

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 2023



## 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 2023, 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 2023, 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.

---

## 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 2023 con Existencias por valor de 390.316 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.e 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 2023, 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:

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ 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 2023, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", instrumentos de patrimonio por importe de 978.098 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.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Dirección de la Sociedad, revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ 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 2023, 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 2023 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.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/24/05571 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B76970506)  
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (A: B76970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG, S.L., ou=ERNST & YOUNG, S.L., email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com  
Date: 8/05/24

---

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

8 de mayo de 2024

**FCYC, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2023

e Informe de Gestión

**FCYC, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas Memoria</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>985.152.080</b>	<b>740.618.513</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	Nota 5.1	<b>1.283</b>	<b>2.017</b>
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 5.2	<b>10.631</b>	<b>289.495</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo</b>	Nota 6	<b>978.097.993</b>	<b>601.065.133</b>
Instrumentos de patrimonio		978.097.993	601.065.133
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 7	<b>154.317</b>	<b>133.642.759</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	Nota 14.d)	<b>6.887.856</b>	<b>5.619.109</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>406.307.496</b>	<b>432.193.071</b>
<b>Existencias</b>	Nota 8	<b>390.316.099</b>	<b>392.718.582</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 9	<b>889.791</b>	<b>470.143</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		6.487	99.096
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		87.250	211.145
Deudores varios		89.194	90.455
Otros créditos con las Administraciones Publicas	Nota 14 a)	706.860	69.447
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 17.b)	<b>8.754.050</b>	<b>28.995.955</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>29.707</b>	<b>33.119</b>
<b>Periodificaciones corto plazo</b>		<b>954.318</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 10	<b>8.363.531</b>	<b>9.975.272</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.394.459.576</b>	<b>1.172.811.584</b>

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 2023.

FCYC, S.A. BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	31/12/2023	31/12/2022
<b>FONDOS PROPIOS</b>	Nota 11	<b>1.068.962.471</b>	<b>980.437.832</b>
<b>Capital suscrito</b>		<b>55.744.991</b>	<b>55.744.991</b>
<b>Prima de emisión</b>		<b>778.070.315</b>	<b>778.070.315</b>
<b>Reservas</b>		<b>142.364.066</b>	<b>113.140.604</b>
Reserva legal		5.824.108	2.901.762
Reservas voluntarias		37.625.965	11.324.849
Aportaciones de socios		98.913.993	98.913.993
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>92.783.099</b>	<b>29.223.463</b>
<b>Ajustes por cambio de valor</b>		-	<b>4.258.459</b>
Activos financieros a valor razonable con cargo a reservas		-	4.258.459
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.155.638</b>	<b>9.642.700</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	Nota 12.a)	<b>7.092.064</b>	<b>9.560.086</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>63.574</b>	<b>82.614</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>318.341.467</b>	<b>182.731.052</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	Nota 12.b)	<b>2.572.674</b>	<b>1.916.948</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>29.350</b>	<b>30.622</b>
<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 17.b)	<b>267.471.570</b>	<b>140.182.814</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>48.267.873</b>	<b>40.600.668</b>
Proveedores	Nota 13	2.415.713	1.916.664
Proveedores, empresas Grupo y asociadas	Nota 13 y 17 b)	14.201.279	6.656.213
Acreedores	Nota 13	1.383.743	2.533.982
Personal	Nota 13	63.154	64.055
Otras deudas con las Administraciones Publicas	Notas 13 y 14 a)	3.023.627	6.033.724
Anticipo de clientes	Nota 8 y 9	27.180.357	23.396.030
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.394.459.576</b>	<b>1.172.811.584</b>

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 2023.

**FCYC, S.A. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS a 31 de diciembre de 2023 y2022**

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas Memoria</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1- Importe Neto de la Cifra de Negocios	Nota 15 a)	79.435.023	120.883.807
2- Variación existencias de productos terminados y en curso	Nota 8	23.093.843	9.607.399
4- Aprovisionamientos	Nota 15 c)	(78.211.450)	(79.689.665)
5- Otros Ingresos de explotación	Nota 15 b)	410.506	1.773.541
6- Gastos de Personal	Nota 15 d)	(1.217.104)	(1.438.236)
7- Otros gastos de Explotación	Nota 15 e)	(8.711.125)	(16.677.142)
8- Amortización de inmovilizado	Nota 5	(7.247)	(6.049)
10- Exceso de Provisiones	Nota 12	-	-
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>14.792.446</b>	<b>34.453.655</b>
12- Ingresos Financieros	Nota 15 h)	21.986.411	1.130
13- Gastos Financieros	Nota 17 a)	(4.083.322)	(1.548.224)
14- Variación Valor Razonable en Instrumentos Financieros	Nota 15 g)	59.043.806	-
<b>B) RESULTADOS FINANCIEROS</b>		<b>76.946.895</b>	<b>(1.547.094)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>91.739.341</b>	<b>32.906.561</b>
Impuesto sobre Beneficios	Nota 14 c)	1.043.758	(3.683.098)
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>		<b>92.783.099</b>	<b>29.223.463</b>

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 2023.

## FCYC, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2023 (en euros)

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	92.783.099	29.223.463
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>92.783.099</b>	<b>29.223.463</b>

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 2023.

## FCYC, S.A.

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023 (en euros)

	<b>Capital</b> (Nota 11 a)	<b>Prima de emisión</b> (Nota 11 b)	<b>Reservas</b> (Nota 11 c) y d)	<b>Resultados negativos ejercicios anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio</b> (Nota 3)	<b>Ajustes por cambios de valor</b> (Nota 11 f)	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>55.744.991</b>	<b>778.070.315</b>	<b>111.019.724</b>	<b>(14.963.933)</b>	<b>17.084.812</b>	-	<b>946.955.909</b>
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)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>55.744.991</b>	<b>778.070.315</b>	<b>113.140.603</b>	-	<b>29.223.463</b>	<b>4.258.459</b>	<b>980.437.832</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	92.783.099	(4.258.459)	88.524.640
Distribución resultado 2022	-	-	29.223.463	-	(29.223.463)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>55.744.991</b>	<b>778.070.315</b>	<b>142.364.066</b>	-	<b>92.783.099</b>	-	<b>1.068.962.471</b>

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 2023.

**FCYC, S.A. ESTADO FLUJOS DE EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>Notas Memoria</b>	<b>49.932.486</b>	<b>49.384.191</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>91.739.342</b>	<b>32.906.561</b>
2. Ajustes del resultado		<b>(73.703.119)</b>	<b>(7.818.279)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	7.246	6.049
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		5.048.826	(10.012.731)
c) Variación de provisiones (+/-)		(1.812.296)	641.310
g) Ingresos financieros (-)	Nota 16 h)	(21.986.411)	(1.131)
h) Gastos financieros (+)	Nota 17 a)	4.083.322	1.548.224
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	Nota 7	(59.043.806)	-
3. Cambios en el capital corriente		<b>3.947.227</b>	<b>27.699.805</b>
a) Existencias (+/-)		(2.370.732)	30.844.462
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(417.405)	(287.136)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(954.318)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		7.689.682	(2.857.521)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		<b>27.949.036</b>	<b>(3.403.896)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(3.496.674)	(1.444.498)
b) Cobros de dividendos (+)	Nota 16 h)	39.956.887	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(8.511.177)	(1.959.398)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION</b>		<b>(181.213.405)</b>	<b>(153.886.730)</b>
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(181.230.734)</b>	<b>(280.315.636)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	Nota 6	(117.325.920)	(150.122.226)
b) Inmovilizado intangible			(2.200)
c) Inmovilizado material	Nota 5	(5.111)	(1.604)
e) Otros activos financieros	Nota 7	(89.443.539)	(130.189.606)
g) Otros activos		25.543.836	
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>17.329</b>	<b>126.428.906</b>
a) Empresas del grupo y asociadas			125.466.617
e) Otros activos financieros		17.329	962.289
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN</b>		<b>129.669.177</b>	<b>106.974.524</b>
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		<b>129.669.177</b>	<b>106.974.524</b>
a) Emisión		510.216.168	500.333.381
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 17 b)	510.216.168	500.326.721
4. Otras deudas (+)			6.660
b) Devolución y amortización de		(380.546.990)	(393.358.857)
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 17 b)	(380.527.950)	(393.353.900)
4) Otras deudas (-)		(19.041)	(4.957)
<b>E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECTIVO EQUIV.</b>		<b>(1.611.742)</b>	<b>2.471.985</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.975.273	7.503.288
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.363.531	9.975.273

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 2023.

# FCYC, S.A.

## Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

### 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 previos a la 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 2023 fueron

formuladas por los Administradores de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en la reunión celebrada el 27 de febrero de 2024.

La moneda funcional empleada por la Sociedad es el euro.

### **1.1. OPERACIONES SOCIETARIAS DEL EJERCICIO 2023 y 2022**

#### *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 07 de mayo de 2024, 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 2022 fueron aprobadas por el Socio Único el 23 de junio de 2023.

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 2023 y 2022 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 2023, 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 2023 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022. Asimismo, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en el ejercicio 2022.

### **3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los socios es la siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio 2023	92.783.099
<b>Distribución:</b>	
A Reservas voluntarias	87.458.209
A Reserva Legal	5.324.890

#### 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 intangible

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

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

##### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra a su precio de adquisición o al coste de producción. Posteriormente, se minoran 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

### **c) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### Arrendamiento financiero

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

### **d) Instrumentos financieros**

#### **d.1) 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 con cambios en resultados: Dentro de esta categoría se incluyen los derivados que no cumplen

las condiciones para considerarse como de cobertura, los activos financieros que otras normas establezcan que deben valorarse a valor razonable con cargo a resultados, tales como las contraprestaciones contingentes en combinaciones de negocios, y aquellos activos financieros que de valorarse de otra forma generarían una asimetría contable.

- 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.

## **d.2) Pasivos financieros**

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

*Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

*Baja de balance de pasivos financieros*

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exige legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

### **d.3 ) 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.

#### **e) 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 8 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.

#### **f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

#### **g) 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 imposables 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 imposables, 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.

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

#### **h) 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 2023 la Sociedad

tiene registrado un importe de 27.180.357 euros por este concepto (23.396.030 euros al cierre del ejercicio 2022) (véase Nota 9).

#### **i) 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.

#### **j) 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.

#### **k) 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 2023 y 2022 se muestran a continuación (en euros):

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Importe neto de la cifra de negocios	1.343.500	1.085.036
Beneficio de explotación	(465.281)	(1.003.286)
Activos corrientes	9.116.455	9.404.411
Pasivos corrientes	9.556.996	10.382.957

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.

#### **l) 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.

#### **m) 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.

## n) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

## 5. INMOVILIZADO

### 5.1 Inmovilizado intangible

Respecto al Inmovilizado intangible de FCYC su variación entre los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	2.200	-	-	2.200
<b>Total</b>	<b>2.200</b>	-	-	<b>2.200</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(183)	(734)		(917)
<b>Total</b>	<b>(183)</b>	<b>(734)</b>	-	<b>(917)</b>
<b>Neto</b>	<b>2.017</b>	<b>(734)</b>	-	<b>1.283</b>

	Euros			
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	-	2.200	-	2.200
<b>Total</b>	-	<b>2.200</b>	-	<b>2.200</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	-	(183)		(183)
<b>Total</b>	-	<b>(183)</b>	-	<b>(183)</b>
<b>Neto</b>	-	<b>2.017</b>	-	<b>2.017</b>

El inmovilizado intangible de FCYC corresponde a los importes pagados para la creación de la App postventa de Prinex, con uso comercial y de postventa de las promociones inmobiliarias.

### 5.2 Inmovilizado material

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

Ejercicio 2023

	Euros			
	31/12/2022	Altas	Traspaso	31/12/2023
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	340.761	-	(340.761)	-
Otro inmovilizado material	33.721	3.260	-	36.981
	<b>374.482</b>	<b>3.260</b>	<b>(340.761)</b>	<b>36.981</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(50.963)	-	50.963	-
Otro inmovilizado material	(19.837)	(6.513)	-	(26.350)
	<b>(70.800)</b>	<b>(6.513)</b>	<b>50.963</b>	<b>(26.350)</b>
Deterioro de construcciones	(14.187)	-	14.187	-
	<b>(14.187)</b>	<b>-</b>	<b>14.187</b>	<b>-</b>
<b>Neto</b>	<b>289.495</b>	<b>(3.253)</b>	<b>(275.611)</b>	<b>10.631</b>

Los traspasos de Terrenos y Construcciones corresponden a una reclasificación de cuentas, pasando ahora a considerarse como existencias inmobiliarias al ser destinados los mismos a la venta.

Ejercicio 2022

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

Al cierre del ejercicio 2023 la sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso (50.963 euros al cierre de 2022)

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Construcciones	-	50.963
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>50.963</b>

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.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	992.104.993	615.072.133
Deterioro de valor de participaciones en empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	(14.007.000)
<b>Total instrumentos de patrimonio</b>	<b>978.097.993</b>	<b>601.065.133</b>

Asimismo, los movimientos registrados en el epígrafe durante 2023 y 2022 son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	31/12/2022	Adquisición	Traspaso y otros	31/12/2023
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	615.072.133	117.325.918	259.706.942	992.104.993
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
<b>Total Instrumentos de Patrimonio</b>	<b>601.065.133</b>	<b>117.325.918</b>	<b>259.706.942</b>	<b>978.097.993</b>

Durante el ejercicio 2023 se han comprado acciones de Realia Business, S.A. por valor de 117.325.918 euros, alcanzando una participación en la sociedad a 31 de diciembre de 2023 del 66,296%.

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

La sociedad ha decidido reclasificar el concepto de esta participación y se ha traspasado al epígrafe de participaciones en empresas del grupo y asociadas (nota 7).

Ejercicio 2022

	31/12/2021	Adquisición	31/12/2022
Participaciones en empresas Grupo y asociadas Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	596.342.527 (14.007.000)	18.729.606 -	615.072.133 (14.007.000)
<b>Total Instrumentos de Patrimonio</b>	<b>582.335.527</b>	<b>18.729.606</b>	<b>601.065.133</b>

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 2023	Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Euros						
				Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Valor en libros		
								Coste	Deterioro ejercicio	Deterioro acumulado
	Vela Borovika koncernn, d.o.o	Promoción inmobiliaria	100%	2.654	(198.914)	(961.112)	(1.157.372)	14.007.000	-	(14.007.000)
	Costa Verde Habitat, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	100%	5.410.200	(3.250)	2.708	5.409.658	4.768.400	-	-
	Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Promoción inmobiliaria	20%	2.260.000	(41.651)	1.920.952	4.139.301	865.000	-	-
	MDM Teide, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	999.990	-	(611.147)	388.843	298.230	-	-
	Teide MDM Quadrat, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	500.000	-	(431.404)	68.596	199.950	-	-
	Realia Bussines	Promoción inmobiliaria	66%	196.864.000	15.468.201	1.008.972.064	1.221.304.265	499.563.937	-	-
	Jezzine Uno SL	Atenuamiento	100%	13.263.000	12.493.064	237.862.114	263.618.178	212.695.535	-	-
	Metrovacesa	Promoción inmobiliaria	21%	1.092.069.657		592.952.819	1.685.022.476	259.706.940		
	FCC RE UK	Promoción inmobiliaria	100%	1	(206.424)	-	(206.423)	1	-	-
	<b>Total</b>			<b>1.311.369.502</b>	<b>27.717.450</b>	<b>1.246.754.175</b>	<b>8.849.026</b>	<b>992.104.993</b>	<b>-</b>	<b>(14.007.000)</b>

31 de diciembre de 2022	Denominación	Actividad	Porcentaje de participación	Euros						
				Capital	Resultado	Resto de patrimonio	Total patrimonio	Valor en libros		
								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%	999.990	-	(572.987)	427.003	298.230	-	-	
Teide MDM Quadrat, S.A.	Promoción inmobiliaria	50%	500.000	-	(404.467)	95.533	199.950	-	-	
Realia Bussines	Promoción inmobiliaria	66%	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	1	-	-	
<b>Total</b>			<b>228.454.645</b>	<b>78.459.078</b>	<b>1.010.525.629</b>	<b>9.750.244</b>	<b>615.072.133</b>	-	<b>(14.007.000)</b>	

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 2023 y 2022.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El importe de este concepto en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	31/12/2022	Adiciones	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2023
Inversiones financieras largo plazo	133.642.759	89.443.539	(18.010.389)	54.785.349	(259.706.940)	154.317
<b>Total Instrumentos de patrimonio</b>	<b>133.642.759</b>	<b>89.443.539</b>	<b>(18.010.389)</b>	<b>54.785.349</b>	<b>(259.706.940)</b>	<b>154.317</b>

	31/12/2021	Adiciones	Bajas	Otros	Traspasos	31/12/2022
Inversiones financieras largo plazo	159.739	129.227.040	(2.479)	4.258.459	-	133.642.759
<b>Total Instrumentos de patrimonio</b>	<b>159.739</b>	<b>129.227.040</b>	<b>(2.479)</b>	<b>4.258.459</b>	<b>-</b>	<b>133.642.759</b>

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.

Durante 2022 FCYC, S.A. adquirió acciones de Metrovacesa por un importe de 129.212.654 euros. El importe de 4.258.459 euros dentro del apartado de otros, corresponde a la puesta a valor razonable de esas participaciones de acuerdo al valor de cotización de esas acciones a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2023, 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 2023. Esto ha supuesto un incremento de su valor razonable de 59.043.806 euros, que ha sido contabilizado como variación del valor razonable de los instrumentos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 15 g).

En diciembre de 2023, el valor final de la inversión en acciones de Metrovacesa se ha traspasado al epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas por un importe de 259.706.940 euros, que incluye el importe de 133.471.113 euros contabilizados en diciembre de 2022 dentro de este epígrafe (nota 6)

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

El saldo de 154.317 euros a 31 de diciembre de 2023, corresponde íntegramente a fianzas y depósitos constituidos por FCYC para poder recibir diferentes suministros, así como para establecer diferentes contenciosos judiciales.

## 8. EXISTENCIAS

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos y solares	354.578.118	367.260.609
Promociones en curso	151.238.282	117.337.721
Inmuebles terminados	21.180.182	39.838.772
Otros Productos terminados	-	232.706
Anticipos a proveedores	2.051.119	1.717.363
Deterioros	(138.731.602)	(133.668.589)
<b>Total</b>	<b>390.316.099</b>	<b>392.718.582</b>

Del total anterior, a 31 de diciembre de 2023, 6.100.995 euros (8.041.655 euros en 2022) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 el movimiento del coste de los epígrafes "Terrenos y Solares", "Promociones en curso" e "Inmuebles Terminados" es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros					
	31/12/2022	Altas	Bajas	Otros	Trasposos	31/12/2023
Terrenos y solares	367.260.609	5.628.056	(1.530.697)	289.798	(17.069.647)	354.578.118
Promociones en curso	117.337.721	53.173.500	-	-	(19.272.939)	151.238.282
Inmuebles terminados	39.838.772	-	(55.001.176)	-	36.342.586	21.180.182
<b>Total</b>	<b>524.437.102</b>	<b>58.801.556</b>	<b>(56.531.873)</b>	<b>289.798</b>	<b>-</b>	<b>526.996.582</b>

En relación con las adiciones por importe de 58.801.556 euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Promociones en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso en Tres Cantos, Arroyo Fresno (Madrid) y Badalona (Barcelona), 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 56.531.873 euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

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

Respecto al importe de 289.798 euros incluidos en el apartado de "Otros", corresponde al traspaso de las construcciones contabilizadas como inmovilizado material (nota 5) una vez neteado su deterioro y amortización.

Ejercicio 2022

	Euros					
	31/12/2021	Altas	Bajas	Otros	Trasposos	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
<b>Total</b>	<b>556.893.629</b>	<b>59.477.815</b>	<b>(91.934.343)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>524.437.102</b>

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 2023 y 2022.

El desglose del coste de las existencias comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados, por comunidades autónomas, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Comunidad Autónoma	31/12/2023			
	Terrenos y Solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Total
Madrid	217.633.561	46.149.395	9.921.300	273.704.256
Andalucía	20.239.742	-	4.597.813	24.837.555
Cataluña	81.051.185	101.440.893	281.998	182.774.076
País Vasco	1.523.303	-	5.009.868	6.533.171
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	172.971	-	-	172.971
Castilla La Mancha	10.745.569	-	-	10.745.569
Castilla León	6.904.521	3.647.992	1.369.203	11.921.716
Com. Valenciana	5.638.016	-	-	5.638.016
Resto	2.563.687	-	-	2.563.687
<b>Total</b>	<b>354.578.118</b>	<b>151.238.281</b>	<b>21.180.182</b>	<b>526.996.582</b>

Comunidad Autónoma	31/12/2022			
	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
<b>Total</b>	<b>367.260.608</b>	<b>117.337.720</b>	<b>39.838.772</b>	<b>524.437.101</b>

No existen existencias inmobiliarias ubicadas fuera de España al 31 de diciembre de 2023.

Ninguno de los terrenos tiene préstamos hipotecarios asociados.

#### Deterioros

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

	Euros				
	31/12/2022	Dotaciones	Aplicaciones	Otros	31/12/2023
Deterioro Terrenos y Solares	70.840.328	15.339.030	(2.205.626)	14.185	83.987.917
Deterioro promociones en curso	56.266.115	-	(6.634.002)	-	49.632.113
Deterioro inmuebles terminados	6.562.147	315.204	(1.765.779)	-	5.111.572
<b>Total</b>	<b>133.668.590</b>	<b>15.654.234</b>	<b>(10.605.407)</b>	<b>14.185</b>	<b>138.731.602</b>

	Euros				
	31/12/2021	Dotaciones	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
<b>Total</b>	<b>143.681.321</b>	<b>2.171.480</b>	<b>(12.184.211)</b>	<b>-</b>	<b>133.668.590</b>

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de los 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 RICS (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 15.339.030 euros (3.408.962 euros en 2022), el cual ha quedado registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 15.c). Al mismo tiempo, se han revertido deterioros en 2023 por importe de 2.205.626 euros (10.567.778 euros en 2022).

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados a FCYC, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 417,6 y 442,1 millones de euros, respectivamente

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 existen compromisos de venta por importe de 105.084.900 euros, habiéndose recibido anticipos por importe de 27.180.357 euros (véase Nota 9), que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance adjunto (23.396.030 euros en 2022).

## 9. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.487	99.096
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (nota 17 b)	87.250	211.145
Deudores varios	89.194	90.455
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14 a)	706.860	69.447
<b>Total deudores comerciales</b>	<b>889.791</b>	<b>470.143</b>
Anticipo de clientes (Nota 8)	(27.180.357)	(23.396.030)
<b>Total saldo neto deudores comerciales</b>	<b>(26.290.566)</b>	<b>(22.930.331)</b>

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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería	8.363.531	9.975.272
<b>Total</b>	<b>8.363.531</b>	<b>9.975.272</b>

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2023 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando cuentas bancarias vinculadas a promociones de viviendas en Tres Cantos (Madrid), en Arroyo Fresno (Madrid) y en Badalona (Barcelona), 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. Los importes entregados por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro por esas cantidades depositadas. El dinero de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval. El saldo de estas cuentas asciende a 4.718.464 euros al 31 de diciembre de 2023 (6.117.401 euros al 31 de diciembre de 2022).

El saldo de tesorería reflejado incluye la tesorería correspondiente a las Uniones Temporales de Empresas que asciende a 3.006.942 euros al 31 de diciembre de 2023 (1.381.528 euros al 31 de diciembre de 2022).

## 11. PATRIMONIO NETO

### a) Capital social

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

Los accionistas a 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

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

La Sociedad no mantiene con sus Socios, contratos adicionales a los desglosados en la Nota 16.

### b) Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe asciende a 778.070.315 euros a cierre del ejercicio 2023 y 2022.

### 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 2023, la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.

### d) Otras Reservas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen reservas disponibles por importe de 37.625.965 y 11.324.849 euros respectivamente.

La variación de las reservas voluntarias se produce por el traspaso del resultado procedente del ejercicio 2022, una vez deducido el importe asignado a incrementar la reserva legal.

### e) Aportaciones de socios

En diciembre de 2020, el entonces socio único, Fomento de Construcciones y Contratas S.A., acordó la condonación de la deuda mantenida con la Sociedad por importe de 98.913.993 euros. Esta transacción se registró con abono al epígrafe "Otras Aportaciones de Socios".

### f) 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). En 2023 esta partida no tiene valor al considerarse los títulos como inversiones en

empresas del grupo y asociadas y el efecto de la puesta a valor razonable de estos títulos ha sido registrado en el epígrafe de Variación de Valor Razonable en Instrumentos financieros, por un importe de 59.043.806 euros.

## 12. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

### a) Provisiones a largo plazo

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

#### Ejercicio 2023

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2022	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2023
Riesgos y gastos	9.560.086	-	(2.468.022)	7.092.064
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>9.560.086</b>	<b>-</b>	<b>(2.468.022)</b>	<b>7.092.064</b>

#### 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
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>9.572.086</b>	<b>-</b>	<b>(12.000)</b>	<b>9.560.086</b>

Las aplicaciones de 2023 por importe de 2.468.022 euros han sido registradas con abono al epígrafe "Otros gastos de explotación" 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, 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 2023

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2022	Dotaciones (Nota 14.e)	Reversiones (Nota 14.e)	31/12/2023
Provisión para repasos de viviendas entregadas	1.916.948	656.419	(693)	2.572.674
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>1.916.948</b>	<b>656.419</b>	<b>(693)</b>	<b>2.572.674</b>

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
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>1.263.637</b>	<b>1.171.748</b>	<b>(518.437)</b>	<b>1.916.948</b>

Las provisiones para repasos de viviendas entregadas corresponden a 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

El desglose de este epígrafe para el cierre de los ejercicios 2023 y 2022 (en euros), es el siguiente:

Acreedores y cuentas por pagar	2023	2022
Proveedores	2.415.713	1.916.664
Proveedores empresas grupo (nota 17.b)	14.201.279	6.656.213
Personal	63.154	64.055
Otras deudas con Admin. Públicas (Nota 14.a)	3.023.627	6.033.724
Otros acreedores	1.383.743	2.533.982
<b>TOTAL</b>	<b>21.087.516</b>	<b>17.204.638</b>

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
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	31	51,87
Ratio de operaciones pagadas (dato calculado)	29	52
Ratio de operaciones pendientes de pago (dato calculado)	54	47
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	60.745.196	21.215.148
Total pagos pendientes	2.602.299	1.669.404
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	45.642.446	8.202.103
	<b>Ratio (%)</b>	<b>Ratio (%)</b>
	75	38

Número total de facturas pagadas en el periodo	2.388	2.059
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.518	1.251
	<b>Ratio (%)</b>	<b>Ratio (%)</b>
	63	60

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 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

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.

##### a) Saldos con Administraciones Públicas

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

##### Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos por impuesto diferido	6.887.856	5.619.109
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	706.860	69.447
<i>Hacienda Pública deudora por IVA</i>	650.201	-
<i>HP Impuestos indirectos soportados</i>	33.515	45.041
<i>Organismos de la Seguridad Social, deudores</i>	455	3.276
<i>Hacienda Pública deudora por otros conceptos</i>	22.689	21.130
<b>Total</b>	<b>7.594.716</b>	<b>5.688.556</b>

### Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	922.228	2.288.358
Hacienda Pública acreedora por IRPF	15.416	16.124
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	26.161	22.482
Tasas y otros tributos	2.059.822	3.706.760
<b>Total</b>	<b>3.023.627</b>	<b>6.033.724</b>

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

La conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios terminados terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Resultado contable del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>91.739.341</b>	<b>32.906.561</b>
Diferencias permanentes	(76.940.276)	4.140
<b>Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>14.799.065</b>	<b>32.910.701</b>
<b>Diferencias temporales</b>		
<b>Con origen en el ejercicio:</b>	<b>1.896.456</b>	<b>2.194.283</b>
UTE (Nota 4.h)	465.281	1.003.286
Provisiones (Nota 11.a)	1.431.175	1.190.997
<b>Con origen en ejercicios anteriores:</b>	<b>(7.291.939)</b>	<b>(20.896.211)</b>
Provisiones (Nota 11.a)	(6.058.224)	(20.283.650)
UTE (Nota 4.h)	(1.003.266)	(424.874)
Otros	(230.449)	(187.687)
<b>Base Imponible/Resultado fiscal</b>	<b>9.403.582</b>	<b>14.208.773</b>

Las diferencias permanentes de 2023 corresponden a la corrección de los ingresos contabilizados en concepto de dividendos de Realía (20.865.636 euros) y por la puesta a valor razonable de la participación en Metrovacesa (56.091.616 euros) ambos importes representan el 95 % exento del total contabilizado por ambos conceptos.

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 2023.

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

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable ajustado	14.799.065	32.910.701
Cuota del impuesto de sociedades (25%)	3.696.335	8.227.675
Regularizaciones y otros ajustes	(4.740.092)	(4.544.577)
<b>Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades</b>	<b>(1.043.757)</b>	<b>3.683.098</b>

Las regularizaciones del ejercicio 2023 corresponden a la activación de las bases Imponibles y créditos fiscales de FCYC pendientes de recuperar al final del ejercicio 2023 que ascienden a 4.724.353 euros, además de la regularización por gastos financieros aplicados en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2022 que asciende a 15.739 euros.

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.

Con motivo de la sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de enero de 2024 que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), FCYC ha traspasado créditos fiscales por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a su matriz FCCSA, por importe de 2.602.075 euros.

**d) Activos por impuesto diferido**

El movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
UTE	800	-	-	800
Provisiones y deterioros	5.618.309	955.853	(1.809.384)	4.764.778
Créditos fiscales	-	4.724.353	(2.602.075)	2.122.278
<b>Total</b>	<b>5.619.109</b>	<b>5.680.206</b>	<b>(4.411.459)</b>	<b>6.887.856</b>

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

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 pendientes de compensar por importe de 8.489.112 euros (18.897.412 euros a 31 de diciembre de 2022).

El desglose de las BINs por ejercicio a 31 de diciembre de 2023 y 2022 de acuerdo a la estimación del impuesto de sociedades del ejercicio es el siguiente:

Año	Bases imponibles negativas	
	2023	2022
2014	-	753
2015	-	1.446
2016	-	1.445.465
2017	7.410.597	16.371.233
2018	86.733	86.733
2019	-	-
2020	991.782	991.782
<b>Total</b>	<b>8.489.112</b>	<b>18.897.412</b>

#### 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 con 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 2023 y 2022 es la siguiente:

<b>Cifra de Negocios</b>	<b>Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Comunidad Autónoma</b>		
Andalucía	1.178.279	1.873.431
Canarias	-	566.160
Cataluña	429.634	14.727.300
Madrid	76.203.761	102.631.879
Pais Vasco	1.528.703	1.085.037
Resto	94.646	-
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>79.435.023</b>	<b>120.883.807</b>

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las Uniones Temporales de Empresas asciende a 1.343.500 euros en el ejercicio 2023 (1.085.036 en 2022) (Nota 4.h).

El desglose de la cifra de negocios en los ejercicios 2023 y 2022 es

<b>Cifra de Negocio</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ventas	79.002.682	120.452.761
Arrendamiento	432.341	431.046
<b>TOTAL</b>	<b>79.435.023</b>	<b>120.883.807</b>

FCYC tiene arrendados diferentes naves y locales en diferentes puntos de España, así como viviendas en Dos Hermanas (Sevilla), aunque ese contrato ha finalizado en junio de 2023 al haberse vendido los inmuebles objeto de arrendamiento.

El resto de la cifra de negocio corresponde a la venta de parcelas o de viviendas procedentes de diferentes promociones inmobiliarias

#### **b) Otros ingresos de explotación**

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

	<b>Euros</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingresos por otros conceptos	410.506	1.773.541
<b>TOTAL</b>	<b>410.506</b>	<b>1.773.541</b>

#### **c) Gastos de aprovisionamientos**

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

	Euros	
	2023	2022
Compra de materias primas	(5.178.085)	(6.783.578)
Variación de existencias de materias primas (Nota 8)	(12.972.289)	(38.977.305)
Trabajos realizados por otras empresas	(46.927.672)	(41.087.598)
Deterioro de existencias (Nota 8)	(15.339.030)	(3.408.962)
Reversión deterioro de existencias (Nota 8)	2.205.626	10.567.778
<b>TOTAL</b>	<b>(78.211.450)</b>	<b>(79.689.665)</b>

El mayor volumen de entregas realizadas en 2022 justifica la variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2023. El mayor importe en Trabajos realizados por otras empresas de 2023 respecto al año anterior se debe fundamentalmente a que en 2023 se ha ejecutado un mayor número de promociones que en 2022.

Por último, la variación del deterioro de existencias muestra el resultado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de las diferencias con respecto a las valoraciones efectuados por expertos, de las existencias inmobiliarias de FCYC, S.A.

#### d) Gastos de personal

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

	Euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	(946.998)	(1.192.206)
Seguridad Social	(270.106)	(246.030)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.217.104)</b>	<b>(1.438.236)</b>

El número medio de empleados en el curso de los ejercicios 2023 y 2022 distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	2023	2022
Titulados, técnicos y administrativos	17	16
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	9	8	17	8	8	16
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022:

	2023	2022
Servicios exteriores	(6.785.325)	(8.203.077)
Tributos	(1.253.099)	(7.816.614)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 12.b)	(655.726)	(653.310)
Otros gastos de gestión corriente	(16.975)	(4.140)
<b>TOTAL</b>	<b>(8.711.125)</b>	<b>(16.677.141)</b>

El gasto en tributos en 2023 es muy inferior al registrado en 2022, ya que se han producido menos gastos en concepto de plusvalías por ventas e ICIOS de nuevas obras de promociones.

#### g) Variación del valor razonable de los instrumentos financieros

Esta partida recoge la diferencia entre el importe pagado por la adquisición de las acciones de Metrovacesa, respecto a la cotización de las mismas en la Bolsa de Madrid a 31 de diciembre de 2023. Esa diferencia supone reconocer un ingreso de 59.043.806 euros (Nota 7)

#### h) Ingresos financieros

El 14 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. aprobó el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, abonando un precio de 0,05 € por acción. A la fecha del reparto FCYC, tenía en propiedad 439.276.544 acciones y por ese motivo recibió un dividendo de Realía Business, S.A. por importe de 21.963.827,20 euros (Nota 17 a).

### 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	
	2023	2022
<b>Ingresos:</b>		
<b>a) Prestaciones de servicios</b>	<b>353.797</b>	<b>175.851</b>
Realia Bussiness, S.A.	349.370	174.500
FCC Construcción, S.A.	4.427	-
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	-	1.351
<b>b) Ingresos financieros (Nota 15 h)</b>	<b>21.963.827</b>	-
Realia Bussines	21.963.827	-
<b>Gastos:</b>		
<b>a) Aprovisionamientos</b>	<b>(38.828.051)</b>	<b>(30.503.117)</b>
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.359)	(1.993)
FCC Construcción, S.A.	(38.826.692)	(30.393.202)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	-	(107.922)
<b>b) Gastos de explotación</b>	<b>(6.586.146)</b>	<b>(4.092.981)</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	(49.613)	(38.510)
Fedemes. S.L.	(139.829)	(130.075)
FCC Construcción, S.A.	(2.584.461)	(31.592)
Realia Business, S.A.	(3.812.243)	(3.888.510)
FCC Ámbito	-	(4.294)
<b>c) Gastos financieros</b>	<b>(4.083.322)</b>	<b>(1.548.224)</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	(3.843.353)	(1.530.516)
Jezzine UNO, SLU	(239.969)	(17.708)

En relación con los aprovisionamientos registrados en 2023 y 2022 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 Realía Business, 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 préstamos que esta sociedad ha concedido a FCyC S.A., para que pudiera atender los compromisos derivados de la adquisición de acciones de Realía Business, S.A. y Metrovacesa, S.A.(nota 17.b)

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2023	2022
<b>Activo:</b>		
<b>a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 6)</b>	<b>978.097.993</b>	<b>601.065.133</b>
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	4.768.400	4.768.400
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	865.000	865.000
MDM Teide, S.A.	298.230	298.230
Teide MDM Quadrat, S.A.	199.950	199.950
FCC RE UK	1	1
Jezzine Uno	212.695.535	212.695.535
Metrovacesa	259.706.940	-
Realia Business, S.A.	499.563.937	382.238.017
<b>b) Créditos corrientes empresas del Grupo e intereses</b>	<b>8.754.050</b>	<b>28.995.956</b>
FCC RE UK	207.031	96.654
Jezzine UNO SLU	3.805.213	3.044.415
Vela Borovika Koncern, D.O.O.	189.281	157.781
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	4.547.373	25.697.106
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	5.152	-
<b>c) Deudores empresas del Grupo y asociadas (Nota 9)</b>	<b>87.250</b>	<b>211.145</b>
Realia Bussiness, S.A.	87.250	211.145
<b>Pasivo:</b>		
<b>a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas</b>	<b>267.471.570</b>	<b>140.182.815</b>
Jezzine UNO SLU	37.043.471	17.617.708
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	1.992.978	2.340.252
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	227.478.034	119.264.446
MDM Teide, S.A.	377.360	379.751
Teide MDM Quadrat, S.A.	579.728	580.658
<b>b) Proveedores empresas del Grupo (Nota 13)</b>	<b>14.201.279</b>	<b>6.656.212</b>
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	3.888	3.857
Fedemes, S.L.	14.099	13.345
FCC Construcción, S.A.	13.105.819	5.846.575
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.		6.904
Realia Business, S.A.	907.062	526.010
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	170.410	259.521

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

El epígrafe "Créditos corrientes con empresas del grupo" recoge entre otros el importe de los créditos fiscales de FCYC con su matriz FCCSA (4.547.373 euros), y con otras empresas del grupo (Jezzine 3.790.408 y Costa Verde 5.152 euros respectivamente).

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 227.478.034 euros. Esta deuda financiera procede de varios préstamos otorgados por la sociedad matriz del Grupo mercantil al que pertenece, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y que fueron constituidos en las siguientes condiciones:

- Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad formalizó un préstamo por importe de 126.500.000 euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,50% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de junio de 2023, si bien dicho plazo fue tácitamente prorrogado por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. El destino de este préstamo fue la compra de acciones de Metrovacesa.. El saldo a 31 de diciembre de 2023 es de 39.933.000 de euros de principal y tiene devengados pendiente de pago 66.000 euros por intereses (118.210.000 de euros de principal y devengados pendientes de pago 223.000 euros por intereses a 31 de diciembre de 2022).
- Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo por importe de 178.804.000 euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,50% y cuyo vencimiento quedó establecido el 14 de diciembre de 2024, si bien dicho plazo será tácitamente prorrogado por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. El destino de este préstamo ha sido la compra del 6% de las acciones de Metrovacesa y el 12% de las acciones de Realia Business,S.A. A 31 de diciembre de 2023 se mantiene el saldo del préstamo y tiene devengados pendientes de pago 486.000 euros por intereses.
- Por último, a 31 de diciembre de 2023 existe una deuda financiera con la sociedad matriz por importe de 7.921.959 euros derivado del contrato de prestación de servicios financieros “cash pooling” que permite disponer de fondos a la sociedad para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de su actividad, a 31 de diciembre de 2022 no existía deuda por este concepto. Dicho contrato devenga al cierre del ejercicio un tipo interés del 5%.

También está incluido en este epígrafe el contrato centralización de tesorería, firmado el 26 de julio de 2022, con su filial Jezzine Uno S.L.U. por tiempo indefinido, siendo el saldo a 31 de diciembre de 2023 de 36.950.000 euros de principal y 93.471 de euros de intereses devengados pendientes de pago. (17.600.000 euros de principal y 0 euros por intereses a 31 de diciembre de 2022).

### **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 2023 y 2022, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneración alguna, por el ejercicio de sus funciones, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

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 2023 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: Parcela 10A en Badalona, Barcelona (134 viviendas colectivas y plazas de garaje), Viviendas en la parcela El Pato (Málaga) entre otras.

## 18. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría	32.960	32.350
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>32.960</b>	<b>32.350</b>

## **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. La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Su deuda financiera al cierre del ejercicio es con empresas del Grupo.

Aunque la Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo, el objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

#### Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria y la venta de suelo. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias. Por tanto, dadas las actividades actuales de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 2% del total de activos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

#### 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 2023, resulta positivo en 87.966.029 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.

## Riesgo de mercado

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

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

Habida cuenta del menor tirón de la demanda, y de la ausencia de un nuevo shock energético, la desinflación debería afianzarse en 2024 y creará un terreno propicio al descenso de los tipos de interés a partir del segundo semestre. Se estima un descenso del Euribor a finales de año hasta el 3%. Si bien se trata todavía de valores contractivos, el cambio de tendencia favorecerá una progresiva mejora de las expectativas económicas en el transcurso del año tanto en España como en el resto de la zona euro.

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

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

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

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

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de

la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.

- Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo, se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta.

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

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

- Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiéndose en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realia.
- Uno de los principales mercados donde opera FCYC SA es en la Comunidad de Madrid donde está previsto incrementar en 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementaran el dinamismo en el sector, tanto promoviendo

nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.

- En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ir teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).
- En línea con lo expuesto en el punto anterior, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.
- Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.
- La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas de FCYC SA, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso desinflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro

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

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

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

## **20. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES**

La Sociedad tiene avales técnicos presentados a clientes al 31 de diciembre de 2023 por importe de 6.075.051 euros. Los avales entregados a clientes en concepto de cantidades entregadas a cuenta ascienden a 29.555.551 euros. En

2022 la cifra por este mismo concepto era de 27.627.551 euros. Los Administradores de la Sociedad no esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

## **21. HECHOS POSTERIORES**

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

Para financiar esta adquisición, FCYC, S.A. ha suscrito el mismo día 21 de marzo de 2024, un contrato de préstamo con su matriz FCC, S.A. por importe de 92.575.000 euros, con vencimiento 19 de marzo de 2025 si bien dicho préstamo se considerará tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa de alguna de las partes con antelación mínima de dos meses a la fecha de finalización del plazo inicial.

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

## ANEXO I

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

## FCYC, S.A.

### Informe de Gestión Ejercicio 2023

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 2023:

En el ejercicio 2023, 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:

	2023	2022
Cifra de negocios	79.435.023	120.883.807
Resultado de explotación	14.792.446	34.453.655
Resultado del ejercicio	92.783.099	29.223.463

#### 2. Previsiones para el año 2024:

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. La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Su deuda financiera al cierre del ejercicio es con empresas del Grupo.

Aunque la Sociedad está sujeta a este tipo de riesgo, el objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

### Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad son la promoción inmobiliaria y la venta de suelo. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias. Por tanto, dadas las actividades actuales de la Sociedad se considera que el riesgo de crédito con terceros es mínimo. En este sentido, el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, exceptuando los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas, representa menos de un 2% del total de activos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

### 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 provisiones 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 2023, resulta positivo en 87.966.029 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 2023:**

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

Para financiar esta adquisición, FCYC, S.A. ha suscrito el mismo día 21 de marzo de 2024, un contrato de préstamo con su matriz FCC, S.A. por importe de 92.575.000 euros, con vencimiento 19 de marzo de 2025 si bien dicho préstamo se considerará tácitamente prorrogado por un año adicional, si no media denuncia expresa de alguna de las partes con antelación mínima de dos meses a la fecha de finalización del plazo inicial.

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

#### **6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:**

Durante el ejercicio 2023 no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo.

#### **7. Instrumentos Financieros:**

La Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023.

#### **8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores**

La Sociedad, durante el ejercicio 2023, 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 2023 ascendió a 17 personas situadas en España.