

ANEXO I

Documentación acreditativa del acuerdo social relativo a la formulación de la Oferta adoptado por el Consejo de Administración de FCyC, S.A. (anteriormente, FCyC, S.L.) el 22 de marzo de 2022.

D^a. CRISTINA LÓPEZ BARRANCO, con D.N.I. y N.I.F. n^o _____, secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "F C Y C, S.A.", domiciliada en Madrid, Calle Federico Salmón, 13, con CIF B-80294747 (pendiente de solicitud nuevo CIF tras la transformación), **en relación con el Acta del Consejo de Administración de dicha Sociedad celebrada el día 22 de marzo de 2022**



CERTIFICA:

- I) En Madrid, en la Avenida Camino de Santiago, 40, el Consejo de Administración de la Sociedad, se reunió con la asistencia de todos sus miembros constituyéndose en sesión del Consejo con el carácter de universal a fin de deliberar y adoptar los acuerdos del Orden del Día aceptado por todos ellos.
- II) Que, entre los puntos aceptados por unanimidad como Orden del Día, figuran los siguientes:
 - **Formulación de una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A.**
 - **Autorización para elevar a público.**
- IV) Que los asuntos tratados en la sesión del Consejo fueron los relativos a los puntos del Orden del Día aprobado, sin que hubiese intervenciones de los asistentes a la reunión de las que se solicitase constancia en acta.
- V) Que los acuerdos fueron adoptados por unanimidad a propuesta del presidente.
- VI) Que el Acta fue aprobada al final de la reunión por unanimidad, siendo firmada por la secretaria con el Visto Bueno del presidente.
- VII) Que la presidencia del Consejo la ostentó **D. JUAN JOSÉ DRAGO MASIÁ**, actuando de secretaria **D^a CRISTINA LÓPEZ BARRANCO**, ambos en su condición de titulares de los respectivos cargos.
- VIII) Que, entre los acuerdos adoptados, figuran los siguientes, sin que haya ningún otro que los desvirtúe o contradiga:

3^o.- FORMULACIÓN DE UNA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA PARCIAL DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE METROVACESA, S.A.

Previa toma de conocimiento y manifestación por el Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "Grupo FCC") de que resulta acorde con el interés y la estrategia del Grupo FCC, el Consejo de Administración de FCyC, S.L. ("FCC Inmobiliaria"),

sociedad dependiente de FCC, acuerda por unanimidad formular una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**” o la “**Sociedad Afectada**”) en los términos y condiciones que se indican en el apartado 2 del presente acuerdo (la “**Oferta**”), todo ello de conformidad con el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”) y el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el “**Real Decreto de OPAS**”).

1. Racional de la Oferta

La actividad del Grupo FCC en el sector inmobiliario, principalmente en el ámbito de la promoción de viviendas y alquiler de oficinas, se desarrolla a través de FCC Inmobiliaria que se ha convertido en un área de actividad de gran relevancia para el Grupo FCC tras la realización de un conjunto de operaciones corporativas que han reforzado su presencia en el referido ámbito de actividad.

En este sentido, en octubre de 2021, FCC Inmobiliaria adquirió una participación del capital social de la sociedad cotizada Realía Business, S.A. (“**Realía**”) que permitió al Grupo tomar el control del subgrupo Realía y proceder a su consolidación global desde el 1 de noviembre de 2021 al ostentar, desde entonces, una participación del 50,1% en su capital. A su vez, a través de una ampliación de capital no dineraria suscrita por Soimob Inmobiliaria Española, S.A. (“**Soimob**”), FCC Inmobiliaria integró el 100% de la sociedad Jezzine Uno, S.L.U. (“**Jezzine**”), sociedad patrimonial en renta propiedad 100% hasta dicho momento de Soimob (sociedad íntegramente participada a su vez por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.), cuya actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles (fundamentalmente a CaixaBank, S.A., bajo un contrato marco de arrendamiento con duración hasta 2037).

Asimismo, en diciembre de 2021, Realía, directamente y a través de Realía Patrimonio, S.L.U., adquirió una participación accionarial del 37,11% de Hermanos Revilla, S.A., sociedad del sector inmobiliario, dedicada principalmente al alquiler y explotación de oficinas en edificios situados fundamentalmente en Madrid, que le permitió reforzar el control efectivo que ya ostentaba sobre la referida sociedad hasta alcanzar una participación, directa e indirecta, en dicha compañía de aproximadamente el 88%.

Este conjunto de operaciones corporativas llevadas a cabo por FCC Inmobiliaria y sociedades integrantes de su área de actividad ha respondido a los siguientes objetivos:

- consolidar un grupo inmobiliario sólido y de gran dimensión, con mayor eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras que permiten aprovechar las oportunidades de crecimiento de sector;
- diversificar el riesgo y la presencia de FCC Inmobiliaria en la geografía española al ampliar su actividad a nuevas zonas de operaciones en las que no se encontraba presente; e
- incrementar notablemente la contribución de la actividad recurrente de patrimonio en renta de Realía y Jezzine en el conjunto de FCC Inmobiliaria y cuya valoración de activos a diciembre de 2021 supuso más del 70% del total de FCC Inmobiliaria.



En este sentido, la Sociedad Afectada (Metrovacesa) es una promotora inmobiliaria española, cuya actividad principal consiste en la promoción y venta de viviendas, complementada con el desarrollo de proyectos comerciales y la gestión activa de suelos. Está presente fundamentalmente en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia, además de en zonas turísticas como las Islas Baleares, Canarias y el resto de la Costa del Sol, así como en ciudades de menor tamaño con alto potencial.

Desde la perspectiva empresarial, FCC Inmobiliaria considera que la adquisición de una participación significativa, aunque no de control, en Metrovacesa coadyuvaría a los objetivos antes expuestos reforzando la solidez del grupo inmobiliario beneficiándose de la estrategia de reparto de dividendos anunciados por Metrovacesa, relacionada con su generación de cash-flow.

FCC Inmobiliaria no actúa, en esta operación, de manera concertada con ninguna persona o entidad.

2. Principales términos y condiciones de la Oferta

Los principales términos y condiciones de la Oferta son los siguientes:

- *Tipo de oferta:* oferta voluntaria parcial a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.
- *Valores a los que se dirige la Oferta:* la Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Metrovacesa y se extiende a la adquisición de un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, representativas del 24% del capital social de la Sociedad Afectada. Los términos de la Oferta son idénticos para todas las acciones de Metrovacesa a las que está dirigida y para todos sus accionistas, sin contar las acciones que ya pertenecen directa e indirectamente a Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (“CEC”) de acuerdo con lo que se indica a continuación.

Las acciones de Metrovacesa que pertenecen a CEC y Soimob y que ascienden al 5,4087% del capital social de Metrovacesa se inmovilizarán hasta la finalización de la Oferta.

Dado que, de conformidad con la información pública disponible, en la actualidad, la Sociedad Afectada no tiene emitidos derechos de suscripción preferente, bonos u obligaciones convertibles en acciones o valores canjeables, la Oferta se dirigirá exclusivamente a las acciones ordinarias de Metrovacesa.

- *Contraprestación ofrecida:* la Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada consiste en efectivo y asciende a 7,80 euros por cada acción de Metrovacesa, sujeto al número máximo de acciones de Metrovacesa a las que se extiende la Oferta. En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por la Sociedad Oferente en el marco de la Oferta asciende a 283.938.111,60 euros.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la Oferta, FCC Inmobiliaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, procederá a la obtención del preceptivo aval bancario otorgado por una entidad de crédito.

- *Ajustes al precio de la Oferta:* La contraprestación de la Oferta ha sido calculada sobre la base de que Metrovacesa no realice un reparto de dividendos u otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (la **“Retribución al Accionista”**) y sin considerar tampoco el dividendo al que se refiere Metrovacesa en su presentación de los resultados de 2021 publicada con fecha 25 de febrero de 2022 en el caso de que sea aprobado.

En consecuencia, en el supuesto de que Metrovacesa lleve a cabo dicho dividendo o cualquier otra Retribución al Accionista antes de la liquidación de la Oferta, la contraprestación establecida (7,80 euros por cada acción de la Sociedad Afectada) se ajustará, reduciéndose en un importe igual al importe bruto por acción de dicho dividendo o de cualquier otra Retribución al Accionista.

- *Mercado al que se dirige la Oferta:* al mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Metrovacesa.
- *Condiciones para la eficacia de la Oferta:* la efectividad de la Oferta no se encuentra sujeta a ninguna de las condiciones a las que se refiere el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.

La Oferta es una oferta voluntaria y su contraprestación (precio por acción) ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto de OPAS, y por tanto no se han tenido en consideración los criterios y métodos de valoración relativos al precio equitativo de la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición.

Sin perjuicio de lo anterior, la contraprestación ofrecida representa una prima de aproximadamente un 20,18% con respecto al precio de cotización de las acciones de Metrovacesa al cierre del mercado en la sesión bursátil del 22 de marzo de 2022 (6,49 euros); un 16,48% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el trimestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido); y un 11,29% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el semestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido).

FCC Inmobiliaria tiene comprometida financiación suficiente para obtener los fondos necesarios para atender la contraprestación total de la Oferta.

Delegación de facultades

Se acuerda facultar a Juan José Drago Masiá, Cristina López Barranco, Javier Fainé Garriga y Filomeno Ortiz Aspe para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para la ejecución del presente acuerdo y, en particular, con carácter indicativo y no limitativo, para:

- Formular la Oferta en nombre y representación de FCC Inmobiliaria, todo ello en los términos de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto de OPAS.
- Acordar y anunciar, en su caso, cualquier ajuste a la contraprestación ofrecida como consecuencia de cualquier reparto de dividendo o cualquier forma de retribución a sus accionistas por parte de Metrovacesa.



- Redactar y publicar cuantos anuncios relativos a la Oferta fueran necesarios o convenientes para el buen fin de la Oferta, en particular, el anuncio previo a la solicitud de autorización de la Oferta, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS, así como cualquier otra que fuera de aplicación.
- Comparecer ante CNMV y presentar la oportuna solicitud de autorización de la Oferta aportando cualquier documentación que fuese requerida por CNMV o que fuese conveniente para el buen fin de la Oferta, pudiendo a estos efectos asumir los compromisos y efectuar las declaraciones que sean necesarias o estimen oportunas a los indicados fines, con las más amplias facultades para ello.
- Redactar, suscribir, presentar y publicar el folleto explicativo de la Oferta y los documentos anexos necesarios en los términos del Real Decreto de OPAS, asumiendo, en su caso, la responsabilidad por el contenido del folleto y proporcionando cuantos datos e informaciones complementarias sean necesarias hasta autorización de la Oferta por CNMV, junto con aquella documentación que dicho proceso requiera, incluyendo redactar, suscribir, presentar y publicar cualesquiera documentos de modificación o suplementos del folleto inicial, todo ello conforme a la legislación del mercado de valores y a los requerimientos que, en su caso, efectúe CNMV.
- Desarrollar los términos y condiciones de la Oferta según lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto de OPAS, todo ello en los términos y condiciones que estime necesarios o convenientes.
- Modificar los términos y condiciones de la Oferta según lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en Real Decreto de OPAS, todo ello en los términos y condiciones que estime necesarios o convenientes y, en particular, sin carácter limitativo, modificar el precio de la Oferta o el plazo de aceptación inicialmente establecido.
- Desistir de la Oferta en los casos en que ello resulte legamente posible y conveniente para FCC Inmobiliaria.
- Negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de la Oferta.
- Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados resulten necesarios o convenientes para la constitución, obtención, modificación y, en su caso, extensión de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta, y en particular el preceptivo aval bancario otorgado por una entidad de crédito conforme a lo estipulado en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS.
- Formalizar los documentos y realizar las actuaciones que resulten necesarias o convenientes al objeto de obtener la financiación necesaria para la Oferta y, en particular, formalizar los contratos de financiación que puedan resultar necesarios o convenientes.
- Llevar a cabo todas las actuaciones que sean necesarias o convenientes para la obtención de cuantas autorizaciones fueran necesarias de cualquier autoridad que

podiera resultar correspondiente en relación con la Oferta de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento, incluyendo, con carácter indicativo y no limitativo, las que fueran necesarias en materia de defensa de la competencia y de inversiones extranjeras, suscribiendo y presentando los documentos, públicos y privados necesarios, así como suministrando cuanta información fuese requerida.

- Realizar cualquier actuación, declaración o gestión, así como redactar, suscribir y presentar cualquier documentación, anuncio o información adicional o complementaria que fuera necesaria ante CNMV, las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (Iberclear) o ante cualquier otra entidad, autoridad, registro público o privado competente, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del presente acuerdo.
- Firmar cuantos documentos públicos o privados sean precisos o convenientes para la ejecución del presente acuerdo, ante cualesquiera organismos o instancias públicas o privadas, en su caso, pudiendo otorgar escrituras de ratificación, rectificación, subsanación y aclaración, a la vista de las sugerencias verbales, de la calificación escrita del Registro Mercantil o de cualquier otro organismo público o privado competente, incluyendo CNMV.

4º.- AUTORIZACIÓN PARA ELEVAR A PÚBLICO

El Consejo, por unanimidad, acuerda autorizar a todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración, así como a su secretaria no consejera, para que cada uno de ellos indistintamente pueda elevar a público el anterior acuerdo, otorgando cuantas escrituras de aclaración, modificación o subsanación fueren necesarias, hasta obtener su inscripción en el Registro Mercantil.

- IX)** Que quedaron cumplidos, con relación al Acta, todos los requisitos previstos en los artículos 97, 98 y 99 del Reglamento del Registro Mercantil, y con respecto a la Sesión del Consejo celebrada, los preceptos que le son aplicables de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que conste, firma la presente certificación con el visto bueno del presidente, en Madrid, a 21 de abril de 2022.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

D. Juan José Drago Masía

Dª Cristina López Barranco



YO, ANDRÉS DOMÍNGUEZ NAFRÍA, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE:

Que conozco y considero legítimas las firmas y rúbricas que anteceden de **DON JUAN JOSÉ DRAGO MASIÁ** y de **DOÑA CRISTINA LÓPEZ BARRANCO**. -----

Madrid, a veinticinco de abril de dos mil veintidós. -----

ASIENTO NUMERO: 712



ANEXO II

Documentación acreditativa del acuerdo social relativo a la aprobación y, en lo que sea necesario, ratificación de la formulación de la Oferta adoptado por la Junta General de Accionistas de FCyC, S.A. el 20 de abril de 2022.



D^a. CRISTINA LÓPEZ BARRANCO, con D.N.I. y N.I.F. nº [redacted] Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "**F C Y C, S.A.**", domiciliada en Madrid, calle Federico Salmón nº 13, con C.I.F. nº B80294747 (pendiente de solicitud nuevo CIF tras la transformación) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-110072, en relación con el Acta de la **Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas** de dicha Sociedad celebrada el **día 20 de abril 2022**,

CERTIFICA:

- I) Que dicha Junta General se celebró en Madrid, en el domicilio social.
- II) Que la Junta se celebró con carácter universal, de conformidad con el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, al encontrarse presentes y acordarlo, por unanimidad, todos los accionistas de la sociedad.
- III) Que, entre los puntos aceptados por unanimidad como Orden del Día, figura el siguiente sin que exista ningún otro que lo altere, modifique o contradiga:
 - **Aprobación y, en lo que sea necesario, ratificación de la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones voluntaria y parcial sobre un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A.**
- IV) Que los asuntos tratados en la Junta fueron los relativos a los puntos del Orden del Día aprobado, sin que hubiera intervenciones de asistentes a la reunión de que se solicitase quedara constancia en Acta.
- V) Que los acuerdos fueron adoptados por unanimidad a propuesta del Sr. Presidente.
- VI) Que el Acta fue aprobada por unanimidad al final de la reunión por la propia Junta, siendo firmada por la Secretaria con el visto bueno del Presidente.
- VII) Que la presidencia de la Junta la ostentó **D. JUAN JOSE DRAGO MASIA**, y actuó como Secretaria, **D^a. CRISTINA LÓPEZ BARRANCO**, ambos, en sus respectivas calidades de Presidente y Secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con los vigentes Estatutos Sociales.
- VIII) Que la lista de asistentes quedó formada e incorporada a la propia acta de la Junta, de conformidad con lo previsto en los artículos 97 y 98 del Reglamento del Registro Mercantil, siendo firmada por todos los accionistas a continuación de sus nombres.
- IX) Que, entre los acuerdos adoptados por unanimidad, en la reunión de la Junta, figura el siguiente:

Aprobación y, en lo que sea necesario, ratificación de la formulación de una oferta pública de adquisición de acciones voluntaria y parcial sobre un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, y considerando que la adquisición de hasta un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa") en el marco de una oferta pública de adquisición de acciones voluntaria parcial puede suponer la adquisición de un activo esencial para FCyC, en tanto la contraprestación máxima ofrecida supondría más del 25% del importe de los activos que figuran en el balance de situación individual de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, los socios acuerdan por unanimidad aprobar y, en lo que sea necesario, ratificar, la formulación de una oferta pública voluntaria de acciones para la adquisición de hasta un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, representativas del 24% de su capital social, en los términos y condiciones que se recogen en el anuncio adjunto a la presente acta.

- X) Que quedaron cumplidos, con relación al Acta, todos los requisitos previstos en los artículos 97, 98 y 99 del Reglamento del Registro Mercantil y con respecto a la Junta Celebrada, los preceptos que le son aplicables de la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que conste, firmo la presente certificación con el visto bueno del Presidente, en Madrid, a 21 de abril de 2022.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

D. Juan José Drago Masia

Dª. Cristina López Barranco



YO, ANDRÉS DOMÍNGUEZ NAFRÍA, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE:

Que conozco y considero legítimas las firmas y rúbricas que anteceden de **DON JUAN JOSÉ DRAGO MASIÁ** y de **DOÑA CRISTINA LÓPEZ BARRANCO**. -----

Madrid, a veinticinco de abril de dos mil veintidós. -----

ASIENTO NUMERO: 711

SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE
A25245

FE PÚBLICA
NOTARIA



0273270745

VS2355875



INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Madrid, 23 de marzo de 2022. A los efectos de lo previsto en el artículo 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 octubre, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**") comunica al mercado la siguiente información privilegiada:

El Consejo de Administración de FCyC, S.L. ("**FCC Inmobiliaria**"), sociedad del grupo FCC, en su reunión celebrada en el día de ayer, ha acordado la formulación de una oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**") ofreciendo como contraprestación efectivo (la "**Oferta**"), de conformidad con lo previsto en el artículo 13 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el "**Real Decreto de OPAS**").

Conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS, adjunto a esta comunicación se acompaña el anuncio previo de la Oferta, que ha sido elaborado de conformidad con la Circular 8/2008, de 10 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El referido anuncio contiene las principales características de la Oferta que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con carácter previo a la adopción del correspondiente acuerdo por FCC Inmobiliaria, el Consejo de Administración de FCC tomó conocimiento de la potencial Oferta y manifestó que la operación en cuestión está en línea con la estrategia e intereses del grupo FCC.



EL ANUNCIO PREVIO QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE COMUNICACIÓN Y SU CONTENIDO NO SUPONEN LA FORMULACIÓN O DIFUSIÓN DE LA OFERTA EN JURISDICCIONES O TERRITORIOS DISTINTOS DEL ESPAÑOL. POR LO TANTO, EL ANUNCIO PREVIO NO SE PUBLICARÁ, NI DE NINGUNA OTRA MANERA SE DISTRIBUIRÁ O ENVIARÁ A JURISDICCIONES O TERRITORIOS EN LOS QUE LA OFERTA PUDIERA SER ILEGAL O DONDE SE EXIGIESE EL REGISTRO O DEPÓSITO DE DOCUMENTACIÓN ADICIONAL, Y LAS PERSONAS QUE LO RECIBAN NO PODRÁN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, DISTRIBUIRLO NI PUBLICARLO NI ENVIARLO A LAS CITADAS JURISDICCIONES O TERRITORIOS.



ANUNCIO PREVIO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA PARCIAL DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE METROVACESA, S.A. FORMULADA POR FCyC, S.L.

*El presente anuncio se hace público en virtud de lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto de OPAS**") y contiene las principales características de la oferta, que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**").*

*Los términos y características detallados de la oferta estarán contenidos en el folleto explicativo (el "**Folleto**") que se publicará tras la obtención de la referida autorización.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.6 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, a partir de la fecha del presente anuncio, aquellos accionistas de Metrovacesa, S.A. que adquieran valores que atribuyan derechos de voto deberán notificar a la CNMV dicha adquisición cuando la proporción de derechos de voto en su poder alcance o supere el 1%. Asimismo, los accionistas que ya tuvieran el 3% de los derechos de voto notificarán cualquier operación que implique una variación posterior en dicho porcentaje.

En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.b) de la Norma Quinta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, a partir de la fecha del presente anuncio deberá suspenderse la operativa del contrato de liquidez de la Sociedad Afectada, en caso de existir.

1. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

La sociedad oferente es FCyC, S.L. ("**FCC Inmobiliaria**" o la "**Sociedad Oferente**"), sociedad limitada de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (tomo 6758, folio 176, hoja M-110072), con domicilio social en Madrid, en la calle Federico Salmón, núm. 13 (código postal 28016), con número de identificación fiscal (NIF) B-80294747 y código LEI 959800CSL6V5WKX2TZ81. FCC Inmobiliaria se encuentra actualmente en proceso de transformación a sociedad anónima, pendiente de los acuerdos de sus órganos de gobierno.

El capital social de FCC Inmobiliaria asciende a 55.744.991 euros, dividido en 55.744.991 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las participaciones de FCC Inmobiliaria están representadas por medio de diferentes escrituras de ampliación y compraventa y no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "**Ley del Mercado de Valores**"), se hace constar que FCC Inmobiliaria se encuentra controlada por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("**CEC**") a través de su participación directa e indirecta del 74,20% en el capital social de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "**Grupo FCC**") y de su participación directa del 100% en el capital social de Soimob Inmobiliaria Española, S.A. ("**Soimob**"). En este sentido, FCC ostenta una participación directa del 80,03% del capital social de FCC Inmobiliaria y Soimob es titular del 19,97% restante.

CEC es una sociedad de nacionalidad mexicana, constituida de conformidad con las leyes de México, con domicilio social en Ciudad de México, paseo de las Palmas, núm. 781, piso 3, colonia Lomas de Chapultepec III sección (código postal 11000) y número de identificación fiscal de México CEC051219s38. Las acciones de CEC no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores.



FCC es una sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona (tomo 36005, folio 22, hoja B-26947), con domicilio social en Barcelona, en la calle Balmes, núm. 36 (código postal 0807), con número de identificación fiscal (NIF) A-28037224 y código LEI 95980020140005178328. Las acciones de FCC están representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal ("Iberclear") y sus entidades participantes, y se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

De acuerdo con la normativa mercantil aplicable en México, CEC no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entra varias.

2. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA

La decisión de formular una oferta pública voluntaria parcial de adquisición sobre un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**" o la "**Sociedad Afectada**") representativas del 24% de su capital social (la "**Oferta**") ha sido adoptada por acuerdo del Consejo de Administración de FCC Inmobiliaria en su reunión celebrada el 22 de marzo de 2022, tras la toma de conocimiento y manifestación de que la Oferta resulta acorde con el interés y la estrategia del Grupo FCC en el que está integrado el Oferente, realizada por el Consejo de Administración de FCC.

La formulación de la Oferta no requiere la adopción de acuerdo alguno por parte de ninguna otra persona o entidad.

3. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

FCC Inmobiliaria presentará ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, junto con el Folleto y los demás documentos que se deban aportar, en los términos señalados en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS, lo antes posible y, en todo caso, dentro del plazo máximo de 1 mes desde la fecha del presente anuncio, esto es, no más tarde del día 23 de abril de 2022. La Sociedad Oferente estima que la presentación tendrá lugar en la segunda mitad de dicho plazo.

4. TIPO DE OFERTA

La Oferta es de tipo voluntario y parcial a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.

La Sociedad Oferente y su socio de control podrán alcanzar mediante la Oferta una participación máxima del 29,4087% del capital social de Metrovacesa (incluyendo el 5,4087% que ya es de su titularidad).

5. PARTICIPACIÓN DEL OFERENTE EN LA SOCIEDAD AFECTADA

Sin perjuicio de que FCC Inmobiliaria no participa en el capital de Metrovacesa, el socio de control de FCC Inmobiliaria, esto es CEC, es titular directamente, e indirectamente a través de Soinmob, de 8.203.775 acciones representativas del 5,4087% del capital social de Metrovacesa (5,4169% de los derechos de voto, descontando un 0,151% de autocartera a 31 de diciembre de 2021).



Al margen de dicha participación y a los efectos del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, no consta que ninguna otra entidad del grupo encabezado por CEC (incluyendo la propia CEC), en el que está integrada la Sociedad Oferente, FCC, Soinmob y otras sociedades, ni ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, es titular de acciones de Metrovacesa, ni aplicando las demás reglas del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, CEC debe atribuirse los derechos de voto de las acciones de ningún otro accionista de Metrovacesa.

En consecuencia, el porcentaje de derechos de voto atribuible a CEC como socio de control de la Sociedad Oferente computado de conformidad con las referidas reglas del artículo 5 del Real Decreto de OPAS es del 5,4169%.

Dicha participación fue adquirida con anterioridad a los 12 meses previos a la fecha del presente anuncio.

6. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

La Sociedad Afectada es Metrovacesa S.A., sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (tomo 34472, folio 205, Hoja M-620015), con domicilio social en Madrid, en la calle Quintanavides, núm. 13 (Parque Vía Norte, código postal 28050), con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-87471264 y código LEI 959800ZQW44V5U3SEZ73. Las acciones de la Sociedad Afectada están representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a Iberclear y sus entidades participantes, y se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas de Madrid y Barcelona, Valencia y Bilbao, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

De conformidad con la información pública disponible sobre la Sociedad Afectada, el capital social de Metrovacesa asciende a 1.092.069.657,44 euros, dividido en 151.676.341 acciones (código ISIN ES0105122024) totalmente suscritas y desembolsadas.

Por otro lado, conforme a la información pública disponible, Metrovacesa no tiene emitidas obligaciones convertibles o canjeables en acciones ni otros valores o instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Metrovacesa.

7. VALORES Y MERCADOS A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

Valores a los que se dirige la Oferta

La Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Metrovacesa y se extiende a la adquisición de un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, representativas del 24% del capital social de Metrovacesa.

Los términos de la Oferta son idénticos para todas las acciones de Metrovacesa a las que está dirigida y para todos sus accionistas, sin contar las acciones que ya pertenecen directa e indirectamente a CEC de acuerdo con lo que se indica a continuación.

Las acciones de Metrovacesa que pertenecen a CEC y Soinmob y que ascienden al 5,4087% del capital social de Metrovacesa se inmovilizarán hasta la finalización de la Oferta.

En el caso de que las acciones titularidad de aquellos accionistas que acepten la Oferta superen el número máximo de acciones sobre las que se formula la Oferta, para la



liquidación de la Oferta se aplicarán las reglas de distribución y prorrateo del artículo 38 del Real Decreto de OPAS.

Mercados a los que se dirige la Oferta

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Metrovacesa, y se dirige a todos los titulares de acciones de Metrovacesa cualquiera que sea su nacionalidad o residencia.

En este sentido, el presente anuncio y su contenido no suponen la formulación o difusión de la Oferta en jurisdicciones o territorios distintos del español. Por lo tanto, el presente anuncio no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a jurisdicciones o territorios en los que la Oferta pudiera ser ilegal o donde se exigiese el registro o depósito de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán, directa o indirectamente, distribuirlo ni publicarlo ni enviarlo a las citadas jurisdicciones o territorios. En particular, el presente anuncio no será distribuido mediante el sistema postal de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra forma o medio enviado o distribuido en o hacia los Estados Unidos de América. El presente anuncio no es un documento de oferta ni constituye una oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

B. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada consiste en efectivo y asciende a 7,80 euros por cada acción de Metrovacesa, sujeto al número máximo de acciones de Metrovacesa a las que se extiende la Oferta establecido en el apartado 7 anterior.

En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por la Sociedad Oferente en la Oferta asciende a 283.938.111,60 euros.

FCC Inmobiliaria tiene comprometida financiación suficiente para obtener los fondos necesarios para atender la contraprestación total de la Oferta.

El cumplimiento de las obligaciones del Oferente resultantes de la Oferta estará asegurado por aval bancario de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS.

La contraprestación de la Oferta ha sido calculada sobre la base de que Metrovacesa no realice un reparto de dividendos u otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (la "**Retribución al Accionista**") y sin considerar tampoco el dividendo al que se refiere Metrovacesa en su presentación de los resultados de 2021 publicada con fecha 25 de febrero de 2022 en el caso de que sea aprobado.

En consecuencia, en el supuesto de que Metrovacesa lleve a cabo dicho dividendo o cualquier otra Retribución al Accionista antes de la liquidación de la Oferta, la contraprestación establecida (7,80 euros por cada acción de la Sociedad Afectada) se ajustará, reduciéndose en un importe igual al importe bruto por acción de dicho dividendo o de cualquier otra Retribución al Accionista.

La Oferta es una oferta voluntaria y su contraprestación (precio por acción) ha sido fijado libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto de OPAS, y por tanto no se han tenido en consideración los criterios y métodos



de valoración relativos al precio equitativo de la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición.

Sin perjuicio de que los datos sobre primas referidas a precios de cotización que se ofrecen a continuación pueden cambiar a partir de la fecha del presente anuncio en función de los precios de cotización y que estos datos no determinan que el precio pueda considerarse equitativo en los términos de los artículos 130 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto de OPAS, la Sociedad Oferente informa que la contraprestación ofrecida representa una prima de aproximadamente un 20,18% con respecto al precio de cotización de las acciones de Metrovacesa al cierre del mercado en la sesión bursátil del 22 de marzo de 2022 (6,49 euros); un 16,48% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el trimestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido); y un 11,29% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el semestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido).

9. CONDICIONES PARA LA EFICACIA DE LA OFERTA

La efectividad de la Oferta no se encuentra sujeta a ninguna condición.

10. DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y AUTORIZACIONES DE OTROS ORGANISMOS SUPERVISORES

La Sociedad Oferente considera que la adquisición de acciones de Metrovacesa a través de la Oferta no constituye una concentración económica en el sentido de las normas sobre control de concentraciones y, por lo tanto, no requiere la notificación, obtención de autorización (o no oposición) o verificación administrativa por parte de las autoridades de defensa de la competencia de ninguna jurisdicción.

Asimismo, la Sociedad Oferente considera que dicha adquisición no precisa de ninguna otra autorización, ni oposición o notificación de ningún otro organismo o autoridad de supervisión nacional o extranjero distinto de la CNMV.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Oferente solicitará cualquier otra autorización regulatoria que pueda ser necesaria para la Oferta tan pronto como sea posible y en colaboración con las autoridades correspondientes.

11. AUTORIZACIONES PREVIAS

La Sociedad Oferente considera que la potencial adquisición de acciones objeto de esta Oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas en virtud de lo establecido en el artículo 7.bis) de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención de blanqueo de capitales y en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, en la medida que el sector inmobiliario en el que se sitúa la Sociedad Afectada no tiene carácter estratégico en el sentido de la referida normativa, sin que por otra parte CEC o entidad controlada por CEC se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 3 del artículo 7.bis) de la referida Ley 19/2003, de 4 de julio.



12. ACUERDOS RELATIVOS A LA OFERTA

Ni FCC Inmobiliaria ni su socio de control tienen acuerdo alguno de ninguna naturaleza con ningún accionista de la Sociedad Afectada, con su Consejo de Administración o con alguno de sus miembros.

13. INICIATIVAS EN MATERIA BURSÁTIL

La Sociedad Oferente y su socio de control valoran la permanencia en bolsa de la Sociedad Afectada y no tienen actualmente previsto promover o proponer ninguna variación al respecto.

Al tratarse de una oferta parcial, en ningún caso será aplicable el derecho de venta forzosa.

14. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad Oferente manifiesta que no existe a la fecha del presente anuncio otra información que pueda resultar necesaria para una adecuada comprensión de la Oferta anunciada, distinta de la información incluida en este anuncio previo.

En Madrid, a 23 de marzo de 2022

Firmado en representación de FCyC, S.L.
p.p.

Cristina López Barranco
Secretaria no consejera

• • • •

ANEXO III

Documentación acreditativa del acuerdo social relativo a la toma de conocimiento y manifestación de que la potencial Oferta está en línea con la estrategia e intereses del grupo FCC adoptado por el Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. el 17 de marzo de 2022.

D. FELIPE BERNABÉ GARCÍA PÉREZ, con DNI , Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración de **FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.**, domiciliada en Barcelona, calle Balmes número 36, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 21.726, folio 1, hoja número B-26.947, con CIF. Número A-28/037224, **en relación con el acta del Consejo del día 17 de marzo de 2022**

CERTIFICA

- I) Que dicho Consejo fue celebrado por escrito y sin sesión, de conformidad con las prescripciones al respecto de los estatutos y de la Ley de Sociedades de Capital y aceptándose dicho procedimiento por todos los consejeros.
- II) Que entre los acuerdos adoptados por unanimidad, figuran los siguientes, sin que haya ningún otro que los contradiga o modifique:
- ***TOMA DE CONOCIMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A. (FCC) DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN SOBRE ACCIONES DE METROVACESA, S.A. QUE TIENE PREVISTO FORMULAR FCyC, S.L.***

...

El Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "Grupo FCC"), tras haber sido informado de la intención de FCyC, S.L. ("FCC Inmobiliaria" o la "Sociedad"), sociedad del Grupo FCC, de someter a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad la formulación de una oferta pública voluntaria parcial de adquisición sobre acciones de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A. ("Metrovacesa") con contraprestación en efectivo (la "Potencial Oferta") de conformidad con la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición, toma conocimiento del racional de la Potencial Oferta y de sus principales términos y condiciones previstos, ..., y manifiesta, por unanimidad, que la Potencial Oferta resultaría acorde con el interés y la estrategia del Grupo FCC.

...

- **AUTORIZACION PARA ELEVAR A PÚBLICO Y EJECUTAR LOS ACUERDOS.**

1. *Facultar a los miembros del Consejo de Administración y al Secretario del Consejo, D. Francisco Vicent Chuliá, así como al Vicesecretario del Consejo, D. Felipe Bernabé García Pérez, a fin de que cualquiera de ellos pueda elevar a público los acuerdos adoptados, así como realizar y otorgar cuantos actos o documentos públicos y/o privados fueren necesarios para la inscripción, en el*



Registro Mercantil y en otros Registros Públicos, de los que fueren susceptibles de ello, otorgando, asimismo, cuantos documentos públicos y/o privados, incluso de subsanación y rectificación, fueren necesarios para adaptar dichos acuerdos a la calificación verbal o escrita del Registrador y, en todo caso, para conseguir la plena efectividad de los mismos.

2. *Facultar, además, en especial, a los miembros del Consejo de Administración para ejecutar en los más amplios términos los acuerdos adoptados por este Consejo.*

III) Los votos fueron remitidos por correo electrónico al Secretario del Consejo D. Francisco Vicent Chuliá, con copia al Vicesecretario del Consejo D. Felipe Bernabé García Pérez, dentro del plazo previsto en el apartado 3 del artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil (“...diez días a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor en caso contrario”).

IV) En los votos se ha hecho constar (i) la aceptación del procedimiento de “consejo por escrito y sin sesión” y (ii) el voto de los consejeros a cada propuesta, en la fecha que consta en cada caso y todas ellas dentro del plazo previsto en el apartado 3 del artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil (“...diez días a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor en caso contrario”) tras la proposición realizada por el Secretario de la Compañía, el día 17 de marzo de 2022).

V) Se entiende como fecha de adopción del acuerdo el día 17 de marzo de 2022, en que se obtuvo el último de los votos emitidos.

VI) Que quedaron cumplidos los preceptos que le son aplicables a la Ley de Sociedades de Capital.

Y para que surta los efectos oportunos expide la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid, a 22 de abril de 2022.

Vº Bº

LA PRESIDENTA
DOMINUM DESGA, S.A.

EL VICESECRETARIO

Fdo.: Esther Alcocer Koplowitz

Fdo.: Felipe B. García Pérez



YO, FRANCISCO MIRAS ORTIZ, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, DOY FE:

Que conozco y considero legítimas las firmas y rúbricas que anteceden de **DOÑA ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ** y de **DON FELIPE BERNABÉ GARCÍA PÉREZ**. -----

Madrid, a veintinueve de abril de dos mil veintidós. -----

ASIENTO NUMERO: 388

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

A2324^e

FE PÚBLICA NOTARIAL



0273270908

ANEXO IV

Certificación emitida por el Registro Mercantil de Madrid relativa a FCyC, S.A., acreditativa de su constitución e inscripción, y de sus estatutos sociales vigentes.



REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID

P.º DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

CERTIFICACIÓN

El registrador mercantil que suscribe, certifica:

Que, a instancia de DOÑA MARIA DEL PILAR GUERRERO ROLDÁN, en la que se solicita certificación sobre la sociedad "F C Y C SA" comprensiva de constitución, transformación y estatutos sociales vigentes, ha examinado los libros del Registro, de los que, respecto a esta sociedad, resulta:

1. Que en la inscripción 1ª de la hoja número M-110072, folio 161 y siguientes, del tomo 6758 de la sección 8.ª, extendida el 23 de septiembre de 1993 en virtud de primera copia de la escritura otorgada en Madrid el 23 de marzo de 1992 ante su notario don Francisco Javier Cedrón López-Guerrero, con el número 312 de su protocolo, consta inscrita en este Registro Mercantil la sociedad denominada "F C Y C SOCIEDAD LIMITADA" actualmente "F C Y C SA", con NIF B80294747, Identificación Entidad (LEI) 959800CSL6V5WKX2TZ81 y EUID: ES28065.000434430, la cual fue constituida por tiempo indefinido, mediante dicha escritura.

2. Que en la inscripción 134.ª, extendida el 11 de abril de 2022 en virtud de primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el día 5 de abril de 2022 ante su notario don Valerio Pérez de Madrid Carreras, con el número 1382, consta inscrito, entre otros acuerdos, adoptados por junta general extraordinaria y universal en fecha 24 de marzo de 2022, la transformación de la sociedad "F C Y C SOCIEDAD LIMITADA" en sociedad anónima actualmente denominada "F C Y C SA".

3. El extracto que se acompaña a continuación de esta hoja, es reflejo de los estatutos vigentes.

4. No existen limitaciones a las facultades del órgano de administración en el libro de inscripciones, ni en el índice central de incapacitados.

5. No figuran inscripciones posteriores que modifiquen los particulares expresados.

6. No figura inscrita la disolución ni liquidación, ni procedimiento concursal alguno, por lo que continúa vigente.

7. No resulta del libro diario más asiento relativo a título pendiente de inscripción que afecte a los extremos de los que se certifica.

Esta certificación va extendida esta hoja, y cinco más de papel timbrado de este Registro, números del B00675163 al B0675171 ambas inclusive.

Madrid, ocho de abril de dos mil veintidós.

El registrador mercantil,

Nota. Presentada la instancia en el libro diario de certificaciones, asiento 13958/2022.

Honorarios: S/M.

LEGITIMACIÓN.- El que suscribe, en su condición de registrador encargado del Registro Mercantil de Madrid, legitima la firma que antecede del registrador cuyo nombre consta en el sello estampado al lado de la misma.

Madrid, a doce de abril de dos mil veintidós.



- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notario de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados con forma a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ESTATUTOS SOCIALES VIGENTES "F C Y C SA".

TITULO I. DENOMINACIÓN, OBJETO SOCIAL, DURACIÓN Y DOMICILIO. Artículo 1º.- Denominación y régimen jurídico. - La mercantil FCYC, S.A. (la "Sociedad") es una Sociedad Anónima, de nacionalidad española, que se rige por los presentes Estatutos, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital") y las disposiciones legales reglamentarias y demás normas aplicables, presentes o futuras. **Artículo 2º.- Objeto Social.** La Sociedad tiene por objeto: 1º) La construcción y ejecución de obras de carácter público y privado. 2º) La prestación de servicios de saneamiento, limpieza y mantenimiento, tanto a entidades de carácter público como privado. 3º) El estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, venta y explotación en cualquier forma de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias. 4º) 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. 5º) Compra, venta, explotación y cesión, en cualquier forma, de patentes, modelos, marcas, licencias y demás modalidades de la propiedad industrial o intelectual. 6º) 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. 7º) El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros comerciales. 8º) La adquisición, cesión, enajenación, construcción, promoción, asesoramiento, administración, gestión, explotación en arrendamiento o en cualquier otra forma, de centros residenciales geriátricos. 9º) 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. 10º) La creación, desarrollo y explotación de industrias del sector alimentario. 11º) La prestación de servicios técnicos de ingeniería, así como la realización de estudios de pre/inversión, controles de calidad, auditorías internas y explotación electrónica de datos. 12º) Servicios de instalación y montajes eléctricos, electrónicos, y de telecomunicación, así como el diseño, investigación, desarrollo y comercialización de productos relacionados con dichos servicios. 13º) 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. La Sociedad podrá realizar todas las actividades indicadas, por sí misma, tanto en España como en el extranjero o participando en otras sociedades, nacionales o extranjeras, de objeto idéntico o análogo. Dicha participación comprenderá tanto la suscripción, compra o adquisición, por cualquier medio válido en Derecho, de títulos o valores mercantiles que confieran una participación en el capital social o en los beneficios de dichas sociedades, como toda modalidad de asociación entre empresas. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviesen reservadas por ley a determinadas categorías de profesionales, deberán realizarse a través de personas que ostenten la titulación profesional requerida para la actividad de que se trate, concretándose el objeto social a la intermediación o coordinación en relación con dichas prestaciones. El código CNAE de la actividad principal es 4110. **Artículo 3º.- Duración y comienzo de las actividades.** La Sociedad tiene una duración ilimitada, y comienza sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley sobre los actos y contratos realizados antes de su inscripción en el Registro Mercantil. La escritura de Constitución deberá presentarse a inscripción en el Registro Mercantil del domicilio social en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su otorgamiento. Con la inscripción en el Registro Mercantil la sociedad adquirirá personalidad jurídica, y los efectos de su constitución se retrotraerán a la fecha del otorgamiento de la escritura fundacional. **Artículo 4º.- Domicilio. Sucursales.** La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, calle Federico Salmón número 13. El Órgano de Administración podrá trasladar el domicilio dentro del territorio nacional, así como crear, suprimir o trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente. **TITULO II. CAPITAL SOCIAL, DERECHOS Y DEBERES DE LOS ACCIONISTAS Y RÉGIMEN DE**

TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES. Artículo 5º.- Capital Social. El capital social se fija en la cifra de CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (55.744.991.-€), representado por CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y UNA (55.744.991) acciones de UN EURO (1.-€), de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y numeradas correlativamente de la 1 a la 55.744.991, ambas inclusive, pertenecientes a la misma clase y serie. Las acciones se hallan representadas por medio de títulos nominativos que podrán incorporar una o más acciones, estarán numerados correlativamente, se extenderán en libros talonarios, contendrán como mínimo las menciones exigidas por la Ley e irán firmadas por un administrador, cuya firma podrá ir impresa mediante reproducción mecánica cumpliéndose lo dispuesto en la Ley. Cada accionista tendrá derecho a recibir los títulos que le correspondan libres de gastos. **Artículo 6º.- El libro Registro de Acciones Nominativas.** De la titularidad de las acciones se llevará un Libro Registro de Acciones Nominativas en la forma prevista en la Ley. **Artículo 7º.- Derechos y deberes del accionista.** La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, le atribuye los derechos reconocidos en la Ley y en los Estatutos y en particular los de información, asistencia, voto en las Juntas Generales: impugnar los acuerdos sociales, exigir la responsabilidad de los Administradores, de suscripción preferente en los casos establecidos en la Ley, de transmisión de participaciones sociales, constitución de derechos reales sobre las mismas, participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación; y separarse de la Sociedad en los casos previstos en la Ley y los Estatutos. Corresponden al accionista los deberes derivados de su condición impuestos en la Ley y los Estatutos, y en particular verificar y responder de su aportación y someterse a los acuerdos válidos de los Órganos Sociales que legalmente le vinculen. **Artículo 8º.- Transmisión de las acciones.** Las acciones son libremente transmisibles tanto entre accionistas como respecto de terceros por todos los medios admitidos en Derecho. **TÍTULO III. DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD. Artículo 9º.- Órganos de la sociedad.** La Sociedad será regida por la Junta General de Accionistas y por el Órgano de Administración. **Artículo 10º.- De la Junta General de Accionistas.** La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad, decide por mayoría legal o estatutaria sobre los asuntos de su competencia y sus acuerdos obligan a los socios, incluso a los ausentes o a los que no hubieran votado a favor del acuerdo, salvo siempre en su caso, la facultad de impugnar los acuerdos nulos o anulables ante la autoridad judicial. **Artículo 11º.- Convocatoria.** 1.- La Junta General será convocada por el Órgano de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad: a.- Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de aprobar, en su caso, la gestión social y las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. b.- En las fechas o períodos que determinen los Estatutos. c.- Cuando lo crean necesario o conveniente. d.- Cuando lo soliciten uno o varios accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta; para ser celebrada dentro del mes siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los Administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud. 2.- La Junta General podrá ser convocada por el letrado de la administración de justicia y el Registrador mercantil del domicilio social, a instancia de cualquier socio, en caso de muerte o cese del administrador único, de alguno de los que actúan mancomunadamente o de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, si se optase por tales modalidades, y al solo objeto de proveer las vacantes. 3.- La Junta General quedará válidamente constituida con carácter universal para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o debidamente representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día. 4.- La Junta General se convocará judicialmente en los supuestos, forma y plazos determinados en la Ley. 5.- La Junta General deberá ser convocada por medio de comunicación individual y escrita, remitida bien por correo certificado, bien por medio de carta por conducto notarial, a cada uno de los socios al domicilio designado al efecto o que conste en la documentación de la sociedad o bien, por cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios, con una antelación de, al menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo que una disposición legal exija un plazo superior. **Artículo 12º.- Lugar. Asistencia, Representación. Mesa, Quorum.** 1.- Lugar.- La Junta General se celebrará en el lugar señalado en la convocatoria, dentro del término municipal donde radique el domicilio de la Sociedad. Si no fuera indicado en el anuncio, será en el domicilio social. No

obstante, la Junta Universal, podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero. 2.- Asistencia y representación.- Todos los accionistas, cualquiera que sea el número de acciones que posean, tendrán derecho de asistir a la Junta y podrán hacerse representar en la Junta General; de acuerdo con la normativa aplicable al respecto. En todo caso, los administradores deberán asistir a las Juntas Generales. Los accionistas y sus representantes podrán asistir a la junta general por medios telemáticos, que garanticen debidamente su identidad. En la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los socios previstos por los administradores para permitir el adecuado desarrollo de la junta. Al margen de ello, los administradores podrán convocar la junta general para su celebración por vía exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los socios o sus representantes. En este caso, las juntas generales exclusivamente telemáticas se someterán a las reglas aplicables a las juntas presenciales, adaptadas en su caso a las especialidades que derivan de su naturaleza y a salvo de las disposiciones legales que resulten de aplicación. 3.- Quorum. Para que quede válidamente constituida la Junta, deberán asistir a la misma en primera o segunda convocatoria, presentes o debidamente representados, un número de accionistas representativos del capital mínimo exigido por la Ley y por los Estatutos para adoptar válidamente los acuerdos a que se refiere el orden del día. 4.- Mesa.- Serán Presidente y secretario de la Junta General, los del Consejo de Administración, y en su defecto, los designados al comienzo de la reunión por los accionistas concurrentes. **Artículo 13º.- Deliberación, Información, Voto y Mayoría.** La mesa, dirigida por su presidente, determinará la forma de deliberar y adoptar acuerdos, de los asuntos que figuran en el orden del día, con sujeción a la Ley, Estatutos y soberanía de la propia Junta. El derecho de información se ejercerá en la forma prevista por la Ley. Cada acción, atribuirá derecho a un voto. Los acuerdos sociales, se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos por los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose adoptado cuando se obtengan más votos a favor que en contra. Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, para la adopción de los acuerdos sobre cualquiera de las materias comprendidas en el artículo 194 de la Ley de Sociedades de capital: 1.- en caso de que el quórum de asistencia sea superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social presente o representado con derecho de voto, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos de los accionistas presentes o representados; y 2.- en caso de que el quórum de asistencia sea inferior al cincuenta por ciento (50%), pero superior al veinticinco por ciento (25%) del capital social, los acuerdos requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios del capital presente o representado. Se dejan a salvo todos aquellos supuestos de acuerdos que, por su naturaleza, deban adoptarse con determinados quórum o mayorías legalmente establecidos y no susceptibles de modificación estatutaria, que deberán ser adoptados por la Junta General con los quórum y mayorías legalmente establecidos. **Artículo 14º.- Actas y Certificaciones.** Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría. El Acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de su aprobación. Sobre el Acta notarial, se estará a lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos. La facultad de certificar los acuerdos sociales, corresponde a las personas indicadas, según los casos, en el artículo 109 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, y su elevación a público a las personas expresadas en el artículo 108 del mismo Reglamento. **DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. Artículo 15º.- Órgano de Administración.** La Junta General de Accionistas, podrá acordar optar, alternativamente, por uno cualquiera de los siguientes órganos de Administración: a) Administrador Único. b) De dos a cinco Administradores Solidarios. c) Dos Administradores Mancomunados. d) Un Consejo de Administración, integrado por un número de miembros que no podrá ser inferior a tres, ni superior a doce. Todo acuerdo de modificación del modo de organizar la administración de la Sociedad, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil. **Artículo 16º.- Nombramiento y Cese.** 1.- La competencia para el nombramiento de Administradores, titulares o suplentes, corresponde exclusivamente a la Junta general, sin más excepciones que las establecidas en la ley. Para ser Administrador, no se requiere la cualidad de socio. Pueden ser Administradores, las personas físicas capaces y las jurídicas, con indicación, en este caso, de la persona física que se haya designado como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo; y en uno y otro caso, siempre que no tengan incompatibilidad o prohibición legal para su ejercicio. El nombramiento producirá efecto desde su aceptación y deberá ser inscrito en el Registro Mercantil. Los Administradores ejercerán su

cargo por un plazo de seis (6) años, renovables indefinidamente. 2.- El o los Administradores, podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General, aun cuando la separación no conste en el orden del día. Asimismo, será causa de cese: la dimisión, la muerte y la declaración de fallecimiento u otra causa legal. **Artículo 17°.- Retribución.** El cargo de Administrador tendrá carácter gratuito. **Artículo 18°.- Facultades y Modo de Ejercicio.** Corresponde al Órgano de Administración, la gestión y representación de la Sociedad, con las más amplias facultades, tanto en juicio como fuera de él, en todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos, sin más excepción que la de aquellos asuntos que, con arreglo a la Ley estén reservados con carácter exclusivo a la Junta General de Accionistas. Corresponde el ejercicio de las facultades de representación: al Administrador Único por sí sólo; a cada uno de los Administradores Solidarios; a dos conjuntamente de los Administradores Mancomunados y al propio Consejo de Administración. **Artículo 19°.- Del Consejo de Administración.** 1.- Corresponde a la Junta optar por este modo de organizar la administración, la fijación del número de sus miembros, titulares y suplentes, dentro de los límites estatutarios; el nombramiento y cese de las personas que hayan de desempeñar estos cargos. 2.- Corresponde al Consejo de Administración si la Junta General no los hubiese nombrado, la designación de los Consejeros que deban ocupar los cargos de Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración. Corresponde, asimismo, al Consejo de Administración si la Junta no los hubiese nombrado, la designación del Secretario y Vicesecretario del Consejo. Las personas que ocupen estos cargos podrán no ser Consejeros en cuyo caso asistirán a las reuniones con voz pero sin voto. En los casos de ausencia, imposibilidad o enfermedad del Presidente, será sustituido por el Vicepresidente; y si tales circunstancias se dieran también en éste, actuará en su sustitución el Consejero de más edad que asista a la reunión. El Secretario, para los mismos supuestos, será sustituido por el Vicesecretario, si lo hubiera, y en su defecto, por el Consejero de menos edad que asista a la reunión. El Consejo de Administración no podrá delegar permanentemente ninguna de las facultades que le son propias, mediante la designación de Comisiones Ejecutivas o Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona. **Artículo 20°.- Funcionamiento.** El Consejo de Administración se reunirá en el domicilio social, o en el que se haya designado en la convocatoria, a iniciativa del Presidente o de un tercio de los Consejeros, por sí solos o mediante escrito dirigido al Presidente o la persona que le sustituya. La convocatoria se expedirá con cinco días naturales, como mínimo de anticipación a la fecha en que la reunión haya de celebrarse, salvo supuestos de urgencia donde el Consejo podrá ser convocado con un mínimo de dos días naturales de anticipación a la fecha en que la reunión haya de celebrarse. También podrán celebrarse reuniones del Consejo de Administración a través de medios telemáticos, entendiéndose celebrada la reunión en el lugar en que se encuentre el Presidente del Consejo. Mediante escrito, cualquier Administrador podrá hacerse representar en el Consejo, con voz y voto por otro de los Administradores, siendo esta delegación válida, tanto para las reuniones convocadas según lo dispuesto en el párrafo anterior, como para aquellas otras que sean celebradas con carácter universal. El Consejo quedará válidamente constituido y apto para adoptar acuerdos, cuando concurren presentes o debidamente representados más de la mitad de sus componentes. También podrán adoptarse acuerdos sin celebrar previa sesión, si ninguno de los Administradores se opusiera y la votación de los acuerdos se hiciera por escrito. Los acuerdos serán tomados por la mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, teniendo cada uno de los Administradores derecho a emitir un solo sufragio y dirimiendo, en su caso, los empates el voto del Presidente o el que haga sus veces. El Consejo de Administración tomará acuerdos referentes a su funcionamiento en cuanto no esté regulado por disposiciones legales o por estos Estatutos. Los acuerdos del Consejo de Administración serán transcritos al libro de Actas de la Sociedad. Las Actas serán firmadas por todos los Consejeros presentes si se aprobaran al final de la Reunión. Las certificaciones serán expedidas por el Secretario o Vicesecretario con el Visto Bueno del Presidente del Vicepresidente. La ejecución de los acuerdos corresponde al Presidente o al Secretario, o a los Consejeros en quién se delegue expresamente en el acuerdo. La elevación a instrumento público por cualquier otra persona, requerirá el otorgamiento de la oportuna escritura de poder, que podrá ser general para todo tipo de acuerdos. **TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL, BALANCE Y DISTRIBUCION DE BENEFICIOS** **Artículo 21°.- Ejercicio Social.** El ejercicio social económico, coincidirá con el año natural. Excepcionalmente el primer ejercicio social dará comienzo el día del otorgamiento de la escritura fundacional y terminará el 31 de diciembre del mismo año. **Artículo 22°.- Documentos para la Junta General Ordinaria.** Dentro de los tres primeros meses del año natural habrá de formularse

por el órgano de Administración, las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado que habrán de ser sometidos por el Órgano de Administración a la Junta General Ordinaria, que, habrá de celebrarse, necesariamente, en el plazo de seis meses a partir del cierre del ejercicio anterior. Dichos documentos, tendrán la estructura, contenido y reglas de valoración señaladas en la Ley, y serán verificados y aprobados, en su caso, con arreglo a lo dispuesto en la Ley. Cualquier accionista tendrá derecho a examinarlos a partir de la convocatoria de la Junta y antes de la celebración de la misma, en el domicilio social y en horas de oficina y obtener de modo inmediato y gratuito los documentos sometidos a aprobación y los de verificación.

TITULO V. DISOLUCION, LIQUIDACION, SEPARACION Y EXCLUSION DE LOS SOCIOS

Artículo 23°.- Disolución. La Sociedad se disolverá por las causas establecidas en la Ley y en los Estatutos.

Artículo 24°.- Liquidación de la Sociedad. La disolución de la Sociedad abre el período de liquidación. La Sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante ese tiempo deberá añadir a su denominación la expresión "en liquidación". La liquidación se regirá por las normas previstas en la Ley y en los Estatutos que no sean incompatibles con el régimen legal específico de la liquidación. Salvo acuerdo de la Junta General, quedarán convertidos en Liquidador o Liquidadores, los miembros componentes del Órgano de Administración. Serán de aplicación a los Liquidadores, las normas legales y estatutarias aplicables a los Administradores.

Artículo 25°.- Separación de accionistas. Los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo, tendrán derecho de separarse de la Sociedad en los casos establecidos en el artículo 346 de la Ley de Sociedades de Capital y demás normas que le sean aplicables. El ejercicio de este derecho se realizará en el plazo y forma que determina el artículo 348 de la Ley de Sociedades de Capital y demás normas que le sean aplicables.

Artículo 26°.- Exclusión de accionistas. La Sociedad podrá excluir al accionista por las causas que determina en el artículo 350 de la Ley de Sociedades de Capital y demás normas que le sean aplicables. El ejercicio de este procedimiento se realizará siguiendo lo establecido en el artículo 352 de la Ley de Sociedades de capital y demás normas que le sean aplicables.

DISPOSICIONES FINALES.- PRIMERA: La Ley de Sociedades de Capital, será aplicable en todo lo no previsto o regulado por los presentes Estatutos. **SEGUNDA:** No podrán ocupar cargos en sociales o ejercerlos, las personas declaradas incompatibles por la Ley de Sociedades de Capital o por otras disposiciones de obligado cumplimiento.

ANEXO V

Cuentas anuales auditadas individuales de FCyC, S.A. (anteriormente, FCyC, S.L.) relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

FCYC, S.L.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de FCYC, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de FCYC, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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 2021 con Existencias por valor de 413.550 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 7 de la memoria adjunta. Tal y como se describe en la Nota 4.c las existencias se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización, si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su importe recuperable, si éste fuera menor.

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2021, 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 7 de la memoria adjunta.

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

Nuestra respuesta

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

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

Valoración de participaciones con empresas de grupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", instrumentos de patrimonio por importe de 582.336 miles de euros.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otras cuestiones

Con fecha 6 de abril de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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 01/22/03258 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)

Date 07.03.2022

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

7 de marzo de 2022



CLASE 8.^a
MAYOR DE TERCERA



005242501

FCYC, S.L.

Cuentas Anuales del ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2021

e Informe de Gestión



CLASE 8.ª



005242502

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(en euros)

ACTIVO	Notas Memoria	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		590.338.714	294.013.473
Inmovilizado material	Nota 5	293.342	296.713
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		582.335.527	284.331.171
Instrumentos de patrimonio	Notas 6 y 14	582.335.527	284.331.171
Inversiones financieras a largo plazo		159.739	222.678
Activos por impuesto diferido	Nota 13.d)	7.550.106	9.162.911
ACTIVO CORRIENTE		444.374.830	471.074.693
Existencias	Nota 7	413.550.313	441.341.838
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	164.757	27.573.180
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		112.645	10.549.115
Deudores varios	Nota 16.b)	38.643	44.486
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	13.469	16.979.579
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.b)	23.126.109	137.781
Inversiones financieras a corto plazo		30.363	23.978
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	7.503.288	1.997.916
TOTAL ACTIVO		1.034.713.544	765.088.166

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



005242503

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	31/12/2021	31/12/2020
FONDOS PROPIOS	Nota 10	946.955.910	717.175.563
Capital suscrito		55.744.991	44.613.443
Prima de emisión		778.070.315	576.506.328
Reservas		111.019.725	111.019.725
Reserva legal		780.883	780.883
Reservas voluntarias		11.324.849	11.324.849
Aportaciones de socios		98.913.993	98.913.993
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(14.963.933)	(1.493.392)
Resultado del ejercicio		17.084.812	(13.470.541)
PASIVO NO CORRIENTE		9.652.997	10.043.498
Provisiones a largo plazo	Nota 11.a	9.572.086	9.968.866
Deudas a largo plazo		80.911	74.631
PASIVO CORRIENTE		78.104.637	37.869.105
Provisiones a corto plazo	Nota 11.b	1.263.637	1.432.508
Deudas a corto plazo		29.285	35.688
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.b)	33.352.356	7.764.810
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		43.459.359	28.636.100
Proveedores		5.949.707	231.624
Proveedores, empresas Grupo y asociadas	Nota 12	7.913.526	6.121.168
Acreedores		2.802.425	4.228.736
Personal		89.800	74.626
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	5.536.900	669.883
Anticipo de clientes	Nota 8	21.167.001	17.310.062
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.034.713.544	765.088.166

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



005242504

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021 (en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas Memoria	2021	2020
1- Importe Neto de la Cifra de Negocios	Nota 14.a)	102.299.793	34.809.517
2- Variación existencias de productos terminados y en curso	Nota 7	5.710.546	24.757.967
4- Aprovisionamientos	Nota 14.c)	(75.518.103)	(53.878.898)
5- Otros Ingresos de Explotación	Nota 14.b)	35.527	924.281
6- Gastos de Personal	Nota 14.d)	(1.227.953)	(1.222.253)
7- Otros gastos de Explotación	Nota 14.e)	(9.606.828)	(9.891.869)
8- Amortización de inmovilizado	Nota 5	(5.417)	(3.821)
10- Exceso de Provisiones	Nota 11	1.500.000	725.565
11- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	3
A) RESULTADO DE EXPLOTACION		23.187.565	(3.779.506)
12- Ingresos Financieros		154.298	5.040
13- Gastos Financieros	Nota.16	(137.721)	(14.229.300)
B) RESULTADOS FINANCIEROS		16.577	(14.224.260)
C) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A+B)		23.204.142	(18.003.766)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 13.b)	(6.119.330)	4.533.225
RESULTADO EJERCICIO		17.084.812	(13.470.541)

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.



CLASE 8.^a



005242505

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2021 (en euros)

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	17.084.812	(13.470.541)
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	17.084.812	(13.470.541)

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2021.



CLASE 8.ª



005242506

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021 (en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2019	28.438.069	314.482.111	11.503.436	(6.914.051)	6.022.954	353.532.519
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(13.470.541)	(13.470.541)
Distribución resultado 2019	-	-	-	5.420.659	(6.022.954)	(602.295)
Ampliación de capital (Nota 10.a)	16.175.374	262.024.217	-	-	-	278.199.591
Otras operaciones con socios	-	-	98.913.993	-	-	98.913.993
Fusión (Nota 1.1)	-	-	602.295	-	-	602.295
Saldo al 31 de diciembre de 2020	44.613.443	576.506.328	111.019.724	(1.493.392)	(13.470.541)	717.175.562
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	17.084.812	17.084.812
Distribución resultado 2020	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 10.a)	11.131.548	201.563.987	-	-	-	212.695.535
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(13.470.541)	13.470.541	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	55.744.991	778.070.315	111.019.724	(14.963.933)	17.084.812	946.955.910

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021.



005242507

CLASE B.ª

ESTADO FLUJOS EFECTIVO A 31 DE DICIEMBRE DE
2021 Y 2020

	2021	2020
A) Flujos de efectivo de las activ. de explotación	89.064.766	(59.970.717)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	23.204.142	(18.003.766)
2. Ajustes del resultado	(2.811.642)	(28.193.855)
a) Amortización del inmovilizado (+)	5.417	3.821
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	(407.075)	15.285.443
c) Variación de provisiones (+/-)	(2.393.407)	(1.319.666)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	-	(3)
g) Ingresos financieros (-)	(154.298)	(5.040)
h) Gastos financieros (+)	(137.721)	14.229.300
3. Cambios en el capital corriente	72.414.018	(45.318.687)
a) Existencias (+/-)	28.427.142	(23.965.060)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	27.411.848	(27.140.482)
c) Otros activos corrientes (+/-)	(1.380.542)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(17.964.340)	5.769.855
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	(8.770)	17.000
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.741.753)	(15.842.119)
a) Pagos de intereses (-)	-	(14.229.300)
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	(3.741.753)	(689.969)
e) Otros pagos (cobros) (+/-)	-	(927.890)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSIÓN	(284.432.549)	20.421.360
6. Pagos por inversiones (-)	(323.881.246)	(30.796.970)
a) Empresas del grupo y asociadas	(323.867.724)	(30.728.054)
c) Inmovilizado material	(7.136)	(19.338)
e) Otros activos financieros	(6.385)	(49.578)
7. Cobros por desinversiones (+)	39.448.697	51.218.330
a) Empresas del grupo y asociadas	39.385.759	51.120.553
c) Inmovilizado material	-	15
e) Otros activos financieros	62.938	97.762
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACIÓN	200.873.155	27.761.123
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	212.695.535	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	212.695.535	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(11.822.380)	27.761.123
a) Emisión	413.033.304	27.761.123
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	413.023.095	27.746.123
4. Otras deudas (+)	10.209	15.000
b) Devolución y amortización de	(424.855.685)	-
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	(424.851.756)	-
4) Otras deudas (-)	(3.929)	-
E) AUM/DISMIN NETA DEL EFECTO O EQUIV.	5.505.372	(2.788.234)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.997.916	4.786.150
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.503.288	1.997.916

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2021.



CLASE 8.ª



005242508

**Memoria correspondiente al
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021**

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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



CLASE 8.ª



005242509

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 2021 fueron formuladas por los Administradores de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en la reunión celebrada el 23 de febrero de 2022.

1.1. OPERACIONES SOCIETARIAS DEL EJERCICIO 2021 y 2020

Ampliación de capital

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

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

Respecto al ejercicio 2020, el Socio Único aprobó el día 16 de noviembre de ese ejercicio, el aumento de capital de la Sociedad por importe de 16.175.374 euros a través de la emisión de 16.175.374 participaciones sociales de un euro de valor nominal. Estas nuevas participaciones se emitieron con una prima de emisión total de importe 267.141.156,10 euros. La ampliación de capital fue íntegramente suscrita por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., mediante la aportación no dineraria consistente en 303.336.756 acciones de Realia Business, S.A., lo que representaba una participación del 37% sobre el capital social de dicha sociedad.

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.



CLASE 8.ª



005242510

- 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 y el Real Decreto 602/2016.
- 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.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad y de las uniones temporales de empresas en las que ésta participa y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 31 de marzo de 2022, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Socio Único el 29 de abril de 2021.

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 2021 y 2020 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.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, con el siguiente detalle:

- Instrumentos financieros

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales y ha supuesto únicamente el cambio de nomenclatura en el balance del epígrafe.



CLASE 8.ª



005242511

- Reconocimiento de ingresos

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales.

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).
- La gestión del riesgo financiero así como el riesgo Covid-19 (véase Nota 18).
- 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 2021, 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 2021 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020. Asimismo, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en el ejercicio 2020.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los socios es la siguiente:



CLASE 8.ª



005242512

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio 2021	17.084.812
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	14.963.933
A Reserva Legal	2.120.879

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se registra a su precio de adquisición o al coste de producción. Posteriormente, se minorará 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 período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La 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:



005242513

CLASE 8.ª

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

b) Instrumentos financieros

Activos financieros

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



005242514

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

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



005242515

producen.

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

c) Existencias

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



005242516

d) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Anticipos de clientes

En esta partida se recogen las entregas de clientes, en concepto de "a cuenta", recibidas por contratos firmes de venta con anterioridad a la contabilización de las ventas de los inmuebles. Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene registrado un importe de 21.167.001 euros por este concepto (17.310.062 euros al cierre del ejercicio 2020) (véase Nota 8).



CLASE 8.ª



005242517

f) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

g) Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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



CLASE 8.ª



005242518

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

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

h) Uniones Temporales de Empresas

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

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

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

Las principales masas patrimoniales del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias incorporadas al porcentaje de participación de las Uniones Temporales de Empresas en los ejercicios 2021 y 2020 se muestran a continuación (en euros):

	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	260.488	-
Beneficio de explotación	(380.624)	(59.115)
Activos corrientes	10.473.944	11.412.256
Pasivos corrientes	120.069	77.757

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

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

i) Operaciones con partes vinculadas

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



CLASE 8.ª



005242519

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento del inmovilizado material y de su correspondiente amortización acumulada y deterioro a 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

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



CLASE 8.^a
INMOVILIZADO MATERIAL



005242520

Ejercicio 2020

	Euros			
	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Coste:				
Terrenos y construcciones	340.773	-	(12)	340.761
Otro inmovilizado material	6.671	22.986	-	29.657
	347.444	22.986	(12)	370.418
Amortización acumulada:				
Construcciones	(50.963)	-	-	(50.963)
Otro inmovilizado material	(4.734)	(3.821)	-	(8.555)
	(55.697)	(3.821)	-	(59.518)
Deterioro de construcciones	(14.187)	-	-	(14.187)
	(14.187)	-	-	(14.187)
Neto	277.560	19.166	(12)	296.713

La Sociedad posee inmuebles, cuyo valor neto contable separando la construcción del terreno, al cierre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	275.611	275.611
Total	275.611	275.611

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Construcciones	50.963	50.963
Total	50.963	50.963

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que la cobertura existente al 31 de diciembre de 2021 es suficiente.

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



005242521

CLASE 8.ª

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	596.342.527	298.338.171
Deterioro de valor de participaciones en empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	(14.007.000)
Total instrumentos de patrimonio	582.335.527	284.331.171

Asimismo, los movimientos registrados en el epígrafe durante 2021 y 2020 son los siguientes:

Ejercicio 2021

	31/12/2020	Aportación no dineraria (Nota 1.1)	Adquisición	31/12/2021
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	298.338.171	212.695.535	85.308.823	596.342.529
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
Total Instrumentos de Patrimonio	284.331.171	212.695.535	85.308.823	582.335.529

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Aportación no dineraria (Nota 1.1)	Adquisición	31/12/2020
Participaciones en empresas Grupo y asociadas	20.138.580	278.199.591	-	298.338.171
Deterioro de valor de participaciones empresas Grupo y asociadas	(14.007.000)	-	-	(14.007.000)
Total Instrumentos de Patrimonio	6.131.580	278.199.591	-	284.331.171

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.



005242522

CLASE 8.^a

31 de diciembre de 2021	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%	2.660	0	(963.358)	(960.698)	14.007.000	-	(14.007.000)
	Costa Verde Habitat, S.L.U.*	Promoción inmobiliaria	100%	14.000.000	(316.775)	(5.419.964)	8.263.261	4.768.400	-	-
	Las Palmeras de Garrucha, S.L.*	Promoción inmobiliaria	20%	2.825.000	(11.413)	2.037.099	4.850.688	865.000	-	-
	MDM Teide, S.A.*	Promoción inmobiliaria	50%	882.891	(3.765)	(535.817)	343.309	298.230	-	-
	Teide MDM Quadrat, S.A.*	Promoción inmobiliaria	50%	441.450	(67.392)	(313.496)	60.563	199.950	-	-
	Realia Bussines, S.A.	Promoción inmobiliaria	51%	196.864.000	20.643.328	963.334.329	1.180.841.657	363.508.412	-	-
	Jezzine Uno, S.L.	Arrendamiento Inmuebles	100%	13.263.000	3.024.000	18.529.000	34.816.000	212.695.535		
	Total			228.279.001	23.267.983	976.667.794	12.557.121	596.342.527	-	(14.007.000)

(*) Sociedades no auditadas

(**) Sociedad auditada y cotizada

31/12/2020	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%	2.648	-	(959.156)	(956.508)	14.007.000	-	(14.007.000)
	Costa Verde Habitat, S.L.U.*	Promoción inmobiliaria	100%	14.000.000	(9.715)	(5.410.248)	8.580.037	4.768.400	-	-
	Las Palmeras de Garrucha, S.L.*	Promoción inmobiliaria	20%	2.825.000	(14.163)	2.051.262	4.862.099	865.000	-	-
	MDM Teide, S.A.*	Promoción inmobiliaria	50%	814.922	-	(494.567)	320.355	298.230	-	-
	Teide MDM Quadrat, S.A.*	Promoción inmobiliaria	50%	407.465	-	(289.361)	118.104	199.950	-	-
	Realia Business, S.A.**	Promoción inmobiliaria	37%	196.864.000	2.113.000	836.774.000	1.035.751.000	278.199.591	-	-
	Total			214.914.035	2.089.122	831.671.929	1.048.675.086	298.338.171	-	(14.007.000)

(*) Sociedades no auditadas

(**) Sociedad auditada y cotizada



CLASE 8.ª



005242523

7. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Comerciales y Materias Primas	406.237.913	438.348.728
Promociones en curso	120.902.625	106.219.481
Inmuebles terminados	29.753.091	40.701.217
Anticipos a proveedores	338.004	160.807
Deterioros	(143.681.321)	(144.088.395)
Total	413.550.312	441.341.838

Del total anterior, 9.966.051 euros (10.474.397 euros en 2020) corresponden a existencias procedentes de Uniones Temporales de Empresas en las que participa la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 el movimiento del coste de los epígrafes "Comerciales", "Materias Primas", "Promociones en curso" e "Inmuebles Terminados" es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros					31/12/2021
	31/12/2020	Altas	Bajas	Otros	Traspasos	
Terrenos y solares	438.348.728	6.882.532	(24.136.905)	228.541	(15.084.983)	406.237.913
Promociones en curso	106.219.481	43.164.537	(2.889.677)	-	(25.591.716)	120.902.625
Inmuebles terminados	40.701.217	-	(51.332.268)	(292.557)	40.676.699	29.753.091
Total	585.269.426	50.047.069	(78.358.849)	(64.016)	-	556.893.629

En relación con las adiciones por importe de 50.047.069 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).

En relación con las bajas por importe de 78.358.849 euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

- Comerciales: Las bajas registradas corresponden en su mayoría con 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 (Madrid), Sevilla y Vitoria.



005242524

CLASE 8.ª

Ejercicio 2020

	Euros					31/12/2020
	31/12/2019	Altas	Bajas	Otros	Trasposos	
Terrenos y solares	442.743.596	20.365.633	(11.985.226)	(4.354.735)	(8.420.540)	438.348.728
Promociones en curso	92.600.761	35.931.781	-	-	(22.313.060)	106.219.481
Inmuebles terminados	25.920.588	-	(12.487.148)	-	27.267.777	40.701.217
Total	561.264.945	56.297.414	(24.472.373)	(4.354.735)	(3.465.822)	585.269.427

El desglose del coste de las existencias comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados, por comunidades autónomas, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Comunidad Autónoma	31/12/2021			Total
	Materias Primas	Promociones en curso	Inmuebles terminados	
Madrid	269.367.933	42.334.262	374.518	312.076.713
Andalucía	19.800.361	-	7.865.563	27.665.924
Cataluña	81.038.265	74.920.370	11.331.710	167.290.345
País Vasco	1.523.303	-	8.812.098	10.335.401
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	727.578	-	-	727.578
Castilla La Mancha	10.582.873	-	-	10.582.873
Castilla León	6.890.334	3.647.992	1.369.203	11.907.529
Com. Valenciana	5.638.016	-	-	5.638.016
Resto	2.563.686	-	-	2.563.686
Total	406.237.912	120.902.624	29.753.092	556.893.628

Comunidad Autónoma	31/12/2020			Total
	Comerciales	Promociones en curso	Inmuebles terminados	
Madrid	283.602.454	9.816.451	18.309.520	311.728.424
Andalucía	19.548.684	-	10.886.517	30.435.200
Cataluña	96.813.027	92.755.038	-	189.568.065
País Vasco	1.523.303	-	10.135.978	11.659.281
Cantabria	8.105.563	-	-	8.105.563
Canarias	1.968.844	-	-	1.968.844
Castilla La Mancha	10.582.873	-	-	10.582.873
Castilla León	6.890.334	3.647.992	1.369.203	11.907.530
Com. Valenciana	6.464.258	-	-	6.464.258
Resto	2.849.389	-	-	2.849.389
Total	438.348.728	106.219.481	40.701.217	585.269.426

No existen existencias inmobiliarias ubicadas fuera de España al 31 de diciembre de 2021.



005242525

CLASE 8.ª

Ninguno de los terrenos tiene préstamos hipotecarios asociados.

Deterioros

El movimiento del deterioro de existencias durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

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

	Euros				
	31/12/2019	Dotaciones (Nota 14.c)	Aplicaciones	Otros	31/12/2020
Deterioro Terrenos y solares	142.663.756	15.285.443	(76.903.509)	(4.615.000)	76.430.690
Deterioro promociones en curso	51.978.451	-	-	4.615.000	56.593.451
Deterioro inmuebles terminados	12.037.872	-	(973.618)	-	11.064.254
Total	206.680.078	15.285.443	(77.877.127)	-	144.088.395

Durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de los principales activos que conforman su cartera inmobiliaria a través de terceros independientes (GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A). Las valoraciones han sido realizadas siguiendo los criterios de IVSC (Internation Valuation Standard Committee). 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. Asimismo, podrían verse afectados por la evolución de la crisis derivada de la Covid-19 indicada en la Nota 18. Como resultado del análisis realizado, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro neto adicional sobre las existencias por valor de 3.665.609 euros (15.285.443 euros en 2020), el cual ha quedado registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14.c).

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.



CLASE B.ª



005242526

Al cierre del ejercicio 2021 existen compromisos firmes de inversiones pendientes por importe aproximado de 67.835 miles de euros. Asimismo, existen compromisos de venta por importe de 83.680 miles de euros, habiéndose recibido anticipos por importe de 21.167 miles de euros (véase Nota 8), que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance adjunto.

8. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS A COBRAR

El detalle del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	112.645	10.549.115
Deudores varios	38.643	44.486
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	10.013	16.979.579
Total deudores comerciales	160.767	27.573.180
Anticipo de clientes	(21.167.001)	(17.310.062)
Total saldo neto deudores comerciales	(21.006.234)	10.263.118

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.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Tesorería	7.503.288	1.997.916
Total	7.503.288	1.997.916

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2021 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando seis cuentas bancarias vinculadas a tres promociones de viviendas en Tres Cantos (Madrid), una promoción de viviendas en Sant Joan Despí (Barcelona), una promoción en Arroyo Fresno (Madrid) y una promoción de viviendas en Getafe que están en curso de edificación. Se trata de cuentas donde se recogen las cantidades totales entregadas por los compradores, a cuenta



CLASE 8.ª



005242527

de la futura compra de viviendas (Nota 8). Los importes entregados por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro por esas cantidades depositas. El dinero de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval. El saldo de estas cuentas asciende a 6.166.918 euros al 31 de diciembre de 2021.

Por su parte, el saldo registrado en el epígrafe correspondiente a las Uniones Temporales de Empresas asciende a 499.877 euros al 31 de diciembre de 2021 (924.297 euros al 31 de diciembre de 2020).

10. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

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

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

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

b) Prima de asunción

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

c) Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2021, la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.



CLASE 8.ª



005242528

11. PROVISIONES A LARGO Y CORTO PLAZO

a) Provisiones a largo plazo

El movimiento de las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2020	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2021
Riesgos y gastos	9.968.867	(1.874.537)	1.477.756	9.572.086
Total provisiones a largo plazo	9.968.867	(1.874.537)	1.477.756	9.572.086

Ejercicio 2020

Provisiones a largo plazo	Euros			
	31/12/2019	Reversiones	Aplicaciones	31/12/2020
Riesgos y gastos	11.622.322	(725.565)	(927.890)	9.968.867
Total provisiones a largo plazo	11.622.322	(725.565)	(927.890)	9.968.867

Las aplicaciones registradas por importe de 1.477.756 euros (927.890 euros en 2020) están motivadas por la materialización en 2021 de riesgos de diversa índole vinculados a la actividad de la Sociedad.

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

b) Provisiones a corto plazo

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

Ejercicio 2021

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones (Nota 14.e)	Reversiones (Nota 14.e)	31/12/2021
Provisión para repasos de viviendas entregadas	1.432.508	2.591.205	(2.760.075)	1.263.637
Total provisiones a corto plazo	1.432.508	2.591.205	(2.760.075)	1.263.637



CLASE 8.^a



005242529

Ejercicio 2020

Provisiones a corto plazo	Euros			
	31/12/2019	Dotaciones (Nota 14.e)	Reversiones (Nota 14.e)	31/12/2020
Provisión para repasos de viviendas entregadas	2.026.609	117.777	(711.879)	1.432.508
Total provisiones a corto plazo	2.026.609	117.777	(711.879)	1.432.508

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

12. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago proveedores	25,31	31,39
Ratio operaciones pagadas	24,07	31,17
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,74	36,66
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	42.219.380	37.136.070
Total pagos pendientes	6.179.725	1.614.874

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



CLASE 8.^a



005242530

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 2020 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.

13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Activos por impuesto diferido	7.550.106	9.162.911
Hacienda Pública deudora por IVA	-	16.975.291
Organismos de la Seguridad Social, deudores	6.279	1.128
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	7.190	3.161
Total	7.563.575	26.142.490

Saldos acreedores

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.550.505	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	18.410	16.713
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	14.861	7.421
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	25.559	24.307
Tasas y otros tributos	1.927.565	621.442
Total	5.536.900	669.883



CLASE 8.ª



005242531

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

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

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

La conciliación del resultado contable antes de impuestos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, correspondiente a los ejercicios terminados terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	23.204.142	(18.003.766)
Diferencias permanentes	8.073	2.912
Resultado contable ajustado del ejercicio antes de impuestos	23.212.215	(18.000.854)
Diferencias temporales		
Con origen en el ejercicio:	4.716.111	16.236.770
UTE (Nota 4.h)	424.874	59.115
Provisiones (Nota 11.a)	4.291.237	16.177.655
Con origen en ejercicios anteriores:	(3.332.281)	(1.260.438)
Provisiones (Nota 11.a)	(2.125.322)	(120.620)
UTE (Nota 4.h)	(106.711)	(431.285)
Otros	(1.100.248)	(708.534)
Base Imponible/Resultado fiscal	24.596.047	(3.024.522)



CLASE B.ª



005242532

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Resultado contable ajustado	23.212.216	(18.000.854)
Cuota del impuesto de sociedades (25%)	5.803.054	(4.500.214)
Regularizaciones y otros ajustes	316.277	(33.011)
Gasto/(Ingreso) por impuesto de sociedades	6.119.330	(4.533.225)

d) Activos por impuesto diferido

El movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	31/12/2019	Altas (Nota 13.b)	Bajas (Nota 13.b)	Otros	31/12/2020
UTE	106.258	14.779	(107.821)	(1.354)	11.862
Provisiones y deterioros	5.299.945	4.044.414	(207.288)	13.978	9.151.049
Total	5.406.203	4.059.193	(315.109)	12.624	9.162.911

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

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

e) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicar

Al cierre de ejercicio la Sociedad tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas y pendientes de compensar por importe de 39.929.525 euros.



CLASE 8.^a



005242533

El desglose de las BINs por ejercicio es el siguiente

Año	BIN
2008	3.126.690,63
2009	942.103,95
2010	1.428.723,11
2011	1.612.889,21
2012	1.551.257,76
2013	1.451.753,72
2014	1.041.408,16
2015	934.902,85
2016	1.547.799,38
2017	24.905.134,72
2018	86.732,94
2019	2.566,60
2020	1.297.562,42
Total	39.929.525,45

f) Ejercicios pendientes de comprobación

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

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

14. 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 2021 y 2020 es la siguiente:



005242534

CLASE 8.ª

Comunidad Autónoma	Euros	
	2021	2020
Andalucía	2.597.099	2.367.319
Canarias	1.307.320	1.045.550
Cataluña	39.770.032	-
Madrid	56.682.249	30.620.400
País Vasco	1.106.205	492.348
Islas Baleares	274.000	283.900
Resto	562.888	-
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS	102.299.793	34.809.517

El saldo correspondiente a la cifra de negocios en las Uniones Temporales de Empresas asciende a 260.488 euros en el ejercicio 2021 (no tuvieron cifra de negocios en 2020) (Nota 4.h).

b) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	266.838	277.016
Ingresos por otros conceptos	35.527	647.265
TOTAL	302.365	924.281

c) Gastos de aprovisionamientos

El desglose de gastos de aprovisionamientos es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Euros	
	2021	2020
Compra de mercaderías	(6.580.650)	(85.105.531)
Variación de existencias de mercaderías (Nota 7)	(32.339.357)	(4.394.868)
Trabajos realizados por otras empresas	(35.029.643)	(30.611.565)
Deterioro de existencias	(1.568.454)	66.233.066
TOTAL	(75.518.104)	(53.878.898)

d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	(955.383)	(972.976)
Seguridad Social	(272.570)	(249.277)
TOTAL	(1.227.953)	(1.222.253)



CLASE 8.^a



005242535

El número medio de empleados en el curso de los ejercicios 2021 y 2020 distribuido por categorías es el siguiente:

Categorías	2021	2020
Alta dirección	-	-
Titulados, técnicos y administrativos	18	17
Resto personal asalariado	-	-
TOTAL	18	17

Asimismo, la distribución por sexos al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 del personal de la Sociedad es la siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados, técnicos y administrativos	7	10	17	7	10	17
Total personal al término del ejercicio	7	10	17	7	10	17

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020:

	2021	2020
Servicios exteriores	(5.967.445)	(7.685.511)
Tributos	(4.150.179)	(2.797.549)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 11.b)	518.870	594.101
Otros gastos de gestión corriente	(8.073)	(2.910)
TOTAL	(9.606.828)	(9.891.869)

15. 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.



CLASE 8.ª



005242536

16. 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	
	2021	2020
Ingresos:		
a) Prestaciones de servicios	2.285	-
FCC Construcción, S.A.	1.941	-
Valaise, S.L.U.	344	-
Gastos:		
a) Aprovisionamientos	(23.866.499)	(113.313.735)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(1.266)	-
FCC Construcción, S.A.	(23.567.884)	(112.381.502)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(1.587)	(562.149)
Contratas y Ventas, S.A.	-	(150.000)
Aridos de Melo	(295.762)	-
FCC Medioambiente, S.A.	-	(220.084)
b) Gastos de explotación	(3.429.262)	(2.316.408)
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(52.523)	(46.234)
Fedemes. S.L.	(112.397)	(114.359)
FCC Construcción, S.A.	(345.431)	(168.388)
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.	(723)	(1.257)
Realia Business, S.A.	(2.907.554)	(1.986.170)
Realia Patrimonio	(2.000)	-
FCC Medioambiente, S.A.	(8.634)	-
c) Gastos financieros	(137.261)	-
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	(137.261)	-

En relación con los aprovisionamientos registrados en 2021 y 2020 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.L.

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



CLASE B.ª



005242537

b) Saldos con partes vinculadas

Saldos con vinculadas	Euros	
	2021	2020
Activo:		
a) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 6)	582.335.527	284.331.171
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
Jezzine Uno	212.695.535	-
Realia Business, S.A.	363.508.412	278.199.591
b) Créditos corrientes empresas del Grupo e intereses	23.126.109	137.781
Vela Borovika Konzern, D.O.O.	147.781	137.781
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	22.978.328	-
Pasivo:		
a) Deudas con empresas del Grupo y asociadas	33.352.356	7.764.810
Costa Verde Hábitat, S.L.U.	168.650	200.343
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	32.219.386	7.297.805
MDM Teide, S.A.	380.148	190.147
Teide MDM Quadrat, S.A.	584.172	76.515
b) Proveedores empresas del Grupo	7.913.526	6.121.168
Fomento de construcciones y Contratas, S.A.	3.996	3.658
Fedemes, S.L.	11.333	11.366
FCC Construcción, S.A.	7.196.205	5.303.853
FCC Industrial e Infraestructuras, S.A.		381.196
Realia Business, S.A.	680.817	397.585
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	21.175	23.510

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

El epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" recoge la cuenta por pagar con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 32.219.386 euros, que recoge en su mayor parte el saldo de préstamo pendiente de devolver por FCyC a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.



CLASE 8.ª



005242538

El préstamo fue concedido por un importe de 83.940.760 euros a un tipo de interés del 1%, y se han ido devolviendo diferentes cantidades durante el ejercicio. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es de 27.846.773 euros

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

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

El modelo de gestión de FCyC, S.L. 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.L. como sociedad individual.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 mismos personas físicas, dos hombres y una mujer.

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

En relación a la participación de los Administradores de FCyC, S.L., 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



CLASE 8.^a



005242539

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2021 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 F C y C, S.L. y Realía Business, S.A. para la gestión y comercialización de promociones inmobiliarias: El Bercial, Getafe, Madrid (40 viviendas y plazas de garaje, parcela 10A en Badalona, Barcelona (134 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcelas RCL 3A y 3B en Arroyo Fresno, Madrid (144 viviendas colectivas y plazas de garaje), parcela RUL 1B en Arroyo Fresno, Madrid (42 viviendas unifamiliares).

17. HONORARIOS DE AUDITORÍAS

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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	
	2021	2020
Servicios de auditoría	43.752	46.000
Otros servicios de verificación	-	12.000
Total servicios de auditoría y relacionados	43.752	58.000

18. 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. Asimismo, como consecuencia de la crisis Covid-19 surgida en 2020, la Dirección Financiera ha monitorizado exhaustivamente los riesgos derivados de la misma.

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.



CLASE 8.ª



005242540

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, resulta positivo en 366.270.193 euros

Riesgo Covid-19

La aparición del SARSCoV-2 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que estuvo vigente hasta el 21 de junio de 2020. Posteriormente, con fecha de efecto 9 de noviembre de 2020, el Gobierno de España volvió a declarar el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 926/2020, situación que estuvo vigente hasta el 9 de mayo de 2021.

En términos operacionales, la pandemia ha impactado en los ritmos de ejecución de las promociones en curso, situación que inevitablemente ha afectado a determinados plazos de entrega de viviendas suscritos con clientes. La Sociedad ha gestionado activamente este riesgo renegociando plazos de entrega con los clientes, sin que se haya puesto de manifiesto ningún impacto patrimonial relevante como consecuencia de estas disrupciones, que en todo caso han sido menores.

En términos de liquidez, adicionalmente a lo detallado anteriormente, cabe destacar que la principal fuente de financiación de F C y C, S.L. es su Sociedad Matriz, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y, por tanto, la capacidad de la Sociedad de obtener financiación depende de la capacidad que, a su vez, tenga su Sociedad Matriz, la cual históricamente ha sido siempre capaz de renovar sus contratos de crédito y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. A este respecto cabe destacar que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. dispone, al 31 de diciembre de 2021, de facilidades financieras no dispuestas por importes muy relevantes.



CLASE 8.ª



005242541

Por último, cabe señalar que la Sociedad, a la luz de la situación creada por la crisis del Covid-19 ha procedido a realizar un análisis en relación con las principales estimaciones que afectan a los estados financieros adjuntos:

- **Existencias:** Durante el ejercicio se ha procedido a actualizar, a través de un tercero independiente, las estimaciones de valor razonable de algunos de los principales activos inmobiliarios. Como resultado del análisis realizado, se han registrado deterioros adicionales por importe de 3.665.609 (Nota 7).
- **Cuentas por cobrar comerciales:** no se han identificado problemas de impago significativos. No existen cuentas por cobrar materiales de dudosa recuperabilidad no deterioradas. Se mantienen los periodos de cobro en línea con años anteriores.
- **Activos por impuesto diferido:** Se han actualizado las hipótesis (tanto en términos operacionales como fiscales) contempladas en diciembre de 2021 sobre la recuperabilidad de dichos activos, resultando que, bajo los mismos criterios empleados a dicha fecha, el impacto del Covid-19 no supone la reversión de los activos por impuesto diferido ni una modificación significativa de los plazos de recuperación.
- **Provisiones:** Se considera que el nivel de provisiones (Nota 11) es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

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.

19. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

La Sociedad tiene avales técnicos presentados a clientes al 31 de diciembre de 2021 por importe de 5.209.757 euros (8.404.000 euros al cierre de 2020). Los avales entregados a clientes en concepto de cantidades entregadas a cuenta ascienden a 29.407.580 euros.. Los Administradores de la Sociedad no esperan pasivos significativos relacionados con dichos avales.

20. HECHOS POSTERIORES

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



CLASE 8.ª
RENTAS DEL PATRIMONIO



005242542

ANEXO I

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



CLASE 8.ª



005242543

FCYC, S.L.

Informe de Gestión Ejercicio 2021

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 2021:

En el ejercicio 2021, la Sociedad ha experimentado un notable incremento en su cifra de negocios motivado por la entrega de las viviendas de dos promociones, frente al retraso en la entrega que se produjo en 2020 debido al impacto de la COVID-19 en el desarrollo de las obras. Las principales magnitudes presentan la siguiente evolución:

	2021	2020
Cifra de negocios	102.299.793	34.809.517
Resultado de explotación	23.187.565	(3.779.506)
Resultado del ejercicio	17.084.812	(13.470.541)

2. Previsiones para el año 2022:

La Dirección de la Sociedad estima que, a pesar de la crisis provocada por la aparición del coronavirus, las condiciones del mercado inmobiliario en el que opera permiten prever continuidad y evolución favorable en la actividad durante el ejercicio 2022.

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. Asimismo, como consecuencia de la crisis Covid-19 surgida en 2020, la Dirección Financiera ha monitorizado exhaustivamente los riesgos derivados de la misma.

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.



CLASE 8.ª



005242544

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

La Sociedad gestiona la liquidez manteniendo unas reservas adecuadas gracias a una monitorización continua de las previsiones de los flujos de fondos, emparejando éstos con los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Asimismo, el fondo de maniobra de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, resulta positivo en 366.270.193 euros.

Riesgo Covid-19

La aparición del SARSCoV-2 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que estuvo vigente hasta el 21 de junio de 2020. Posteriormente, con fecha de efecto 9 de noviembre de 2020, el Gobierno de España volvió a declarar el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 926/2020, situación que estuvo vigente hasta el 9 de mayo de 2021.

En términos operacionales, la pandemia ha impactado en los ritmos de ejecución de las promociones en curso, situación que inevitablemente ha afectado a los plazos de entrega de viviendas suscritos con clientes. La Sociedad ha gestionado activamente este riesgo renegociando plazos de entrega con los clientes, sin que se haya puesto de manifiesto ningún impacto patrimonial relevante como consecuencia de estas disrupciones.

En términos de liquidez, adicionalmente a lo detallado anteriormente, cabe destacar que la principal fuente de financiación de F C y C, S.L. es su Sociedad Matriz, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y, por tanto, la capacidad de la Sociedad de obtener financiación depende de la capacidad que, a su vez, tenga su Sociedad Matriz, la cual históricamente ha sido siempre capaz de renovar sus contratos de crédito y espera seguir haciéndolo durante los próximos doce meses. A este respecto cabe destacar que Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. dispone, al 31 de diciembre de 2021, de facilidades financieras no dispuestas por importes muy relevantes.

Por último, cabe señalar que la Sociedad, a la luz de la situación creada por la crisis del Covid-19 ha procedido a realizar un análisis en relación con las principales estimaciones que afectan a los estados financieros adjuntos:



005242545

CLASE 8.ª

- **Existencias:** Durante el ejercicio se ha procedido a actualizar, a través de un tercero independiente, las estimaciones de valor razonable de algunos de los principales activos inmobiliarios. Como resultado del análisis realizado, se han registrado deterioros adicionales por importe de 3.665.609 euros (Nota 7).
- **Cuentas por cobrar comerciales:** no se han identificado problemas de impago significativos. No existen cuentas por cobrar materiales de dudosa recuperabilidad no deterioradas. Se mantienen los periodos de cobro en línea con años anteriores.
- **Activos por impuesto diferido:** Se han actualizado las hipótesis (tanto en términos operacionales como fiscales) contempladas en diciembre de 2019 sobre la recuperabilidad de dichos activos, resultando que, bajo los mismos criterios empleados a dicha fecha, el impacto del Covid-19 no supone la reversión de los activos por impuesto diferido ni una modificación significativa de los plazos de recuperación.
- **Provisiones:** Se considera que el nivel de provisiones (Nota 11) es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

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 2021:

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

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo:

Durante el ejercicio 2021 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 2021.

8. Información relativa al periodo medio de pago a proveedores

La Sociedad, durante el ejercicio 2021, 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 2021 ascendió a 18 personas situadas en España.



OH3044827

CLASE 8.ª

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad FCYC, S.LU., correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, han sido formuladas por los Consejeros de la Sociedad el día de 7 marzo de 2022, y se identifican por ir extendidas en el anverso de 45 hojas de papel timbrado del Estado de la serie OO, números 5242501 al 5242545 ambos inclusive, siendo suscritas, en prueba de conformidad, en la hoja número OH 3044827.

Fdo.: JUAN JOSE DRAGO MASIÁ

Consejero

Fdo.: MARÍA GARCÍA CHOZAS

Consejero

Fdo.: JAVIER FAINE DE GARRIGA

Consejero

Fdo.: CRISTINA LOPEZ BARRANCO

Secretario no Consejero

ANEXO VI

Cuentas anuales auditadas individuales de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE COMISARIO

- Estados de Situación Financiera No Consolidados
- Estados de Resultados Integrales No Consolidados
- Estados de Cambios en el Capital Contable No Consolidados
- Estados de Flujos de Efectivo No Consolidados
- Notas a los Estados Financieros No Consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros no consolidados adjuntos de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera no consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados integrales no consolidados, cambios en el capital contable no consolidados y flujos de efectivo no consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, y las notas a los estados financieros no consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo no consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Consejo de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y hemos cumplido las demás responsabilidades de Ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis - Base contable y restricción a la distribución y utilización

Llamamos la atención sobre la Nota 10 de los estados financieros no consolidados, en la que se describe la base contable de la valuación de la inversión en acciones permanentes. Los estados financieros no consolidados adjuntos han sido preparados para ser utilizados por la asamblea de accionistas de la compañía y, por lo tanto, reflejan la inversión en las compañías subsidiarias bajo el método de participación. A este respecto únicamente, los estados financieros no consolidados no están de acuerdo con las NIF, las cuales requieren que las compañías se consoliden. En consecuencia, los estados financieros no consolidados pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.

La compañía Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., ha preparado por separado estados financieros consolidados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo con las NIF, sobre los que emitimos un informe de auditoría con fecha 30 de junio de 2021, con una opinión no modificada.

Párrafo de énfasis – Fusión de compañías

Como se menciona en las Notas 1 inciso a) y 3 de los estados financieros no consolidados, con fecha 30 de junio de 2020 se llevó a cabo una reestructuración corporativa mediante la fusión de las compañías Inversora Carso, S.A. de C.V. y Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., subsistiendo esta última como sociedad fusionante. Los efectos de esta fusión se presentan en el estado de cambios en el capital contable no consolidado por un total de \$ 126,031,816 (miles de pesos). La consistencia en el tratamiento contable de las operaciones de ambas compañías y la similitud en su esencia económica, coadyuva a la comparabilidad de los estados financieros no consolidados de la compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los ejercicios terminados en esas fechas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo de énfasis – Impacto del COVID-19

Llamamos la atención sobre la Nota 1 inciso d) de los estados financieros no consolidados, en donde la administración de la Compañía menciona restricciones en sus operaciones en 2020 provocadas por el COVID-19 y señala que la capacidad de generar ingresos y las medidas implementadas para prevenir contagios, le permitirán a la Compañía su continuidad como negocio en marcha durante 2021. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros no consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros no consolidados de conformidad con las NIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros no consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros no consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, 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 desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación 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 Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ciudad de México, a 30 de junio de 2021.

CAMACHO, CAMACHO Y ASOCIADOS, S.C.

C.P.C. ALFONSO CAMACHO SALAZAR

INFORME DEL COMISARIO

A la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

En mi carácter de Comisario, y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los Estatutos de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el H. Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Asistí a las Asambleas de Accionistas y Juntas de Consejo de Administración a las que fui convocado y obtuve de los Directores y Administradores, toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

La Administración de la Sociedad es la responsable de la preparación de los estados financieros y sus notas correspondientes, de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

He revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sus correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el capital contable y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales se someten a la consideración de esta H. Asamblea para su información y aprobación. Para rendir este informe, también me he apoyado en el informe que sobre dichos estados financieros emiten en esta fecha los auditores independientes de la Sociedad y llamo la atención sobre el Párrafo de Énfasis – Impacto del COVID-19 de su informe y, por lo tanto, sobre la Nota 1 inciso d) de los estados financieros, en donde la administración de la Compañía menciona restricciones en sus operaciones en 2020 provocadas por el COVID-19 y señala que la capacidad de generar ingresos y las medidas implementadas para prevenir contagios, le permitirán a la Compañía su continuidad como negocio en marcha durante 2021. Mi opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Sociedad y considerados por los Administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta H. Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el año anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable, la situación financiera de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2020, y los resultados de sus operaciones, cambios en el capital contable y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las NIF.

Ciudad de México, a 30 de junio de 2021.

C.P.C. ALFONSO CAMACHO SALAZAR
Comisario

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA NO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos)

<u>ACTIVO</u>	2 0 2 0	2 0 1 9	<u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u>	2 0 2 0	2 0 1 9
CIRCULANTE:			PASIVO A CORTO PLAZO:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 12,538,702	\$ 7,038,821	Deuda a corto plazo (Nota 14)	\$ 2,622,843	\$ 1,684,978
Valores negociables (Nota 6)	28,980,064	28,823,468	Partes relacionadas (Nota 9)	42	-
Cuentas por cobrar:			Cuentas por pagar y pasivos acumulados	46,735	494,691
Rentas por cobrar, neto	26,103	-	Instrumentos financieros (Nota 15)	3,594,535	575,892
Impuestos por recuperar (Nota 7)	1,218,566	482,092		-----	-----
Documentos por cobrar a corto plazo (Nota 8)	7,322,036	-	Suma el pasivo a corto plazo	6,264,155	2,755,561
Otras cuentas por cobrar	489,873	1,240,368			
Partes relacionadas (Nota 9)	16,713	-	PASIVO A LARGO PLAZO:		
Instrumentos financieros (Nota 15)	3,612,080	3,622,359	Deuda a largo plazo (Nota 14)	19,036,087	39,044,004
Suma el activo circulante	----- 54,204,137	----- 41,207,108		-----	-----
Documentos por cobrar a largo plazo (Nota 8)	18,112,665	12,669,080	Suma el pasivo	----- 25,300,242	----- 41,799,565
Inversión en subsidiarias y asociadas (Nota 10)	186,103,168	36,286,614	<u>CAPITAL CONTABLE (Nota 16):</u>		
Inmuebles y equipo, neto (Nota 13)	584,249	73,896	Capital social	175,572,107	77,384,182
Crédito mercantil	20,034,000	17,512,000	Prima en suscripción de acciones	35,504	-
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 17)	5,610,019	463,569	Utilidades (pérdidas) acumuladas:		
Derechos por suscripción de acciones y otros activos	2,095,714	1,959,115	De años anteriores	31,784,180	(29,572,653)
Suma el activo	----- \$ 286,743,952 =====	----- \$ 110,171,382 =====	Del año	(2,133,955)	11,751,994
			Otras partidas de pérdida integral acumuladas	56,185,874	8,808,294
			Suma el capital contable	----- 261,443,710	----- 68,371,817
			Suma el pasivo y el capital contable	----- \$ 286,743,952 =====	----- \$ 110,171,382 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES NO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Participación en los resultados de las compañías subsidiarias y asociadas (Nota 10)	\$ 14,757,522	\$ 7,343,257
Ingresos por arrendamiento	9,235	-
Gastos de administración	870,306	71,162
Utilidad de operación	----- 13,896,451	----- 7,272,095
Otros (gastos) ingresos, neto (Nota 18)	(665,420)	10,599
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses ganados	(6,831,367)	(2,486,937)
Intereses pagados	1,629,519	1,330,730
Pérdida (utilidad) en cambios, neto	6,222,089	(1,628,403)
Minusvalía (Plusvalía) de valores, neta	19,517,694	(3,619,934)
	----- 20,537,935	----- (6,404,544)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(7,306,904)	13,687,238
Impuestos a la utilidad (Nota 17)	(5,172,949)	1,935,244
Utilidad neta del año	----- (2,133,955)	----- 11,751,994
OTRAS PARTIDAS INTEGRALES:		
Efecto de conversión de entidades extranjeras provenientes de las asociadas y subsidiarias	1,572,361	(1,443,739)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	3,040,472	(9,285)
Efectos por la adquisición de la inversión mayoritaria en asociada	31,754,820	-
Remediación por obligaciones de beneficios definidos	(1,576,595)	(1,837,648)
Superávit por revaluación de activo fijo de asociadas	8,754,754	101,872
Inversión disponible para la venta neto de impuesto diferido	(75,483)	4,490
Participación en otros resultados integrales de las asociadas	(44,668)	(7,885)
Utilidad integral del año	----- \$ 41,291,706 =====	----- \$ 8,559,799 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE NO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Otras partidas de utilidad integral acumuladas	Utilidad integral	T o t a l
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 67,384,182	\$ -	\$ 752,561	\$ (28,571,181)	\$ 12,000,489		\$ 51,566,051
Incremento al capital social	10,000,000						10,000,000
Incremento a la reserva legal			466,268	(466,268)			-
Recompra de acciones de las asociadas				(35,201)			(35,201)
Dividendos cobrados a mayoritarios de las asociadas				(1,686,032)			(1,686,032)
Adquisición de participación no controladora de asociadas				(32,800)			(32,800)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año				11,751,994		\$ 11,751,994	11,751,994
Efecto de conversión de entidades extranjeras proveniente de las asociadas					(1,443,739)	(1,443,739)	(1,443,739)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados					(9,285)	(9,285)	(9,285)
Remediación por obligaciones de beneficios definidos					(1,837,648)	(1,837,648)	(1,837,648)
Superávit por revaluación de activo fijo de asociadas					101,872	101,872	101,872
Inversión disponible para la venta neto de impuesto diferido					4,490	4,490	4,490
Participación en otros resultados integrales de las asociadas					(7,885)	(7,885)	(7,885)
Utilidad integral						\$ 8,559,799	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	77,384,182	-	1,218,829	(19,039,488)	8,808,294		68,371,817
Incremento al capital social	30,800,000						30,800,000
Incrementos por fusión de la sociedad	67,387,925	35,504	1,486,995	53,169,473	3,951,919		126,031,816
Incremento a la reserva legal			587,600	(587,600)			-
Recompra de acciones de las asociadas				(954,270)			(954,270)
Dividendos cobrados a mayoritarios de las asociadas				(3,926,283)			(3,926,283)
Adquisición de participación no controladora de asociadas				(171,077)			(171,077)
Utilidad integral:							
(Pérdida) neta del año				(2,133,955)		\$ (2,133,955)	(2,133,955)
Efecto de conversión de entidades extranjeras proveniente de las asociadas					1,572,361	1,572,361	1,572,361
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados					3,040,472	3,040,472	3,040,472
Remediación por obligaciones de beneficios definidos					(1,576,595)	(1,576,595)	(1,576,595)
Superávit por revaluación de activo fijo de asociadas					8,754,754	8,754,754	8,754,754
Inversión disponible para la venta neto de impuesto diferido					(75,483)	(75,483)	(75,483)
Efectos por la adquisición de la inversión mayoritaria en asociada					31,754,820	31,754,820	31,754,820
Participación en otros resultados integrales de las asociadas					(44,668)	(44,668)	(44,668)
Utilidad integral						\$ 41,291,706	
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 175,572,107	\$ 35,504	\$ 3,293,424	\$ 26,356,801	\$ 56,185,874		\$ 261,443,710

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (7,306,904)	\$ 13,687,238
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	6,626	-
Participación en el resultado de las subsidiarias y asociadas	(14,757,522)	(7,343,257)
Intereses a favor	(6,088,704)	(1,751,520)
Dividendos cobrados	(742,663)	(735,417)
Baja de activo fijo	568	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,629,519	1,330,730
Suma	<u>(27,259,080)</u>	<u>5,187,774</u>
(Aumento) disminución en:		
Valores negociables	(156,596)	(5,932,744)
Rentas por cobrar, neto	(26,103)	-
Impuestos por recuperar	(736,474)	(145,377)
Documentos por cobrar a corto plazo	(7,322,036)	-
Otras cuentas por cobrar	750,495	(35,327)
Partes relacionadas	(16,671)	-
Otros activos	(136,599)	-
Crédito mercantil	(2,522,000)	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	(447,956)	(6,358)
Instrumentos financieros	3,028,922	(2,785,688)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(34,844,098)</u>	<u>(3,717,720)</u>
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	6,831,367	1,751,520
Documentos por cobrar a largo plazo	(5,443,585)	828,127
Adquisición de inmuebles	(488,958)	(73)
Obras en proceso	(28,589)	-
Dividendos cobrados de Subsidiarias y Asociadas	3,368,576	1,675,899
Efectos de fusión	27,838,513	-
Ajuste de acciones de asociadas	-	63,198
Inversión en acciones de subsidiarias y asociadas	(1,833,774)	(186,366)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>30,243,550</u>	<u>4,132,305</u>
Efectivo por (obtener) aplicar en actividades de financiamiento	(4,600,548)	414,585
Actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	937,865	1,308,003
Pago de préstamos bancarios	(20,007,917)	(7,965,027)
Incremento al capital social	30,800,000	10,000,000
Intereses pagados	(1,629,519)	(1,330,730)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>10,100,429</u>	<u>2,012,246</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>5,499,881</u>	<u>2,426,831</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	7,038,821	4,611,990
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 12,538,702</u>	<u>\$ 7,038,821</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALS, S.A. DE C.V.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos, excepto moneda extranjera,
tipos de cambio, y número de acciones)

NOTA 1 – ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

La principal actividad de la compañía es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la compra-venta de acciones y títulos de crédito de los que se colocan entre el gran público inversionista.

La compañía no tiene empleados. Los servicios administrativos le son proporcionados por una compañía afiliada.

Al 31 de diciembre de 2020, las compañías sobre las que tenemos control y ejercemos influencia significativa son las siguientes:

	<u>Relación</u>	<u>Porcentaje Tenencia Accionaria</u>
Bienes Raíces Mexicanos, S.A.	Subsidiaria	100.00%
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	Subsidiaria	100.00%
Biltmore Management LTD East	Subsidiaria	100.00%
IC Real Estate Holding Corporation	Subsidiaria	100.00%
Sociedad Inmobiliaria Española, S.A.U.	Subsidiaria	100.00%
Promotora de Inmuebles San Ángel, S.A.	Subsidiaria	100.00%
Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	Subsidiaria	94.20%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Subsidiaria	69.61%
Realia Business, S.A.	Subsidiaria	62.38%
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	Subsidiaria	55.80%

Eventos significativos del año 2020

- a) En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 el Presidente manifestó la conveniencia de llevar a cabo una reestructuración corporativa mediante la fusión de Inversora Carso, S.A. de C.V. (INCA), como fusionada con la compañía Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., como fusionante, Por virtud de la fusión, INCA fue extinguida y la compañía fusionante, a partir de esa fecha es causahabiente a título universal de los derechos y obligaciones, activos, pasivos y capital de la sociedad fusionada, subrogándose en los derechos y obligaciones de ésta derivados de todos los actos, contratos y operaciones en los que la fusionada sea parte, respondiendo frente a cada uno de sus acreedores y deudores de dicha sociedad y de sus respectivos beneficiarios y/o causahabientes en los términos pactados en cada uno de los actos, contratos y operaciones.

A continuación, se presenta el balance general y el estado de resultados condensados de la fusionada INCA al 30 de junio 2020:

Balance General condensado al 30 de junio de 2020:

	<u>2 0 2 0</u>
Activo:	
Activo circulante	\$ 22,383,862
Inversión en acciones de las subsidiarias y asociadas	196,040,276
Documentos por cobrar a largo plazo	17,513,802
Inmuebles y equipo, neto	513,764
Crédito mercantil	2,522,000
Activos intangibles y otros	136,731
	<hr/>
Suma el activo	\$ 239,110,435
	<hr/>
Pasivo y capital contable:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 3,302,806
Instrumentos financieros	2,691,997
Impuesto a la utilidad diferido	26,233
	<hr/>
Total pasivo	6,021,036
	<hr/>
Total capital contable	233,089,399
	<hr/>
Total pasivo y el capital contable	\$ 239,110,435
	<hr/>

Estado de resultados condensado por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2020:

	<u>2 0 2 0</u>
Ingresos por arrendamiento	\$ 10,724
Ingresos por venta de inmuebles	55,915
	<hr/>
Total de ingresos	66,639
Costos y gastos de operación	112,094
	<hr/>
Pérdida de operación	(45,455)
Resultado integral de financiamiento	5,698,464
Participación en resultados de subsidiarias y asociadas	(8,988,188)
Otros ingresos, neto	7,906
	<hr/>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(3,327,273)
Impuestos a la utilidad	879,384
	<hr/>
Pérdida neta del periodo	(4,206,657)
Otras partidas integrales	40,171,173
	<hr/>
Utilidad integral del periodo	\$ 35,964,516
	<hr/>

- b) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de marzo de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$ 17,000,000 representado por 17,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- c) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de noviembre de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$13,800,000 representado por 138,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- d) El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró Pandemia a la enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) debido a la rápida expansión del virus detectado en más de 100 países. La entidad inició 2020 con un sólido desempeño, sin embargo, con esta pandemia enfrentó un entorno macroeconómico y de salud adverso que ha requerido aplicar medidas de distanciamiento social, así como diversos grados de cuarentena en todo el mundo.

Las actividades de la entidad se encuentran calificadas por las instancias gubernamentales como no esenciales, lo que provocó restricciones en sus operaciones y como respuesta a la contingencia sanitaria, resultaron en el cierre parcial de los locatarios en los locales comerciales. La entidad contempla que su capacidad de generar ingresos, en la renta de los locales comerciales, le permitirá mitigar el efecto adverso que enfrentarán los locales comerciales durante las restricciones de distanciamiento social.

Los ingresos provenientes de las rentas de los locales comerciales se recuperarán gradualmente conforme se levanten las limitaciones a las actividades no esenciales y el número de visitantes y viajeros regresen paulatinamente a niveles históricos. La recuperación de la entidad estará en función del desempeño de la actividad económica, niveles de empleo, ingreso disponible de la población, entre otros factores.

A partir del 19 de diciembre 2020 se anunció nuevamente semáforo rojo para todas las actividades no esenciales, incluyendo restaurantes, farmacias y tiendas de autoservicio. Los arrendatarios de la entidad implementaron diversas medidas de prevención y mitigación para preservar la salud de los arrendatarios, colaboradores, proveedores y la población en general. A partir de esa fecha se llevó a cabo un estricto control de gastos de operación en todas las divisiones, cuidando no afectar la imagen ni el servicio y procuramos mantener el equilibrio financiero y la atención a los compromisos con los arrendatarios.

Eventos significativos del año 2019

- e) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de octubre de 2019, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$ 10,000,000, representado por 10,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

a. Unidad monetaria de los estados financieros no consolidados – Los estados financieros no consolidados y notas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años que terminaron en esas fechas, incluyen saldos y transacciones en miles de pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es 15.10% y 15.69%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron 3.15% y 2.83%, respectivamente.

b. Resultado integral – Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del capital contribuido; se integra por la utilidad neta del ejercicio, más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de utilidad integral están representadas por el efecto de conversión de entidades extranjeras y el efecto por valuación de los instrumentos financieros de las compañías asociadas.

c. Clasificación de costos y gastos – Se presentan atendiendo a su naturaleza debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la compañía.

d. Utilidad de operación – La utilidad de operación se obtiene de disminuir a los ingresos por servicios los gastos de operación. Aun cuando la NIF B-3 Estado de resultado integral no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultado integral que se presentan, ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la compañía.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). Su preparación requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. La administración de la compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A consecuencia de la reestructuración corporativa – ver Nota 1 inciso a), que de acuerdo con la NIF B-7 *Adquisiciones de negocios* atañe a una adquisición inversa sin contraprestación, la compañía queda con el control sin restricciones de las operaciones de la sociedad fusionada, las cuales son similares a las operaciones de la compañía en su esencia económica, por lo que ambas corresponden al mismo tratamiento contable con permanencia a través del tiempo. Esta consistencia coadyuva a la comparabilidad de los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los ejercicios terminados en esas fechas.

A continuación, se exponen las políticas contables significativas aplicadas para la obtención de las cifras presentadas en los estados financieros:

a) Cambios contables

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF C-16 *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar* – Aclara la tasa de interés efectiva a utilizar en renegociaciones de un instrumento financiero para cobrar principal e interés (IFCPI).

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* y NIF D-3 *Beneficios a los empleados* – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Por la complejidad que puede resultar el determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

Asimismo, las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A partir del 1 de julio de 2020, la Entidad adoptó la siguiente INIF:

INIF 23 - Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas relacionadas con la pandemia del COVID 19

Como resultado de la pandemia del COVID 19 diversos activos arrendados no están siendo utilizados como fue planeado y los arrendatarios están buscando obtener dispensas por parte de los arrendadores. Considerando que la NIF D-5 *Arrendamientos*, entró en vigor el 1 de enero de 2019 con cambios significativos para los arrendatarios, quienes están enfrentando retos para evaluar si los cambios en los pagos de arrendamiento relacionados con la pandemia representan modificaciones de un contrato de arrendamiento conforme a la NIF D-5 o son solo dispensas. Por lo anterior el CINIF considera que la mejor forma de establecer en las NIF la mencionada solución práctica es a través de una interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) sin modificar la NIF D-5, dado que se trata de una solución práctica temporal asociada con la pandemia, dicha interpretación es temporal y opcional y no debe utilizarse bajo otra ninguna circunstancia, inclusive por eventos semejantes.

El arrendatario debe reconocer como importe de la dispensa, la diferencia entre el pasivo por arrendamiento antes de la condonación y el pasivo por arrendamiento modificado por la condonación, dicha diferencia representa una combinación de cualquier ganancia por la extinción parcial del pasivo, que debe reconocerse en los resultados de operación, y el efecto del costo del dinero en el tiempo por el diferimiento de los pagos, el cual debe reconocerse dentro del resultado integral de financiamiento (RIF).

La aplicación de la solución práctica es opcional y sólo aplica bajo las siguientes condiciones:

- a. Las dispensas son consecuencia directa de los impactos de la pandemia;

- b. La contraprestación modificada es igual o menor que la contraprestación antes del cambio;
- c. Los pagos de arrendamiento modificados deben ser aquellos con vencimientos originales el o antes del 30 de junio de 2021; y
- d. No hay cambios sustantivos a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La dispensa debe quedar acordada en el periodo en el cual la pandemia ocurre, y las únicas dispensas de pagos de arrendamiento que pueden cumplir con dichas condiciones son aquellas de pagos con vencimientos originales en 2020 y durante el primer semestre de 2021. Si las reducciones en los pagos de arrendamiento se extienden más allá del 30 de junio de 2021, el acuerdo en su totalidad caería fuera del alcance de la INIF y deberá ser tratado con base en lo establecido en la NIF D-5.

La INIF entra en vigor a partir del 1 de julio de 2020 y será vigente hasta el 30 de junio de 2021, con aplicación anticipada permitida.

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación

A partir del 1 de enero de 2008, la entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

c) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen conforme se devengan de acuerdo al contrato de arrendamiento vigente.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el RIF del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión en pagarés.

e) Inversión en acciones de compañías subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La compañía tiene la política de preparar estados financieros consolidados, mismos que fueron emitidos en esta misma fecha.

Los estados financieros no consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados con propósitos específicos, que requieren la presentación de la situación financiera no consolidada y los resultados de operación no consolidados de la compañía.

Las inversiones en acciones de las subsidiarias fueron valuadas mediante el método de participación, el cual consiste en términos generales en reconocer en la compañía tenedora la proporción que tiene en los resultados del ejercicio y en el capital contable de las compañías subsidiarias al momento de la presentación de la información financiera. Con este procedimiento se igualan el capital contable y los resultados del ejercicio de los estados financieros consolidados y los no consolidados. En la Nota 11 se muestran en forma condensada los estados financieros consolidados, los cuales reflejan la información financiera integral de la compañía y sus subsidiarias como una sola entidad económica.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

La inversión en asociadas y negocios conjuntos es ajustada con posterioridad al reconocimiento inicial, por la porción correspondiente tanto de las utilidades o pérdidas integrales de la asociada como de la distribución de utilidades o reembolsos de capital de la misma. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es mayor que el valor de la inversión en la asociada, la diferencia corresponde al crédito mercantil el cual se presenta como parte de la misma inversión. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada. En caso de presentarse indicios de deterioro las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se someten a pruebas de deterioro.

f) Compensación de activos y pasivos financieros

La compañía compensa un activo financiero y un pasivo financiero reconocidos y presenta el monto compensado en estado de situación financiera sólo cuando cumple con las dos condiciones siguientes: a) tiene un derecho legalmente exigible y vigente de compensar el activo financiero y el pasivo financiero en cualquier circunstancia y, a su vez b) tiene la intención de liquidar el activo financiero y el pasivo financiero sobre una base compensada o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente. En todos los demás casos, la entidad presenta los activos y pasivos financieros reconocidos por separado en el estado de situación financiera como sus recursos y obligaciones, de acuerdo con sus características.

g) Inmuebles y equipo

Los inmuebles y equipo adquiridos por la compañía están registrados a su costo original de adquisición, los cuales se actualizaron hasta el 31 de diciembre de 2007 mediante la aplicación de factores derivados del INPC.

La depreciación del se calcula por el método de línea recta, a partir del mes siguiente al que se inicia su utilización, con base en las tasas siguientes:

	<u>%</u>
Edificio y construcciones	5
Equipo de transporte	25
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	10

h) Deterioro de activos

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación con base en el precio de venta de dichos activos y/o su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro.

i) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.

j) Provisiones

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

k) Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable, el cual se obtiene de las instituciones financieras con las cuales se celebraron dichos acuerdos, y es política de la compañía comparar dicho valor razonable con la valuación proporcionada por un proveedor de precios independiente contratado por la compañía. La porción efectiva de las ganancias o pérdidas de estos instrumentos derivados, se reconoce en el capital contable en el rubro de "Otras partidas de utilidad integral acumuladas", y la porción no efectiva se aplica a los resultados del ejercicio. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen de forma inmediata en resultados.

El efecto por valuación reconocido en resultados correspondiente a instrumentos financieros derivados que se tratan como instrumentos de negociación, se presenta en el mismo rubro del estado de resultados en donde se presenta el resultado por valuación de la posición primaria.

l) Impuestos a la utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

m) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIF, requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas.

n) Presentación del estado de resultados

Los ingresos y gastos mostrados en los estados de resultados se presentan de acuerdo a su naturaleza, ya que esta clasificación permite evaluar adecuadamente los márgenes de utilidad bruta y operativa. La presentación de la utilidad de operación no es requerida, sin embargo, ésta se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de nuestros resultados.

NOTA 4 – POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2020, la posición en moneda extranjera sujeta al tipo de cambio comercial vigente al cierre del ejercicio es como sigue:

	Tipo de cambio	Moneda extranjera	Moneda nacional
ACTIVO:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Dólares)	\$ 19.9487	20,000	\$ 399
Clientes (Dólares)	19.9487	158,575	3,163
Documentos por cobrar (Euros)	24.4052	202,153,655	4,933,608
Documentos por cobrar (Dólares)	19.9487	970,707,475	19,364,352
Otros Activos (Dólares)	19.9487	19,040	380
Total posición activa			<u>24,301,902</u>
PASIVO:			
Préstamos bancarios (Euros)	24.4052	780,000,000	19,036,087
Préstamos RIPOS (Euros)	24.4052	102,062,495	2,490,881
Colateral Santander (Euros)	24.4052	5,407,038	131,962
Intereses por pagar bancarios (Euros)	24.4052	462,885	11,297
Otros acreedores (Dólares)	19.9487	234,722	4,682
Otros acreedores (Euros)	24.4052	922	22
Total posición pasiva			<u>21,674,931</u>
Total posición activa neta			<u>\$ 2,626,971</u>

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2020	2019
Efectivo en caja y bancos	\$ 15,801	\$ 2,649,119
Inversiones de realización inmediata	12,522,901	4,389,702
	<u>\$ 12,538,702</u>	<u>\$ 7,038,821</u>

NOTA 6 – VALORES NEGOCIABLES

A continuación, se presenta un resumen de las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Tipo de Inversión	2 0 2 0		2 0 1 9	
	Costo	Valor razonable	Costo	Valor razonable
Acciones	\$ 27,008,968	\$ 18,950,843	\$ 23,377,832	\$ 24,631,272
Colateral	6,918,611	6,918,912	1,719,723	1,719,723
Bonos	2,979,544	3,110,309	747,633	827,242
Pagarés	-	-	1,636,691	1,645,231
	<u>\$ 36,907,123</u>	<u>\$ 28,980,064</u>	<u>\$ 27,481,879</u>	<u>\$ 28,823,468</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la entidad incluyó dentro del resultado integral de financiamiento (pérdida) y utilidad no realizadas por \$ (7,927,059) y \$ 1,341,589 respectivamente, por la valuación de estos valores negociables.

NOTA 7 – IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de impuestos por recuperar, se integra como sigue:

	2 0 2 0	2 0 1 9
Impuesto sobre la renta	\$ 1,218,185	\$ 482,092
Otros impuestos menores	16	-
Impuesto al valor agregado	365	-
	<u>\$ 1,218,566</u>	<u>\$ 482,092</u>

NOTA 8 – DOCUMENTOS POR COBRAR

	2020	2019
I. Préstamo otorgado a Nueva Samede, S.L.U., en Madrid España por un monto en euros de 113,950,326 con vencimiento el 06 de febrero de 2021, devengó intereses en euros por 25,397,585 a la tasa fija del 5.0% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239	\$ 3,400,819	\$ -
II. Préstamo otorgado a Dominium Dirección y Gestión, S.A., (Parte relacionada) en Madrid España por un monto en euros de 54.999,610 con vencimiento el 06 de febrero de 2021, devengó intereses en euros por 7,778,767 a la tasa fija del 5.0% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239 (1)	1,532,121	12,669,080

III. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 504,990,420 con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengó intereses a tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	\$ 10,073,902	\$ -
IV. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 375,000,000 con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengó intereses a tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	7,480,763	-
V. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) en moneda nacional con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengando intereses a tasa TIIE+30 puntos del 4.76790%. (1)	558,000	-
VI. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 40,000,000 con vencimiento el 11 de diciembre de 2021, devengó intereses por 424,982 dls a tasa fija del 3.7% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	806,426	-
VII. Préstamo quirografario en pesos con Inmuebles Carso, S.A. de C.V., (Parte Relacionada) con vencimiento en enero de 2021, devengando intereses por \$189 a tasa TIIE 28 días más 1 spret de 140 pb a un mes al 5.8850% (1)	577,189	-
VIII. Préstamo otorgado a Astrazeneca por un monto en dólares de 50,300,000 con vencimiento en febrero de 2021, devengando intereses por 69,861 Dlls a la tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487.	1,004,813	-
IX. Saldo de préstamo otorgado a Real Oviedo, S.A.D., (Parte Relacionada) en Madrid España por un monto en euros por 27,136 con vencimiento en 2021, devengando intereses en euros por 231 a la tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239. (1)	<u>668</u>	<u>-</u>
	25,434,701	12,669,080
Menos- Documentos por cobrar a corto plazo porción circulante de los documentos a largo plazo	<u>7,322,036</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 18,112,665</u>	<u>\$ 12,669,080</u>

Los intereses devengados a favor al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a \$435,280 en 2020 y a \$2,889 en 2019.

(1) El importe de los documentos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascienden a \$ 21,029,069 y \$ 12,669,080.

NOTA 9 – SALDOS Y OPERACIONES CON COMPAÑÍAS AFILIADAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos por cobrar y por pagar con compañías afiliadas y partes relacionadas se integran como sigue:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Por cobrar:		
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	\$ 4,547	\$ -
SSG Inmobiliaria, S.A. de C.V.	12,031	-
Inmobiliaria Hsea, S.A. de C.V.	100	-
Sears Operadora México, S.A. de C.V.	35	-
	<u>16,713</u>	<u>-</u>
Documentos por cobrar (Véase nota 8)	21,029,069	12,669,080
Total por cobrar a partes relacionadas	<u>\$ 21,045,782</u>	<u>\$ 12,669,080</u>
Por pagar:		
Administradora de Personal de CC, S.A. de C.V.	\$ 28	\$ -
Teléfonos de México, S.A. de C.V.	4	-
Sears Operadora México, S.A. de C.V.	10	-
	<u>\$ 42</u>	<u>\$ -</u>

Las operaciones realizadas con compañías afiliadas y partes relacionadas por los ejercicios comprendidos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron las siguientes:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Ingresos por arrendamiento:		
Radio Móvil Dipsa, S.A. de C.V.	\$ 310	\$ -
Intereses cobrados:		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	\$ 6,185	\$ -
Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	20,076	-
	<u>\$ 26,261</u>	<u>\$ -</u>
Intereses pagados:		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	\$ 3,251	\$ -
Comisiones financieras:		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	\$ 24	\$ 11
Servicios recibidos:		
Aerofrisco, S.A. de C.V.	\$ 25,003	\$ -
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	11,764	-
Teléfonos de México, S.A. de C.V.	45	-
	<u>\$ 36,812</u>	<u>\$ -</u>

NOTA 10 – INVERSIÓN EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

A continuación, se muestra una integración de los saldos de inversiones en acciones, valuadas a través del método de participación:

Compañías	Porcentaje de participación	Costo de adquisición	2 0 2 0			2 0 1 9	
			Participación en el resultado	Otras cuentas De capital	T o t a l	Porcentaje de participación	T o t a l
Asociadas:							
Grupo Carso, S.A.B. de C.V.	11.886%	\$ 2,309,744	\$ 678,300	\$ 7,992,670	\$ 10,980,714	0.76%	\$ 659,015
Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	38.866%	8,669,856	(343,922)	(3,748,038)	4,577,896	0.92%	92,489
Grupo Financiero Inbursa, S.A.B.	6.107%	8,558,776	773,301	233,550	9,565,627	1.13%	1,669,385
Telesites, S.A.B. de C.V.	16.689%	402,522	12,322	3,525,762	3,940,606	6.88%	804,426
Acceso Fund LLC	50.00%	128,735	-	-	128,735	-	-
Aerofrisco, S.A. de C.V.	20.00%	330,000	(17,223)	(16,893)	295,884	-	-
Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.	0.040%	21,000	-	(2,700)	18,300	-	-
Impulsora del Desarrollo y Empleo de América Latina, S.A.B. de C.V.	0.030%	25,222	-	(1,568)	23,654	0.54%	407,507
Prokitney LLC	40.000%	855,370	-	-	855,370	-	-
WCI ONE LLC	0.619%	154,425	-	-	154,425	0.51%	126,894
América Móvil, S.A.B. de C. V.	15.604%	115,811,457	7,311,085	(84,037,102)	39,085,440	6.28%	11,172,053
		137,267,107	8,413,863	(76,054,319)	69,626,651		14,931,769
Subsidiarias:							
Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (1)	94.196%	10,345,981	3,367,030	39,549,160	53,262,171	0.27%	134,314
Realia Business, S.A.	62.38%	4,402,304	19,218	4,851,818	9,273,340	-	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	69.613%	33,006,088	4,515,786	1,276,973	38,798,847	51.36%	21,220,102
Sociedad Inmobiliaria Española, S.A.U.	100.00%	6,898,788	(1,219,062)	2,862,954	8,542,680	-	-
Bienes Raíces Mexicanos, S.A.	100.00%	6,272	179	9,393	15,844	-	-
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	100.00%	2,500	(202)	2,653	4,951	-	-
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	55.80%	554,230	36,023	(42,288)	547,965	-	-
IC Real Estate Holding Corporation	100.00%	6,220,458	(246,553)	28,558	6,002,463	-	-
Promotora de Inmuebles San Ángel, S.A.	100.00%	1	-	1,388	1,389	-	-
Biltmore Management Ltd East	100.00%	1,514,074	(128,760)	(1,358,447)	26,867	-	-
Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V. (2)	-	-	-	-	-	99.99%	429
		62,950,696	6,343,659	47,182,162	116,476,517		21,354,845
		\$ 200,217,803	\$ 14,757,522	\$ (28,872,157)	\$ 186,103,168		\$ 36,286,614

(1) En el mes de abril de 2020, Control Empresarial de Capitales S.A. de C.V. (antes Inversora Carso, S.A. de C.V.), realizó una aportación de capital de \$3,000,000 en la emisora Inmuebles Carso, S.A. de C.V., con la finalidad de obtener el control e influencia significativa de esta emisora obteniendo una participación del 94.20%, diluyendo la participación de los otros accionistas considerablemente, resultando un efecto por la adquisición de la inversión mayoritaria en la asociada de \$ 31,754,820, registrado en otros resultados integrales.

(2) En el mes de octubre de 2020, la compañía enajenó la totalidad de las acciones de la emisora Inmobiliaria AEG, S.A. de C.V., obteniendo una utilidad de \$ 122.

NOTA 11 – ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A continuación, se presenta un resumen de los balances generales consolidados y de los estados consolidados de resultados de la compañía, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Balances generales consolidados al 31 de diciembre de:

	2 0 2 0	2 0 1 9
Activo:		
Activo circulante	\$ 213,864,387	\$ 126,852,654
Inversión en acciones de las compañías asociadas	91,346,252	30,767,936
Documentos por cobrar a largo plazo	32,303,711	30,946,612
Propiedades, planta y equipo, neto	191,520,165	60,772,791
Crédito mercantil	44,561,139	39,184,911
Activos intangibles y otros	38,150,078	53,517,983
Impuesto a la utilidad	6,199,120	10,153,921
Suma el activo	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 352,196,808</u>
Pasivo y capital contable:		
Deuda a corto plazo	\$ 31,920,430	\$ 11,849,094
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	94,523,088	60,275,684
Instrumentos financieros derivados	3,642,122	575,892
Deuda a largo plazo	122,555,608	126,277,075
Créditos diferidos y otros pasivos largo plazo	50,045,322	53,685,269
Total pasivo	<u>302,686,570</u>	<u>252,663,014</u>
Capital contable mayoritario	261,443,710	68,371,817
Capital contable minoritario	53,814,572	31,161,977
Total capital contable	<u>315,258,282</u>	<u>99,533,794</u>
Total pasivo y el capital contable	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 352,196,808</u>

Estados de resultados consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Ingresos por actividades de construcción e infraestructura	\$ 160,459,530	\$ 141,422,631
Ingresos por arrendamiento y servicios	8,020,668	-
Ingresos por venta de inmuebles	1,126,023	-
Total de ingresos	169,606,221	141,422,631
Costos y gastos de operación	152,832,417	130,431,406
Utilidad de operación	16,773,804	10,991,225
Resultado integral de financiamiento	(22,937,844)	3,306,812
Participación en el resultado de las asociadas	5,316,145	6,990,201
Otros ingresos, neto	2,646,003	10,599
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,798,108	21,298,837
Impuestos a la utilidad	(713,916)	5,158,460
Utilidad neta consolidada	2,512,024	16,140,377
Otras partidas integrales	61,432,276	(1,003,235)
Utilidad integral consolidada del año	<u>\$ 63,944,300</u>	<u>\$ 15,137,142</u>
Utilidad integral aplicable a:		
Participación controladora	\$ 41,291,706	\$ 8,559,799
Participación no controladora	22,652,594	6,577,343
	<u>\$ 63,944,300</u>	<u>\$ 15,137,142</u>

NOTA 12 – ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CEC 2020 E INCA 2019

Por la reestructuración corporativa mencionada en la Nota 1 inciso a) y con el propósito de mostrar cifras comparativas a nivel grupo, considerando el control efectivo que cada compañía mantenía sobre las subsidiarias al cierre de los ejercicios de 2020 y 2019, a continuación, se presenta un resumen de los balances generales consolidados y de los estados de resultados consolidados de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (CEC) ejercicio de 2020 y de Inversora Carso, S.A. de C.V. (INCA) ejercicio de 2019:

Balances generales consolidados al 31 de diciembre de:

	CEC	INCA
	2 0 2 0	2 0 1 9
Activo:		
Activo circulante	\$ 213,864,387	\$ 186,357,852
Inversión en acciones de las compañías asociadas	91,346,252	76,405,100
Documentos por cobrar a largo plazo	32,303,711	34,854,146
Propiedades, planta y equipo, neto	191,520,165	106,807,991
Crédito mercantil	44,561,139	41,706,911
Activos intangibles y otros	38,150,078	54,478,177
Impuesto a la utilidad	6,199,120	8,849,129
Suma el activo	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 509,459,306</u>
Pasivo y capital contable:		
Deuda a corto plazo	\$ 31,920,430	\$ 13,606,582
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	94,523,088	63,303,465
Instrumentos financieros	3,642,122	2,556,897
Deuda a largo plazo	122,555,608	146,297,526
Créditos diferidos y otros pasivos largo plazo	50,045,322	54,640,189
Total pasivo	<u>302,686,570</u>	<u>280,404,659</u>
Capital contable mayoritario	261,443,710	190,450,698
Capital contable minoritario	53,814,572	38,603,950
Total capital contable	<u>315,258,282</u>	<u>229,054,648</u>
Total pasivo y el capital contable	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 509,459,306</u>

Estados de resultados consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de:

	CEC	INCA
	2 0 2 0	2 0 1 9
Ingresos por actividades de construcción e infraestructura	\$ 160,459,530	\$ 141,942,641
Ingresos por arrendamiento y servicios	8,020,668	3,833,364
Ingresos por venta de inmuebles	1,126,023	27,254
Total de ingresos	169,606,221	145,803,259
Costos y gastos de operación	152,832,417	133,119,806
Utilidad de operación	16,773,804	12,683,453
Resultado integral de financiamiento	(22,937,844)	568,534
Participación en el resultado de las asociadas	5,316,145	13,588,476
Otros ingresos (gastos), neto	2,646,003	(2,043)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,798,108	26,838,420
Impuestos a la utilidad	(713,916)	4,187,221
Utilidad neta consolidada	2,512,024	22,651,199
Otras partidas integrales	61,432,276	(5,129,301)
Utilidad integral consolidada del año	\$ 63,944,300	\$ 17,521,898
Utilidad integral aplicable a:		
Participación controladora	\$ 41,291,706	\$ 11,948,899
Participación no controladora	22,652,594	5,572,999
	\$ 63,944,300	\$ 17,521,898

NOTA 13 – INMUEBLES Y EQUIPO, NETO

	2 0 2 0			2 0 1 9
	Histórico	Actualizado	Total	Total
Terrenos	\$ 283,964	\$ 50,135	\$ 334,099	\$ 52,478
Anticipos de terrenos	53,169	-	53,169	21,056
Obras en proceso	27,877	1,074	28,951	362
Obras de Arte	5,468	-	5,468	-
	<u>370,478</u>	<u>51,209</u>	<u>421,687</u>	<u>73,896</u>
Edificio y construcciones	274,677	24,584	299,261	-
Equipo de transporte	5,913	-	5,913	-
Mobiliario y equipo	1,376	212	1,588	-
Maquinaria y equipo	1,512	73	1,585	-
	<u>283,478</u>	<u>24,869</u>	<u>308,347</u>	-
Depreciación acumulada	(122,360)	(23,425)	(145,785)	-
	<u>161,118</u>	<u>1,444</u>	<u>162,562</u>	-
	<u>\$ 531,596</u>	<u>\$ 52,653</u>	<u>\$ 584,249</u>	<u>\$ 73,896</u>

El importe aplicado a los resultados del ejercicio de 2020 y 2019, por concepto de depreciación, asciende a \$ 6,626 y \$ 0, respectivamente.

NOTA 14 – DEUDA A LARGO PLAZO

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 fue liquidada en forma anticipada durante el ejercicio de 2019. Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
I. Garantía Colateral de Banco Santander, S.A. por monto en euros de 5,407,037.96 al tipo de cambio de cierre de \$24.405239	\$ 131,962	\$ 1,684,978
II. Línea de crédito celebrada con CITI (RIPO) valuada en 102,062,495 Euros al tipo de cambio de cierre de \$24.405239	2,490,881	1,758,377
III. Préstamo directo celebrado con Banco Santander, S. A., en Madrid España por un monto en euros de 130,000,000 con vencimiento en febrero de 2024, devengó intereses a tasa fija del 0.6440% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239 (1)	3,172,681	5,288,434
IV. Préstamo directo celebrado con Banco Santander, S.A., en Madrid España por un monto en euros de 120,000,000 con vencimiento en julio de 2024, devengó intereses a tasa fija del 0.465% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239 (1)	2,928,629	-

	2020	2019
V. Préstamo directo celebrado con Banco BBVA, S. A., en Madrid España por un monto en euros de 353,000,000 con vencimiento en julio de 2020, devengó intereses a tasa fija del 0.465% al tipo de cambio de cierre de \$21.1537	\$ -	\$ 7,467,269
VI. Préstamos directos celebrados con Citi, en España por un monto en euros de 212,281,659 y 247,320,692 con vencimiento en julio de 2020, devengó intereses a tasa fija del 0.465% al tipo de cambio de cierre de \$21.1537	-	9,722,308
VII. Préstamo directo celebrado con Banco Caixabank., en Madrid España por un monto en euros de 350,000,000 con vencimiento en julio de 2026, devengó intereses a la tasa Libor del 0.505% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239 (1)	8,541,834	7,403,808
VIII. Préstamo directo celebrado con Banco Caixabank en Madrid España por un monto en euros de 180,000,000 con vencimiento anticipado marzo de 2021, devengó intereses a la tasa fija del 0.2150% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239. (1)	<u>4,392,943</u>	<u>7,403,808</u>
	21,658,930	40,728,982
Menos- Deuda a corto plazo porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>2,622,843</u>	<u>1,684,978</u>
	<u>\$ 19,036,087</u>	<u>\$ 39,044,004</u>

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a \$432,658 y \$78,797, respectivamente.

(1) Al 31 de diciembre de 2020, la entidad otorgó en garantía las acciones permanentes de su propiedad de la emisora América Móvil, S.A.B. de C.V., para la obtención de los préstamos.

NOTA 15 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los instrumentos financieros contratados por la compañía son los siguientes:

Instrumento	2 0 2 0		2 0 1 9	
	Nocional	Valor justo	Nocional	Valor justo
A C T I V O				
Swap JP Morgan	EUR 305 millones	\$ 3,314,543	EUR 305,000,000	\$ 1,599,454
Swaps Goldman Sachs	Intereses	3,558	EUR 200,000,000	1,328,715
Swap Santander	EUR 120 y 130 millones	282,819	EUR 250,000,000	122,604
Futuros	50 contratos oro	10,627		-
Swap Citibank		-	USD 600,000,000	295,813
Intereses Swap		-		247,740
Swap con Caixa Bank		-	EUR 350,000,000	27,500
Warrant Hercules Of Shore	77,335 títulos	533	77,335 títulos	533
Total		<u>\$ 3,612,080</u>		<u>\$ 3,622,359</u>
P A S I V O				
Swap Goldman Sachs	\$ 2,400 millones	\$ 3,034,125		\$ -
Swap Caixabank	EUR 350 millones	174,152		-
Swaps con Banco Inbursa	\$400 millones	11,089		-
Forwards New York Time		-	Acciones 1,331,500	331,072
Forwards Mandatory Exchangeable Trust		-	USD 12,977,998	244,820
Swaps Deutsche Bank	\$ 3,650 millones	375,169		
Total		<u>\$ 3,594,535</u>		<u>\$ 575,892</u>

De los instrumentos financieros arriba mencionados que son de negociación, los efectos de valuación por los ejercicios de 2020 y 2019 ascienden a \$ 359,601 y \$ 3,619,934 de utilidad respectivamente, los cuales fueron incluidos en el estado de resultados adjunto dentro del costo integral de financiamiento.

NOTA 16 – CAPITAL CONTABLE

- a) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de marzo de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$17,000,000 representado por 17,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- b) Como consecuencia de la fusión mencionada en la Notas 1 inciso a) y 3, el capital social de la compañía fusionante también fue reestructurado mediante la sustitución y emisión de acciones relativas al capital social de la sociedad fusionada (adquisición inversa sin contraprestación), debido a que, hasta el 30 de junio de 2020, dicha sociedad fue la compañía tenedora de las acciones de la fusionante. El efecto de la fusión en el capital social fue de \$ 67,387,925 y a esa fecha, éste quedó conformado en \$ 158,262,337, representado por 55,960,492 acciones de la serie "A" y 1,526,651,437 acciones de la serie "B".

- c) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de noviembre de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$13,800,000. representado por 138,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- d) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de octubre de 2019, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$10,000,000, representado por 10,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- e) El capital social suscrito y pagado de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2020 y 2019 está representado por acciones comunes sin expresión de valor nominal y se integra como sigue:

Descripción	Número de acciones		Importe histórico	
	2 0 2 0	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 1 9
Acciones serie "A", que representan al capital social fijo sin derecho a retiro	55,960,492	50,000	\$ 5,596,049	\$ 50
Acciones serie "B" que representan al capital social variable que no tiene limite	1,664,651,437	77,326,699,711	166,466,288	77,315,472
			172,062,337	77,315,522
Actualización del capital social			3,509,770	68,660
Total capital social	1,720,611,929	77,326,749,711	\$175,572,107	\$ 77,384,182

- f) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- g) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- h) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son:

	2 0 2 0	2 0 1 9
Cuenta de capital de aportación	\$ 130,988,305	\$ 96,717,005
Cuenta de utilidad fiscal neta	55,577,841	17,907,295

NOTA 17 – IMPUESTOS A LA UTILIDAD

a) La entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley del ISR la tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

b) El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
ISR causado	\$ -	\$ -
ISR diferido	(5,172,949)	1,935,244
	<u>\$ (5,172,949)</u>	<u>\$ 1,935,244</u>

c) Los principales conceptos que originan el saldo del impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre son:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo):		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 1,689,078	\$ 1,061,472
Utilidad (pérdida) fiscal en venta de acciones	3,276,152	39,025
Operaciones derivadas de futuros	(5,263)	(861,070)
Estimación para cuentas incobrables	579,663	-
Activo fijo-neto	70,924	7,447
Otras partidas	(535)	216,695
Activo por ISR diferido a largo plazo	<u>\$ 5,610,019</u>	<u>\$ 463,569</u>

NOTA 18 – OTROS (GASTOS) INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros (gastos) ingresos se integran como sigue:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Otros ingresos:		
Actualización de impuestos a favor	\$ 95,653	\$ -
Cancelación de pasivos	15,361	127
Ingresos no afectos a IVA	9,091	10,472
	<u>120,105</u>	<u>10,599</u>
Otros gastos:		
Pérdida por cesión de posición contractual entre CEC y Soimob	(771,803)	-
Otros gastos de ejercicios anteriores	(7,990)	-
Donativos pagados	(3,265)	-
Impuestos y derechos	(2,214)	-
Otros gastos	(253)	-
	<u>(785,525)</u>	<u>-</u>
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>\$ (665,420)</u>	<u>\$ 10,599</u>

NOTA 19 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2020, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la entidad, con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

NIF C-17, *Propiedades de inversión* (NIF C-17)- Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como un ORI del periodo en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.

Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la entidad las propiedades de inversión:

- a) Son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;
- b) Tienen el potencial de generarle beneficios económicos;
- c) Están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
- d) Surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

NIF C-22, *Criptomonedas* (NIF C-22)- Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento en los estados financieros de:

- a) Inversiones en criptomonedas;
- b) Cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en criptomonedas;
- c) En su caso, los gastos de minería para obtener criptomonedas;
- d) Las criptomonedas que no son de su propiedad, pero que mantiene bajo su custodia.

El reconocimiento inicial de criptomonedas debe ser a costo de adquisición. Posteriormente, a la fecha del estado de situación financiera, deben valuarse a su valor razonable, en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable* y los efectos de la valuación deben reconocerse en resultados. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la falta de un mercado activo para negociar una criptomoneda es evidencia de la baja probabilidad de recuperarla, dado que no existe otra forma de obtener sus beneficios económicos. Por lo tanto, la NIF C-22 requiere que en la valuación de una criptomoneda se utilice un valor razonable de Nivel 1 y, en su caso, de Nivel 2 sólo si se determina considerando lo establecido en la NIF B-17; de no ser posibles estas determinaciones, debe considerarse que el valor razonable de una criptomoneda es igual a cero.

Mejoras a las NIF 2021 que generan cambios contables:

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros* – Da la opción de valuar las inversiones en instrumentos negociables de capital a través de utilidad o pérdida neta para que los cambios posteriores en su valor razonable afecten ORI, con esta opción se converge con la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – a) Una entidad deberá presentar por separado las ganancias o pérdidas por baja de pasivos y los efectos de la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés, como parte de los resultados relativos a las actividades de operación, b) Aclara que no forman parte de los costos de transición intereses, comisiones y otras partidas pagadas por anticipado y lo elimina de la norma.

NIF C-5 *Arrendamientos* – a) Precisa las diferencias en las revelaciones del gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derechos de uso, b) Debido a que la NIF C-17 *Propiedades de inversión*, establece que un activo por derecho de uso no cumple con la definición de propiedad de inversión, la NIF C-5, elimina la revelación al respecto, c) aclara que el pasivo por arrendamiento surgido en una operación de venta con arrendamiento en vía de regreso debe incluir tanto los pagos fijos como cualquier pago variable estimado, d) menciona que los pagos por arrendamiento deben incluirse en el reconocimiento inicial de la inversión neta en el arrendamiento.

Asimismo, las Mejoras a las NIF 2021 incluyen mejoras que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

NOTA 20 – AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de junio de 2021, por la Administración de la Compañía, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ANEXO VII

Cuentas anuales auditadas consolidadas de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

C O N T E N I D O

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS

- Estados Consolidados de Situación Financiera
- Estados Consolidados de Resultados Integrales
- Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el capital contable y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Consejo de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y hemos cumplido las demás responsabilidades de Ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Fusión de compañías

Como se menciona en las Notas 1 inciso a) y 3 de los estados financieros consolidados, con fecha 30 de junio de 2020 se llevó a cabo una reestructuración corporativa mediante la fusión de las compañías Inversora Carso, S.A. de C.V. y Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., subsistiendo esta última como sociedad fusionante. Los efectos de esta fusión se presentan en el estado de cambios en el capital contable consolidado por un total de \$ 126,031,816 (miles de pesos). La consistencia en el tratamiento contable de las operaciones de ambas compañías y la similitud en su esencia económica, coadyuva a la comparabilidad de los estados financieros consolidados de la compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los ejercicios terminados en esas fechas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo de énfasis – Impacto del COVID-19

Llamamos la atención sobre la Nota 1 inciso d) de los estados financieros consolidados, en donde la administración de la Compañía menciona restricciones en sus operaciones en 2020 provocadas por el COVID-19 y señala que la capacidad de generar ingresos y las medidas implementadas para prevenir contagios, le permitirán a la Compañía su continuidad como negocio en marcha durante 2021. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

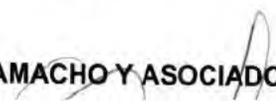
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, 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 desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación 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 Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ciudad de México, a 30 de junio de 2021.


CAMACHO, CAMACHO Y ASOCIADOS, S.C.


C.P.C. ALFONSO CAMACHO SALAZAR

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de pesos)

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>		<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
ACTIVO			PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
CIRCULANTE:			PASIVO A CORTO PLAZO:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 50,548,430	\$ 32,842,492	Deuda bancaria (Nota 15)	\$ 18,976,022	\$ 4,975,583
Valores negociables y otras inversiones a corto plazo (Nota 5)	28,980,064	28,823,468	Deuda bursátil	12,944,408	6,873,511
Cuentas por cobrar (Nota 6)	40,881,665	32,790,740	Otros pasivos no bancarios	5,312,720	510,213
Deudores diversos	11,394,515	8,309,441	Cuentas por pagar y pasivos acumulados	77,116,399	59,765,470
Impuestos por recuperar (Nota 7)	9,079,592	5,031,513	Provisiones y obligaciones	1,719,908	-
Documentos por cobrar a corto plazo (Nota 8)	5,214,743	-	Instrumentos financieros (Nota 16)	3,642,122	575,892
Anticipo a proveedores	2,335,398	2,646,438	Partes relacionadas (Nota 9)	4,081	-
Partes relacionadas (Nota 9)	18,501	-	Anticipo de clientes	10,369,980	-
Inventarios (Nota 10)	61,799,399	12,786,203			
Instrumentos financieros (Nota 16)	3,612,080	3,622,359	Suma el pasivo a corto plazo	130,085,640	72,700,669
	-----	-----	PASIVO A LARGO PLAZO:		
Suma el activo circulante	213,864,387	126,852,654	Deuda bancaria (Nota 15)	50,834,800	66,979,568
Documentos por cobrar a largo plazo (Nota 8)	32,303,711	30,946,612	Deuda bursátil	71,720,808	59,297,507
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 11)	191,520,165	60,772,791	Otros pasivos no bancarios	14,487,689	19,283,242
Inversión en acciones de las asociadas (Nota 12)	91,346,252	30,767,936	Provisiones y obligaciones	26,302,784	23,932,037
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 18)	6,199,120	10,153,921	Subvenciones estatales	4,985,127	7,068,279
Crédito mercantil (Nota 13)	44,561,139	39,184,911	Otros pasivos	4,269,722	3,401,711
Derechos por suscripción de acciones	2,091,516	1,959,115	Suma el pasivo a largo plazo	172,600,930	179,962,344
Activos intangibles (Nota 14)	36,058,562	51,558,868	Suma el pasivo total	302,686,570	252,663,013
	-----	-----	CAPITAL CONTABLE (Nota 17):		
Suma el activo	\$ 617,944,852	\$ 352,196,808	Capital social	175,572,107	77,384,182
	=====	=====	Prima en suscripción de acciones	35,504	-
			Utilidades (pérdidas) acumuladas:		
			De años anteriores	31,784,180	(29,572,653)
			Del año	(2,133,955)	11,751,994
			Otras partidas de utilidad integral acumuladas	56,185,874	8,808,295
			Participación controladora	261,443,710	68,371,818
			Participación no controladora	53,814,572	31,161,977
			Suma el capital contable	315,258,282	99,533,795
			Suma pasivo y capital contable	\$ 617,944,852	\$ 352,196,808
				=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de pesos)

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Ingresos por actividades de construcción e infraestructura	\$ 160,459,530	\$ 141,422,631
Ingresos por arrendamiento y servicios	8,020,668	-
Ingresos por venta de inmuebles	1,126,023	-
	-----	-----
	169,606,221	141,422,631
	-----	-----
Costos y gastos de operación:		
Gastos de operación	144,467,540	121,638,503
Gastos de administración	8,364,877	8,792,903
	-----	-----
	152,832,417	130,431,406
	-----	-----
Otros ingresos, neto	2,646,003	10,599
	-----	-----
Resultado integral de financiamiento:		
Intereses ganados	(48,086,398)	(25,229,214)
Intereses pagados	69,622,606	23,550,805
Pérdida (utilidad) en cambios, neto	1,401,636	(1,628,403)
	-----	-----
	22,937,844	(3,306,812)
	-----	-----
Participación en el resultado de las asociadas (Nota 12)	5,316,145	6,990,201
	-----	-----
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,798,108	21,298,837
Impuestos a la utilidad (Nota 18)	(713,916)	5,158,460
	-----	-----
Utilidad neta consolidada del año	2,512,024	16,140,377
	-----	-----
Otras partidas integrales:		
Efecto de conversión de entidades extranjeras	2,437,160	(1,443,739)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	4,712,732	(9,285)
Remediación por obligaciones de beneficios definidos	(1,891,914)	(1,837,648)
Superávit por revaluación de activos fijos de asociadas	14,750,453	101,872
Inversión disponible para la venta neta de impuesto diferido	(90,580)	4,490
Efecto por adquisición de inversión mayoritaria en asociada	39,196,793	-
Participación en otros resultados integrales de las asociadas	2,317,632	2,181,075
	-----	-----
Utilidad integral consolidada del año	\$ 63,944,300	\$ 15,137,142
	=====	=====
Utilidad neta consolidada aplicable a:		
Participación controladora	\$ (2,133,956)	\$ 11,751,994
Participación no controladora	4,645,980	4,388,383
	-----	-----
	\$ 2,512,024	\$ 16,140,377
	=====	=====
Utilidad integral consolidada aplicable a:		
Participación controladora	\$ 41,291,706	\$ 8,559,799
Participación no controladora	22,652,594	6,577,343
	-----	-----
	\$ 63,944,300	\$ 15,137,142
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Otras partidas de utilidad integral acumuladas	Utilidad integral	Total mayoritario	Interés minoritario	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 67,384,182	\$ -	\$ 752,561	\$ (28,571,181)	\$ 12,000,489		\$ 51,566,051	\$ 24,584,634	\$ 76,150,685
Incremento al capital social	10,000,000						10,000,000		10,000,000
Incremento a la reserva legal			466,268	(466,268)			-		-
Recompra de acciones de las asociadas				(35,201)			(35,201)		(35,201)
Dividendos cobrados a mayoritarios de las asociadas				(1,686,032)			(1,686,032)		(1,686,032)
Adquisición de participación no controladora de asociadas				(32,799)			(32,799)		(32,799)
Utilidad integral:									
Utilidad del año				11,751,994		\$ 11,751,994	11,751,994	4,388,383	16,140,377
Efecto de conversión de entidades extranjeras proveniente de las asociadas					(1,443,739)	(1,443,739)	(1,443,739)	-	(1,443,739)
Efecto de valuación de instrumentos financieros					(9,285)	(9,285)	(9,285)	-	(9,285)
Remediación de obligaciones de beneficios definidos					(1,837,648)	(1,837,648)	(1,837,648)	-	(1,837,648)
Superávit por revaluación de activos fijos de asociadas					101,872	101,872	101,872	-	101,872
Inversión disponible para la venta neta de impuesto diferido					4,490	4,490	4,490	-	4,490
Participación en otros resultados integrales de las asociadas					(7,885)	(7,885)	(7,885)	2,188,960	2,181,075
Utilidad integral						\$ 8,559,799			
Saldos al 31 de diciembre de 2019	77,384,182	-	1,218,829	(19,039,487)	8,808,294		68,371,818	31,161,977	99,533,795
Incremento de capital social	30,800,000						30,800,000		30,800,000
Incrementos por fusión de la sociedad	67,387,925	35,504	1,486,995	53,169,473	3,951,919		126,031,816		126,031,816
Incremento a la reserva legal			587,600	(587,600)			-		-
Recompra de acciones de las asociadas				(954,270)			(954,270)		(954,270)
Dividendos cobrados a mayoritarios de las asociadas				(3,926,283)			(3,926,283)		(3,926,283)
Adquisición de participación no controladora de asociadas				(171,077)			(171,077)		(171,077)
Utilidad integral:									
(Pérdida) neta del año				(2,133,955)		\$ (2,133,955)	(2,133,955)	4,645,980	2,512,025
Efecto de conversión de entidades extranjeras proveniente de las asociadas					1,572,361	1,572,361	1,572,361	864,799	2,437,160
Efecto de valuación de instrumentos financieros					3,040,472	3,040,472	3,040,472	1,672,260	4,712,732
Remediación de obligaciones de beneficios definidos					(1,576,595)	(1,576,595)	(1,576,595)	(315,319)	(1,891,914)
Superávit por revaluación de activos fijos de asociadas					8,754,754	8,754,754	8,754,754	5,995,699	14,750,453
Inversión disponible para la venta neta de impuesto diferido					(75,483)	(75,483)	(75,483)	(15,097)	(90,580)
Efectos por adquisición de inversión mayoritaria en asociada					31,754,820	31,754,820	31,754,820	7,441,973	39,196,793
Participación en otros resultados integrales de las asociadas					(44,668)	(44,668)	(44,668)	2,362,300	2,317,632
Utilidad integral						\$ 41,291,706			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 175,572,107	\$ 35,504	\$ 3,293,424	\$ 26,356,801	\$ 56,185,874		\$ 261,443,710	\$ 53,814,572	\$ 315,258,282

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

(Miles de pesos)

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,798,108	\$ 21,298,837
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	12,403,336	9,711,026
Deterioro de propiedades, planta, equipo e intangibles	1,251,938	1,265,506
Dividendos cobrados	(1,089,600)	(735,417)
Baja en venta de inmuebles	1,189,047	-
Participación en el resultado de las asociadas	(5,316,145)	(6,990,201)
Intereses a favor	(48,086,398)	(25,229,214)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	69,622,606	23,550,805
Suma	<u>31,772,892</u>	<u>22,871,342</u>
(Aumento) disminución en:		
Valores negociables	(156,596)	(5,932,744)
Cuentas por cobrar	(8,090,925)	(356,275)
Deudores diversos	(3,085,074)	-
Impuestos por recuperar	(4,048,079)	-
Documentos por cobrar a corto plazo	(5,214,743)	-
Anticipo a proveedores	311,040	-
Partes relacionadas	(14,420)	-
Inventarios	(49,013,196)	(108,530)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	17,350,929	(2,223,737)
Instrumentos financieros	3,076,509	(2,785,688)
Otros pasivos	868,011	-
Anticipo de clientes	10,369,980	-
Impuestos a la utilidad pagados	(3,983,299)	(1,649,019)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(9,856,971)</u>	<u>9,815,349</u>
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	48,086,398	25,229,214
Documentos por cobrar a largo plazo	(1,357,099)	(8,898,714)
Adquisición de inmuebles y equipo	(1,684,725)	(3,215,167)
Dividendos cobrados de asociadas	3,117,377	2,890,776
Derechos por suscripción de acciones	(132,401)	63,197
Adquisición de acciones de asociadas	(10,919,232)	(792,072)
Crédito mercantil	(5,376,228)	-
Activos intangibles	15,500,306	(29,468,275)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>47,234,396</u>	<u>(14,191,041)</u>
Efectivo por aplicar en actividades de financiamiento	<u>37,377,425</u>	<u>(4,375,692)</u>
Actividades de financiamiento:		
Incremento al capital social	30,800,000	10,000,000
Préstamos bancarios	14,000,439	-
Pago de préstamos bancarios	(16,144,768)	(24,486,660)
Deuda Bursátil	18,494,198	27,389,281
Intereses pagados	(69,622,606)	(23,550,805)
Otros pasivos no bancarios	6,954	14,236,256
Subvenciones estatales	(2,083,152)	-
Provisiones y obligaciones	4,090,655	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(20,458,280)</u>	<u>3,588,072</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes	16,919,145	(787,620)
Efecto de las variaciones en tipos de cambio	786,793	566,793
Efectivo y equivalentes al principio del año	32,842,492	33,063,319
Efectivo y equivalentes al final del año	<u>\$ 50,548,430</u>	<u>\$ 32,842,492</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras monetarias expresadas en miles de pesos, excepto tipos de cambio, moneda extranjera y número de acciones)

NOTA 1 – ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (en lo sucesivo “CEC” o “la compañía”) se constituyó el 15 de diciembre de 2005. Su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la compra-venta de acciones y títulos de crédito de los que se colocan entre el gran público inversionista. Las principales actividades de sus subsidiarias son la construcción, infraestructura, desarrollo, arrendamiento y venta de inmuebles.

La compañía no tiene empleados. Los servicios contables y administrativos le son proporcionados por una compañía afiliada.

Al 31 de diciembre de 2020, las compañías sobre las que CEC tiene control y ejerce influencia significativa son las siguientes:

	<u>Relación</u>	<u>Porcentaje Tenencia Accionaria</u>
Bienes Raíces Mexicanos, S.A.	Subsidiaria	100.00%
Inmobiliaria Adsa, S.A. de C.V.	Subsidiaria	100.00%
Biltmore Management LTD East	Subsidiaria	100.00%
IC Real Estate Holding Corporation	Subsidiaria	100.00%
Sociedad Inmobiliaria Española, S.A.U.	Subsidiaria	100.00%
Promotora de Inmuebles San Ángel, S.A.	Subsidiaria	100.00%
Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	Subsidiaria	94.20%
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	Subsidiaria	69.61%
Realia Business, S.A.	Subsidiaria	62.38%
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	Subsidiaria	55.80%

Eventos significativos del año 2020

- a) En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 el Presidente manifestó la conveniencia de llevar a cabo una reestructuración corporativa mediante la fusión de Inversora Carso, S.A. de C.V. (INCA), como fusionada con la compañía Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (CEC), como fusionante. Por virtud de la fusión, INCA fue extinguida y la compañía fusionante, a partir de esa fecha es causahabiente a título universal de los derechos y obligaciones, activos, pasivos y capital de la sociedad fusionada, subrogándose en los derechos y obligaciones de ésta derivados de todos los actos, contratos y operaciones en los que la fusionada sea parte, respondiendo frente a cada uno de sus acreedores y deudores de dicha sociedad y de sus respectivos beneficiarios y/o causahabientes en los términos pactados en cada uno de los actos, contratos y operaciones.

Por esta reestructuración corporativa y con el propósito de mostrar cifras comparativas a nivel grupo, considerando el control efectivo que cada compañía mantenía sobre las subsidiarias al cierre de los ejercicios de 2020 y 2019, a continuación, se presenta un resumen de los balances generales consolidados y de los estados de resultados consolidados de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (CEC) ejercicio de 2020 y de Inversora Carso, S.A. de C.V. (INCA) ejercicio de 2019:

Balances generales consolidados al 31 de diciembre de:

	CEC	INCA
	2 0 2 0	2 0 1 9
Activo:		
Activo circulante	\$ 213,864,387	\$ 186,357,852
Inversión en acciones de las compañías asociadas	91,346,252	76,405,100
Documentos por cobrar a largo plazo	32,303,711	34,854,146
Propiedades, planta y equipo, neto	191,520,165	106,807,991
Crédito mercantil	44,561,139	41,706,911
Activos intangibles y otros	38,150,078	54,478,177
Impuesto a la utilidad	6,199,120	8,849,129
Suma el activo	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 509,459,306</u>
Pasivo y capital contable:		
Deuda a corto plazo	\$ 31,920,430	\$ 13,606,582
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	94,523,088	63,303,465
Instrumentos financieros derivados	3,642,122	2,556,897
Deuda a largo plazo	122,555,608	146,297,526
Créditos diferidos y otros pasivos largo plazo	50,045,322	54,640,189
Total pasivo	<u>302,686,570</u>	<u>280,404,659</u>
Capital contable mayoritario	261,443,710	190,450,698
Capital contable minoritario	53,814,572	38,603,950
Total capital contable	<u>315,258,282</u>	<u>229,054,648</u>
Total pasivo y el capital contable	<u>\$ 617,944,852</u>	<u>\$ 509,459,306</u>

Estados de resultados consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de:

	CEC	INCA
	2 0 2 0	2 0 1 9
Ingresos por actividades de construcción e infraestructura	\$ 160,459,530	\$ 141,942,641
Ingresos por arrendamiento y servicios	8,020,668	3,833,364
Ingresos por venta de inmuebles	1,126,023	27,254
Total de ingresos	169,606,221	145,803,259
Costos y gastos de operación	152,832,417	133,119,806
Utilidad de operación	16,773,804	12,683,453
Resultado integral de financiamiento	(22,937,844)	568,534
Participación en el resultado de las asociadas	5,316,145	13,588,476
Otros ingresos (gastos), neto	2,646,003	(2,043)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,798,108	26,838,420
Impuestos a la utilidad	(713,916)	4,187,221
Utilidad neta consolidada	2,512,024	22,651,199
Otras partidas integrales	61,432,276	(5,129,301)
Utilidad integral consolidada del año	\$ 63,944,300	\$ 17,521,898
Utilidad integral aplicable a:		
Participación controladora	\$ 41,291,706	\$ 11,948,899
Participación no controladora	22,652,594	5,572,999
	\$ 63,944,300	\$ 17,521,898

- b) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de marzo de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$17,000,000 representado por 17,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- c) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de noviembre de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$13,800,000. representado por 138,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.

- d) El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró Pandemia a la enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) debido a la rápida expansión del virus detectado en más de 100 países. La entidad inició 2020 con un sólido desempeño, sin embargo, con esta pandemia enfrentó un entorno macroeconómico y de salud adverso que ha requerido aplicar medidas de distanciamiento social, así como diversos grados de cuarentena en todo el mundo.

Las actividades de la entidad se encuentran calificadas por las instancias gubernamentales como no esenciales, lo que provocó restricciones en sus operaciones y como respuesta a la contingencia sanitaria, resultaron en el cierre parcial de los locatarios en los locales comerciales. La entidad contempla que su diversificado portafolio de inmuebles y su capacidad de generar ingresos en la renta y venta de inmuebles de inmuebles, le permitirá mitigar el efecto adverso que enfrentarán los segmentos comerciales durante las restricciones de distanciamiento social.

Los ingresos provenientes de las rentas de los locales comerciales se recuperarán gradualmente conforme se levanten las limitaciones a las actividades no esenciales y el número de visitantes y viajeros regresen paulatinamente a niveles históricos. La recuperación de la entidad estará en función del desempeño de la actividad económica, niveles de empleo, ingreso disponible de la población, entre otros factores.

A partir del 19 de diciembre 2020 se anunció nuevamente semáforo rojo para todas las actividades no esenciales, incluyendo restaurantes, farmacias y tiendas de autoservicio. Los arrendatarios de la entidad implementaron diversas medidas de prevención y mitigación para preservar la salud de los clientes, colaboradores, proveedores y la población en general. A partir de esa fecha se detuvieron inversiones en la división comercial. Se llevó a cabo un estricto control de gastos de operación en todas las divisiones, cuidando no afectar la imagen ni el servicio. Se optimizaron los inventarios y procuramos mantener el equilibrio financiero y la atención a los compromisos con los clientes.

Eventos significativos del año 2019

- e) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de octubre de 2019, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$10.000,000, representado por 10,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

- Consolidación de estados financieros – Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que se ejerce control.
- Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la compañía, aplicando políticas contables consistentes.
- Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la compañía tiene influencia significativa pero no el control, la influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operaciones de la participada pero no es control o control conjunto sobre esas decisiones.

- Bases de conversión de estados financieros de las subsidiarias extranjeras – Los estados financieros de las subsidiarias ubicadas en el extranjero representan el 99% aproximadamente de los ingresos de operación consolidados en 2020 y 2019 y aproximadamente el 85% y 75% de los activos totales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

La diferencia resultante del proceso de conversión se reconoce en el “Efecto de conversión de entidades extranjeras” incluido en el capital contable. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la ganancia (pérdida) por el efecto de conversión fue de \$ 2,437,160 y \$ (1,443,739), respectivamente.

- Los saldos y operaciones importantes entre las compañías han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). Su preparación requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A consecuencia de la reestructuración corporativa – ver Nota 1 inciso a) que, de acuerdo con la NIF B-7 *Adquisiciones de negocios*, atañe a una adquisición inversa sin contraprestación, la compañía queda con el control sin restricciones de las operaciones de la sociedad fusionada, las cuales son similares a las operaciones de la compañía en su esencia económica, por lo que ambas corresponden al mismo tratamiento contable con permanencia a través del tiempo. Esta consistencia coadyuva a la comparabilidad de los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los ejercicios terminados en esas fechas,

A continuación, se exponen las políticas contables significativas aplicadas para la obtención de las cifras presentadas en los estados financieros:

a) Cambios contables

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF C-16 *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar* – Aclara la tasa de interés efectiva a utilizar en renegociaciones de un instrumento financiero para cobrar principal e interés (IFCPI).

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* y NIF D-3 *Beneficios a los empleados* – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Por la complejidad que puede resultar el determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

Asimismo, las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A partir del 1 de julio de 2020, la Entidad adoptó las siguiente INIF:

INIF 23 - Reconocimiento del efecto de dispensas de rentas relacionadas con la pandemia del COVID 19

Como resultado de la pandemia del COVID 19 diversos activos arrendados no están siendo utilizados como fue planeado y los arrendatarios están buscando obtener dispensas por parte de los arrendadores. Considerando que la NIF D-5 *Arrendamientos*, entró en vigor el 1 de enero de 2019 con cambios significativos para los arrendatarios, quienes están enfrentando retos para evaluar si los cambios en los pagos de arrendamiento relacionados con la pandemia representan modificaciones de un contrato de arrendamiento conforme a la NIF D-5 o son solo dispensas. Por lo anterior el CINIF considera que la mejor forma de establecer en las NIF la mencionada solución práctica es a través de una interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) sin modificar la NIF D-5, dado que se trata de una solución práctica temporal asociada con la pandemia, dicha es temporal y opcional y no debe utilizarse bajo ninguna circunstancia, inclusive por eventos semejantes.

El arrendatario debe reconocer como importe de la dispensa, la diferencia entre el pasivo por arrendamiento antes de la condonación y el pasivo por arrendamiento modificado por la condonación, dicha diferencia representa una combinación de cualquier ganancia por la extinción parcial del pasivo, que debe reconocerse en los resultados de operación, y el efecto del costo del dinero en el tiempo por el diferimiento de los pagos, el cual debe reconocerse dentro del resultado integral de financiamiento (RIF).

La aplicación de la solución práctica es opcional y sólo aplica bajo las siguientes condiciones:

- a) Las dispensas son consecuencia directa de los impactos de la pandemia;
- b) La contraprestación modificada es igual o menor que la contraprestación antes del cambio;
- c) Los pagos de arrendamiento modificados deben ser aquellos con vencimientos originales el o antes del 30 de junio de 2021; y
- d) No hay cambios sustantivos a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La dispensa debe quedar acordada en el periodo en el cual la pandemia ocurre, y las únicas dispensas de pagos de arrendamiento que pueden cumplir con dichas condiciones son aquellas de pagos con vencimientos originales en 2020 y durante el primer semestre de 2021. Si las reducciones en los pagos de arrendamiento se extienden más allá del 30 de junio de 2021, el acuerdo en su totalidad caería fuera del alcance de la INIF y deberá ser tratado con base en lo establecido en la NIF D-5.

La INIF entra en vigor a partir del 1 de julio de 2020 y será vigente hasta el 30 de junio de 2021, con aplicación anticipada permitida.

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación

A partir del 1 de enero de 2008, la entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

c) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se presta el servicio, siempre que los ingresos se puedan medir con fiabilidad, sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, el grado de realización de la transacción puede ser medio de forma fiable y hay alta certeza de cobrarlas.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el RIF del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión en pagarés.

e) Valores negociables y otras inversiones a corto plazo

Desde su adquisición las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la compañía en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y la compañía tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y la compañía tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, netas del impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades (en su caso), se registran en la utilidad (pérdida) integral dentro del capital contable, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

f) Compensación de activos y pasivos financieros

La compañía compensa un activo financiero y un pasivo financiero reconocidos y presenta el monto compensado en estado de situación financiera sólo cuando cumple con las dos condiciones siguientes: a) tiene un derecho legalmente exigible y vigente de compensar el activo financiero y el pasivo financiero en cualquier circunstancia y, a su vez b) tiene la intención de liquidar el activo financiero y el pasivo financiero sobre una base compensada o de realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente. En todos los demás casos, la entidad presenta los activos y pasivos financieros reconocidos por separado en el estado de situación financiera como sus recursos y obligaciones, de acuerdo con sus características.

g) Inventarios

Los inventarios se valúan al precio medio de adquisición o al costo de producción, aplicándose las correcciones valorativas necesarias para adecuar dichos valores al valor neto realizable si éste resulta inferior.

Los bienes recibidos por cobro de crédito, localizados principalmente en FCC, construcción a cambio de obra ejecutada, se valúan por el importe que figuraba registrada la cuenta por cobrar correspondiente al bien recibido, o al costo de producción o valor neto realizable, el menor.

h) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. De igual forma dentro del costo se incluyen las estimaciones de desmantelamiento o retiro de elementos.

Los trabajos efectuados por cuenta propia destinados a ser propiedades, planta o equipo se registran a su costo de producción.

Los gastos de mantenimiento y conservación que no reflejan una ampliación de las propiedades en su vida útil o en su capacidad de producción, se reconocen en el resultado del ejercicio correspondiente.

En caso de que la construcción y puesta en operación de la propiedad requiera un periodo adicional, se activan los intereses derivados del financiamiento devengados durante dicho periodo.

La depreciación es calculada sobre el costo de los activos utilizando el método de línea recta, con base en los años vida útil estimada de los activos:

	<u>%</u>
- Construcciones	25 - 50
- Instalaciones técnicas, maquinaria y elementos de transporte	5 - 30
- Mobiliario y equipo	7 - 12
- Equipo para procesamiento de información	4
- Otros activos	5 - 10

No obstante, pueden existir determinados contratos que se caracterizan por tener un periodo de vigencia inferior a la vida útil de los elementos del inmovilizado afectos al mismo, en cuyo caso se deprecian en función de dicho periodo de vigencia.

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

Las compañías evalúan periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de deterioro de algún activo o conjunto de activos de las propiedades, planta y equipo para proceder en su caso, al deterioro o reversión del mismo para ajustar su valor neto contable a su valor de uso, sin superar en ningún caso las reversiones a los deterioros previos realizados.

- Deterioro de propiedades, planta y equipo

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

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

Los deterioros o reversiones del mismo se reconocen a resultados en la cuenta de otros gastos de operación, neto.

i) Inversión en acciones de asociadas y otras inversiones permanentes

Las inversiones permanentes en las entidades en las que se tiene influencia significativa, se reconocen inicialmente con base en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la Compañía a la fecha de la adquisición. Dicho valor es ajustado con posterioridad al reconocimiento inicial por la porción correspondiente tanto de las utilidades o pérdidas integrales de la asociada como de la distribución de utilidades o reembolsos de capital de la misma. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es mayor que el valor de la inversión en la asociada, la diferencia corresponde al crédito mercantil el cual se presenta como parte de la misma inversión. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada. En caso de presentarse indicios de deterioro las inversiones en asociadas se someten a pruebas de deterioro. Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Compañía en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa, inicialmente se registran al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período salvo que provengan de utilidades de periodos anteriores a la adquisición, en cuyo caso se disminuyen de la inversión permanente.

j) Activos intangibles

Los intangibles se encuentran valuados a costo de adquisición. Entre estos intangibles se incluyen aquellas inversiones relacionadas con contratos y licencias de explotación, y derechos de superficie.

Ninguno de dichos intangibles registrados ha sido generado internamente y todos tienen una vida útil finita. La amortización se realiza durante su vida útil que en general se sitúa entre 20 y 35 años, es decir, el periodo durante el cual se estima que generaran ingresos, utilizando el método lineal, salvo cuando la aplicación del patrón de consumo refleja con mayor fidelidad su depreciación.

Acuerdos de concesión de servicios

Las concesiones calificadas como activos intangibles reconocen al inicio de la concesión como mayor valor del activo las provisiones por desmantelamiento, retiro, rehabilitación, así como las actuaciones de mejora o ampliación de capacidad cuyos ingresos están previstos en el contrato inicial y se imputan a resultados tanto la amortización de dichos activos como la actualización financiera de las citadas provisiones para atender las actuaciones de reposición y reparación de las infraestructuras se dotan sistemáticamente en resultados conforme se incurre en la obligación. Los intereses derivados de la financiación de la infraestructura se reconocen en resultados, activándose, aquellos que se devengan durante la construcción y hasta la puesta en explotación de la infraestructura. La amortización de estos activos intangibles se realiza según el patrón de consumo, entendiendo como tal la evolución y mejor estimación de las unidades de producción en cada una de las distintas actividades.

El negocio concesional cuantitativamente más importante se localiza en la actividad de abastecimiento y saneamiento de aguas, que amortiza los activos en función del consumo de agua que, en general, se muestra constante a lo largo del tiempo debido, por una parte, a su reducción de políticas de ahorro de agua y, por otra parte, a su aumento por el incremento de la población. La amortización se completa en el periodo concesional que en general está comprendido entre 25 y 30 años.

Deterioro de activo intangible

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se someten a un test de deterioro en el caso de que existan indicios de pérdida de valor, con la finalidad de ajustar su valor neto contable a su valor de uso cuando éste sea inferior.

Los activos intangibles con vida útil indefinida se someten necesariamente, al menos anualmente, a un test de deterioro con objeto de reconocer las posibles pérdidas de valor.

k) Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

l) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.

m) Impuestos a la utilidad

El impuesto sobre la renta (ISR) se registra en el resultado del año en que se causa. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

n) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas mexicanas de información financiera, requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas.

o) Subvenciones

Las subvenciones se contabilizan en función de su naturaleza:

- Subvenciones de capital.- son aquellas que implican la adquisición o construcciones de activos. Se valúan por el importe recibido o el valor razonable del bien concedido y se registran como ingreso diferido en el pasivo del balance consolidado adjunto, imputándose a resultados conforme se amortiza el activo o activos con que se relacionan
- Subvenciones de explotación.- Son aquellas que no se relacionan directamente con un activo o conjunto de activos. Se consideran ingresos de explotación por el importe recibido en el momento de su concesión, excepto si se conceden para financiar gastos específicos, en cuyo caso su imputación a resultados se realizará a medida que se devenguen dichos gastos.

p) Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable, el cual se obtiene de las instituciones financieras con las cuales se celebraron dichos acuerdos, y es política de la compañía comparar dicho valor razonable con la valuación proporcionada por un proveedor de precios independiente contratado por la compañía. La porción efectiva de las ganancias o pérdidas de estos instrumentos derivados, se reconoce en el capital contable en el rubro de "Otras partidas de utilidad integral acumuladas", y la porción no efectiva se aplica a los resultados del ejercicio. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen de forma inmediata en resultados.

El efecto por valuación reconocido en resultados correspondiente a instrumentos financieros derivados que se tratan como instrumentos de negociación, se presenta en el mismo rubro del estado de resultados en donde se presenta el resultado por valuación de la posición primaria.

q) Pasivo contingente

La compañía no reconoce las disposiciones normativas comprendidas en la NIF D-3 "Beneficios a los empleados". Sin embargo, adoptó las disposiciones del Boletín C-9 referente al pasivo contingente por los pagos basados en antigüedad a que puedan tener derecho los trabajadores en caso de separación o muerte de acuerdo con la Ley federal del Trabajo, los cuales se irán incrementando cada cuatro años a partir de ese ejercicio.

r) Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Se registra como gasto en el año en que se causa, y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de resultados adjunto. Se reconoce la PTU diferida proveniente de las diferencias temporales entre el resultado contable y la renta gravable, sólo cuando se pueda presumir razonablemente que van a provocar un pasivo o beneficio, y no existan indicios de que vaya a cambiar esta situación, de tal manera que los pasivos o los beneficios se materialicen.

s) Concentración de riesgo

Una parte de los excedentes de efectivo se invierten en depósitos a plazo en instituciones financieras con buenas calificaciones crediticias. No se tienen concentraciones importantes de riesgos crediticios en cuentas por cobrar.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de depósitos a corto plazo con entidades financieras así calificados en todo el mundo. El efectivo y equivalente de efectivo incluyen instrumentos adquiridos cuyo vencimiento es inferior a tres meses. La cantidad incluye el depósito más los intereses devengados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 30,381,460	\$ 26,090,741
Inversiones en valores realizables	18,540,675	4,390,625
Realia y Grupo FCC	<u>1,626,295</u>	<u>2,361,126</u>
	<u>\$ 50,548,430</u>	<u>\$ 32,842,492</u>

NOTA 5 - VALORES NEGOCIABLES Y OTRAS INVERSIONES A CORTO PLAZO

Los valores negociables y otras inversiones a corto plazo están principalmente integrados de instrumentos de inversión disponibles para la venta, aunque este renglón también incluye otras

inversiones financieras a corto plazo. Los montos se registran inicialmente a su costo y se ajustan a su valor razonable estimado. El valor razonable de los instrumentos disponibles para la venta se registra a través de otras partidas de resultado integral, mientras que los ajustes del valor razonable de las otras inversiones financieras a corto plazo se registran en resultados conforme ocurren. Se considera que un valor de capital disponible para la venta está deteriorado si hay evidencia objetiva que el costo no pueda ser recuperado, esto es cuando se tiene una disminución significativa en el valor razonable o ésta es prolongada.

A continuación, se presenta un resumen de las inversiones en estos instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020		2019	
	Costo	Valor razonable	Costo	Valor razonable
Acciones	\$ 27,008,968	\$ 18,950,843	\$ 23,377,832	\$ 24,631,272
Pagarés			1,636,691	1,645,231
Bonos	6,918,611	6,918,912	747,633	827,242
Colateral	2,979,544	3,110,309	1,719,723	1,719,723
	<u>\$ 36,907,123</u>	<u>\$ 28,980,064</u>	<u>\$ 27,481,879</u>	<u>\$ 28,823,468</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la entidad incluyó dentro del resultado integral de financiamiento (pérdida) y utilidad no realizadas por \$ (7,927,059) y \$ 1,341,589 respectivamente, por la valuación de estos valores negociables.

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta pertenece principalmente a Grupo FCC y el mismo representa los adeudos de sus clientes, originados por su actividad operativa corriente. Al 31 de diciembre se integra de la siguiente forma:

	2020	2019
Producción certificada pendiente de cobro y deudores por ventas	\$ 22,760,938	\$ 16,763,624
Producción ejecutada pendiente de certificar	14,349,027	12,121,896
Retenciones por garantía	1,640,056	1,541,396
Producción facturada a empresas asociadas	1,272,720	1,270,546
Doctos. por cobrar Red.Com LLC	-	1,048,788
Doctos. por cobrar Dominium Dirección y Gestión, S.A.	-	44,490
Arrendamiento de inmuebles ICE Real Estate	85,610	-
Arrendamiento de inmuebles	550,368	-
Derechos sobre fideicomisos por cobrar	7,807	-
Otros	31,980	-
Servicios de construcción y medio ambiente Realia	183,159	-
	<u>\$ 40,881,665</u>	<u>\$ 32,790,740</u>

NOTA 7 – IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de impuestos por recuperar, se integra como sigue:

	2020	2019
ISR por recuperar de ejercicios anteriores	\$ 1,127,875	\$ 156,860
ISR retenido en el extranjero	431,366	325,232
Otros impuestos por recuperar de (FCC, Realia y Soimob)	6,747,686	4,549,421
I.V.A. acreditable	772,665	-
	<u>\$ 9,079,592</u>	<u>\$ 5,031,513</u>

NOTA 8 – DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de documentos por cobrar se integra como sigue:

	2020	2019
I. Préstamo otorgado a Nueva Samede, S.L.U., en Madrid España por un monto en euros de 113,950,326 con vencimiento el 06 de febrero de 2021, devengó intereses en euros por 25,397,585 a la tasa fija del 5.0% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239	\$ 3,400,819	\$ -
II. Préstamo otorgado a Dominium Dirección y Gestión, S.A., en Madrid España por un monto en euros de 54.999,610 con vencimiento el 06 de febrero de 2021, devengó intereses en euros por 7,778,767 a la tasa fija del 5.0% al tipo de cambio de cierre de \$24.405239	-	12,669,080
III. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 504,990,420 con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengó intereses a tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	10,073,902	-
IV. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 375,000,000 con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengó intereses a tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	7,480,763	-
V. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) en moneda nacional con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengando intereses a tasa TIIE+30 puntos del 4.76790%. (1)	558,000	-
VI. Préstamo otorgado a Minera Frisco S.A.B. de C.V., (Parte Relacionada) por un monto en dólares de 40,000,000 con vencimiento el 11 de diciembre de 2021, devengó intereses por 424,982 dls a tasa fija del 3.7% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487. (1)	806,426	-
VII. Préstamo otorgados por la subsidiaria del extranjero Fomento de construcciones y Contratas, S.A. por un monto en euros de 504,990,420 con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengó intereses a tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487.	14,147,943	18,277,532

	2020	2019
VIII. Préstamo otorgado a Astrazeneca por un monto en dólares de 50,300,000 con vencimiento en febrero de 2021, devengando intereses por 69,861 Dlls a la tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487.	\$ 1,004,813	\$ -
IX. Préstamos otorgados por la subsidiaria Inmuebles Carso S. A. de C.V., en moneda nacional con vencimiento el 11 de diciembre de 2024, devengando intereses a tasa TIIE+30 puntos del 4.76790 %.	43,103	-
X. Préstamo otorgado a Estética mabel por un monto en dólares de 50,300,000 con vencimiento en febrero de 2021, devengando intereses por 69,861 Dlls a la tasa fija del 1.0% al tipo de cambio de cierre de \$19.9487.	2,685	-
	<u>37,518,454</u>	<u>30,946,612</u>
Menos- Documentos por cobrar a corto plazo porción circulante de los documentos a largo plazo	<u>5,214,743</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 32 303 711</u>	<u>\$ 30 946 612</u>

(1) El monto de los documentos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 18,919,091.

NOTA 9 – SALDOS Y OPERACIONES CON COMPAÑÍAS AFILIADAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos por cobrar y por pagar con compañías afiliadas y partes relacionadas se integran como sigue:

	2020	2019
<u>Por cobrar:</u>		
Familiasa, S.A. de C.V.	\$ 5,349	\$ -
SSG Inmobiliaria, S.A. de C.V.	12,031	-
Inmuebles Caracapul, S.A. de C.V.	65	-
Inmobiliaria Hsea, S.A. de C.V.	1,021	-
Sears Operadora de México, S.A. de C.V.	35	-
	<u>18,501</u>	<u>-</u>
Documentos por cobrar a Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	18,919,091	-
	<u>\$ 18,937,592</u>	<u>\$ -</u>

	2 0 2 0	2 0 1 9
<u>Por pagar:</u>		
Arturo Elias Ayub	\$ 2,898	\$ -
Inmobiliaria Dos Mil Cinco M.C., S.A. de C.V.	103	-
Compañía de Servicios Ostar, S.A. de C.V.	192	-
Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V.	865	-
Servicios Administrativos Lava, S.A. de C.V.	8	-
Teléfonos de México, S.A. de C.V.	5	-
Sears Operadora de México, S.A. de C.V.	10	-
	<u>\$ 4,081</u>	<u>\$ -</u>

Las operaciones realizadas con compañías afiliadas y partes relacionadas por el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron las siguientes:

	2 0 2 0	2 0 1 9
<u>Intereses cobrados:</u>		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	<u>\$ 6,185</u>	<u>\$ -</u>
<u>Arrendamiento de inmuebles y servicios cobrados:</u>		
Familiasa, S.A. de C.V.	\$ 3,527	\$ -
Promotora Musical, S.A. de C.V.	3,337	-
Radio Móvil Dipsa, S.A. de C.V.	2,346	-
Inmobiliaria Hsea, S.A. de C.V.	1,029	-
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	720	-
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	249	-
Inmobiliaria Slise, S.A. de C.V.	251	-
Inmobiliaria Caracapul, S.A. de C.V.	983	-
	<u>\$ 12,442</u>	<u>\$ -</u>
<u>Asesoría en hotelería recibida:</u>		
Compañía de Servicios Ostar, S.A. de C.V.	\$ 823	\$ -
Insalmar, S.A. de C.V.	1,064	-
	<u>\$ 1,887</u>	<u>\$ -</u>
<u>Comisiones financieras pagadas:</u>		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	<u>\$ 67</u>	<u>\$ -</u>
<u>Intereses pagados:</u>		
Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple	<u>\$ 3,251</u>	<u>\$ -</u>
<u>Servicios recibidos:</u>		
Aerofrisco, S.A. de C.V.	\$ 25,003	\$ -
Seguros inbursa, S.A.	176	-
Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V.	10,036	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	1,294	-
Servicios Administrativos Lava, S.A. de C.V.	94	-
Acolman, S.A. de C.V.	148	-
Plaza Carso II, S.A. de C.V.	155	-
Teléfonos de México, S.A. de C.V.	45	-
	<u>\$ 36,951</u>	<u>\$ -</u>

NOTA 10 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los inventarios se integran como sigue:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Inventarios de departamentos y centros comerciales	\$ 2,741,339	\$ -
Activos no corrientes mantenidos para venta (FCC)	33,910,497	-
Inventario de inmuebles (Realia)	8,253,864	-
Inventario de mercaderías (Real Oviedo)	6,844	-
Inmuebles	11,024,465	7,737,685
Materia prima para la construcción	2,506,604	1,844,708
Materia prima para fabricación de cemento	1,735,045	1,639,394
Materia prima para prestación de servicios de gestión de agua	547,383	595,506
Materia prima para la prestación de servicios medioambientales	679,711	556,015
Materias primas corporativas	32,857	31,551
Productos terminados	360,790	381,344
	<u>\$ 61,799,399</u>	<u>\$12,786,203</u>

NOTA 11 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles y equipo se integran como sigue:

Concepto	Costo	Depreciación acumulada	Deterioro	Valor Neto
2 0 2 0				
Terrenos	\$ 31,973,637	\$ (3,988,027)	\$ (1,237,690)	\$ 26,747,920
Construcciones	40,821,769	(14,139,647)	(364,029)	26,318,093
Instalaciones técnicas	114,995,153	(78,946,514)	(13,847,336)	22,201,303
Propiedades de inversión	90,322,710	-	-	90,322,710
Maquinaria y equipo de transporte	54,105,425	(39,653,566)	(821,294)	13,630,565
Obra en curso y anticipos	5,043,156	-	-	5,043,156
Otros equipos	20,169,447	(12,830,339)	(82,690)	7,256,418
	<u>\$ 357,431,297</u>	<u>\$ (149,558,093)</u>	<u>\$ (16,353,039)</u>	<u>\$ 191,520,165</u>
2 0 1 9				
Terrenos	\$ 14,416,252	\$ (3,262,166)	\$ (1,070,442)	\$ 10,083,644
Construcciones	19,687,893	(6,981,375)	(344,794)	12,361,724
Instalaciones técnicas	102,576,120	(68,849,395)	(13,156,806)	20,569,919
Maquinaria y equipo de transporte	46,094,781	(34,074,165)	(302,295)	11,718,321
Obra en curso y anticipos	1,847,686	-	-	1,847,686
Otros	14,742,691	(10,542,173)	(64,817)	4,135,701
Inmuebles arrendados	239,659	(21,916)	(161,947)	55,796
	<u>\$ 199,605,082</u>	<u>\$ (123,731,190)</u>	<u>\$ (15,101,101)</u>	<u>\$ 60,772,791</u>

NOTA 12 – INVERSION EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones en acciones se encuentran valuadas a través del método de participación como sigue:

Compañía	2020					2019	
	Porcentaje de participación	Costo de adquisición	Participación en el resultado del año	Resultados acumulados y otras cuentas de capital	Total	Porcentaje de participación	Total
Asociadas de FCC	Diversos	\$ 9,083,720	\$ 1,518,167	\$ (1,619,954)	\$ 8,981,933	Diversos	\$ 15,701,853
Asociadas de Realía	Diversos	1,067,477	(11,678)	127,966	1,183,765	-	-
Asociadas de Soinmob	Diversos	13,315,806	(5,193,711)	-	8,122,095	-	-
América Móvil, S.A.B. de C.V.	15.64%	115,811,457	7,311,018	(84,037,035)	39,085,440	6.28%	11,172,053
Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.	6.11%	8,558,776	773,301	233,550	9,565,627	1.13%	1,669,385
Telesites, S.A.B. de C.V.	16.68%	402,522	12,322	3,525,762	3,940,606	6.88%	804,426
Grupo Carso, S.A.B. de C.V.	11.88%	2,309,744	678,300	7,992,670	10,980,714	0.76%	659,015
Asociadas de Inmuebles Carso, S.A. de C.V.	Diversos	2,840,848	589,571	-	3,430,419	0.27%	134,314
Minera Frisco, S.A.B. de C.V.	38.87%	8,669,856	(343,922)	(3,748,038)	4,577,896	0.92%	92,489
Acceso Fund LLC	50.00%	128,735	-	-	128,735	-	-
Impulsora de Desarrollo y Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.	0.03%	25,222	-	(1,568)	23,654	0.54	407,507
Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.	0.04%	21,000	-	(2,700)	18,300	-	-
Aerofrisco, S.A. de C.V.	20.00%	330,000	(17,223)	(16,893)	295,884	-	-
Prokitney LLC	40.00%	855,370	-	-	855,370	-	-
WCI One LLC	0.62%	154,425	-	-	154,425	0.51	126,894
Promotora de Inmuebles San Ángel, S.A.	100.00%	1	-	1,388	1,389	-	-
		<u>\$ 163,574,959</u>	<u>\$ 5,316,145</u>	<u>\$ (77,544,852)</u>	<u>\$ 91,346,252</u>		<u>\$ 30,767,936</u>

NOTA 13 – CRÉDITO MERCANTIL

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de esta cuenta lo integran las siguientes compañías:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Subsidiarias de Grupo FCC	\$ 24,527,139	\$ 21,672,911
Realia Business, S.A.	2,522,000	-
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A..	<u>17,512,000</u>	<u>17,512,000</u>
	<u>\$ 44,561,139</u>	<u>\$ 39,184,911</u>

NOTA 14 – ACTIVOS INTANGIBLES

Integrados mayoritariamente por concesiones y también, otros activos menores, ambos conceptos corresponden a Grupo FCC y Realia.

Concesiones

Conformado por los acuerdos de concesión de servicios. Las entradas más significativas del ejercicio 2019 corresponden al grupo FCC Environment (UK) – PFI Holdings, FCC (E&M) Ltd. Acque di Caltanissetta, S.P.A. y concesiones explotadas por FCC Aqualia, S.A.

Otros activos menores

Integrados principalmente por:

- Importes pagados a entidades públicas o privadas en concepto de canon por la adjudicación de contratos que no tienen la calificación de concesión,
- Importes registrados en el reconocimiento inicial de determinadas combinaciones de negocios representativos de conceptos tales como las carteras de clientes y contratos en vigor en el momento de la compra,
- Derechos de explotación de canteras del área de cementos y
- Las aplicaciones informáticas.

Al 31 de diciembre estas son las cifras de ambos conceptos:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>CONCESIONES:</u>		
Costo	\$ 62,085,378	\$ 77,937,540
Amortización	(27,173,301)	(26,463,637)
Deterioro	<u>(1,345,198)</u>	<u>(1,191,182)</u>
	33,566,879	50,282,721
<u>OTROS ACTIVOS:</u>		
Fianzas en Órganos de Administración Pública	132,581	-
Otros menores	1,075,915	-
Costo	8,769,729	7,618,268
Amortización	(7,117,349)	(6,037,137)
Deterioro	<u>(369,193)</u>	<u>(304,984)</u>
	<u>2,491,683</u>	<u>1,276,147</u>
Total de activos intangibles	<u>\$ 36,058,562</u>	<u>\$ 51,558,868</u>

NOTA 15 – DEUDA BANCARIA A CORTO Y LARGO PLAZO

Con el propósito de llevar a cabo operaciones de compra y venta de instrumentos financieros, la compañía tiene celebradas líneas de crédito con diversas instituciones financieras. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la compañía presenta la siguiente posición:

2020			
<u>DEUDA A CORTO PLAZO</u>			
<u>Banco Acreedor</u>	<u>Euros</u>	<u>Equivalencia en Dólares</u>	<u>Miles de pesos</u>
Banco Caixa (Soinmob)	35,603,291	39,964,694	\$ 8,804,023
Relacionada con sector construcción Realia	27,331,000	30,679,048	1,007,328
Relacionada con sector construcción FCC	155,399,915	174,436,405	5,173,790
Banco Inbursa, S.A. (en M.N)			1,500,000
Línea de crédito con CITI (RIPO)	102,062,495	114,565,151	2,490,881
	<u>320,396,701</u>	<u>359,645,298</u>	<u>\$ 18,976,022</u>

2019			
<u>DEUDA A CORTO PLAZO</u>			
<u>Banco Acreedor</u>	<u>Euros</u>	<u>Equivalencia en Dólares</u>	<u>Miles de pesos</u>
Relacionada con sector construcción FCC	155,400,032	174,436,499	\$ 3,290,605
Colateral Banco Santander	63,593,515	71,383,721	1,345,241
Colateral Citi London	16,060,397	18,027,796	339,737
	<u>235,053,944</u>	<u>263,848,016</u>	<u>\$ 4,975,583</u>

El tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Euro - Dólar	1.22340	1.12250
Dólar - Peso	19.9087	18.8642

Una parte de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 fue liquidada en forma anticipada durante el ejercicio de 2020. Los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
I. Préstamo directo celebrado con Banco Santander, S. A., en Madrid España por un monto en euros de 120,000,000 con vencimiento en julio de 2024, devengó intereses a tasa fija del 0.465%	\$ 2,928,629	\$ -
II. Préstamos celebrados con Caixa, S. A. de España por un monto en euros de 169,904,000 con vencimiento en julio 2026, devengando intereses trimestralmente a tasa Libor de 0.505% más un punto porcentual	4,138,233	-
III. Préstamos celebrados con Caixa, S. A. de España por un monto en euros de 350,000,000 con vencimiento en julio 2026, devengando intereses trimestralmente a tasa Libor de 0.505% más un punto porcentual (1)	8,541,834	14,807,616
IV. Préstamos celebrados con Citi, S. A. por un monto en euros de 272,925,764 con vencimiento en julio de 2021, devengando intereses trimestralmente.	-	4,490,551
V. Préstamos celebrados con Santander, S. A. de por un monto en euros de 130,000,000 con vencimiento en febrero de 2024, devengando intereses a la tasa fija del 0.6440% (1)	3,172,681	5,288,434
VI. Préstamos relacionados con la construcción solicitados por FCC subsidiaria en España por un monto en euros de 1,319,266,897.	14,798,866	27,935,564
VII. Préstamos relacionados con la construcción solicitados por Realía subsidiaria en España por un monto en euros de 559,511,000.	12,861,614	-
VIII. Préstamo celebrado con Banco Caixa, S. A. de España por un monto en euros de 180,000,000 con vencimiento en marzo de 2021, devengando intereses a tasa fija del 0.2150%.	4,392,943	-
IX. Préstamo celebrado con BBVA SA por un monto en euros de 353,000,000 (1)	-	7,467,269
X. Préstamo de Citibank por un monto en euros de 300,000,000.	-	5,231,757
XI. Línea de crédito con CITI (RIPO) Euros	-	1,758,377
Deuda a largo plazo	<u>\$ 50,834,800</u>	<u>\$ 66,979,568</u>

(1) La compañía otorgó en garantía acciones permanentes de su propiedad de la emisora América Móvil, S.A.B. de C.V., para la obtención de los préstamos bancarios.

NOTA 16 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los instrumentos financieros que tenía contratados la compañía son los siguientes:

Instrumento	2 0 2 0		2 0 1 9	
	Nocional	Valor justo	Nocional	Valor justo
A C T I V O				
Swap JP Morgan	EUR 305 millones	\$ 3,314,543	EUR 305,000,000	\$ 1,599,454
Swaps Goldman Sachs	Intereses	3,558	EUR 200,000,000	1,328,715
Swap Santander	EUR 120 y 130 millones	282,819	EUR 250,000,000	122,604
Futuros	50 contratos oro	10,627		-
Swap Citibank		-	USD 600,000,000	295,813
Intereses Swap		-		247,740
Swap con Caixa Bank		-	EUR 350,000,000	27,500
Warrant Hercules Of Shore	77,335 títulos	533	77,335 títulos	533
Total		<u>\$ 3,612,080</u>		<u>\$ 3,622,359</u>
P A S I V O				
Swap Goldman Sachs	\$ 2,400 millones	\$ 3,034,125		\$ -
Swap Caixabank	EUR 350 millones	174,152		-
Swaps con Banco Inbursa	\$400 millones	11,089		-
Swaps Banco Inbursa	\$ 4 millones	17,410		-
Forwards New York Time		-	Acciones 1,331,500	331,072
Forwards Mandatory Exchangeable Trust		-	USD 12,977,998	244,820
Swaps Deutsche Bank	\$ 3,650 millones	375,169		-
Swaps Deutsche Bank		30,177		-
Total		<u>\$ 3,642,122</u>		<u>\$ 575,892</u>

De los instrumentos financieros arriba mencionados que son de negociación, los efectos de valuación por los ejercicios de 2020 y 2019 ascienden a \$ 359,601 y \$ 3,619,934 de utilidad respectivamente, los cuales fueron incluidos en el estado de resultados adjunto dentro del costo integral de financiamiento.

NOTA 17 – CAPITAL CONTABLE

a) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de marzo de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$17,000,000 representado por 17,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.

- b) Como consecuencia de la fusión mencionada en la Notas 1 inciso a) y 3, el capital social de la compañía fusionante también fue reestructurado mediante la sustitución y emisión de acciones relativas al capital social de la sociedad fusionada (adquisición inversa sin contraprestación), debido a que, hasta el 30 de junio de 2020, dicha sociedad fue la compañía tenedora de las acciones de la fusionante. El efecto de la fusión en el capital social fue de \$ 67,387,925 y a esa fecha, éste quedó conformado en \$ 158,262,337 representado por 55,960,492 acciones de la serie "A" y 1,526,651,437 acciones de la serie "B".
- c) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de noviembre de 2020, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$13,800,000. representado por 138,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- d) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en el mes de octubre de 2019, los accionistas decidieron incrementar el capital social en su parte variable mediante aportaciones en efectivo por la cantidad de \$10,000.000, representado por 10,000,000,000 de acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.
- e) El capital social suscrito y pagado de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2020 y 2019 está representado por acciones comunes sin expresión de valor nominal y se integra como sigue:

Descripción	Número de acciones		Importe histórico	
	2 0 2 0	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 1 9
Acciones serie "A", que representan al capital social fijo sin derecho a retiro	55,960,492	50,000	\$ 5,596,049	\$ 50
Acciones serie "B" que representan al capital social variable que no tiene limite	1,664,651,437	77,326,699,711	166,466,288	77,315,472
			172,062,337	77,315,522
Actualización del capital social			3,509,770	68,660
Total capital social	1,720,611,929	77,326,749,711	\$175,572,107	\$ 77,384,182

- f) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- g) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

h) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 130,988,305	\$ 96,717,005
Cuenta de utilidad fiscal neta	55,577,841	17,907,295

NOTA 18 – IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La compañía está sujeta al ISR. Conforme a la Ley del ISR la tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para los años posteriores.

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el ISR cargado a resultados se integra como sigue:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
ISR:		
Causado	\$ 3,983,299	\$ 1,649,029
Diferido	(4,697,215)	3,509,431
	<u>\$ (713,916)</u>	<u>5,158,460</u>

b) Los impuestos diferidos que se muestran en los balances generales se integran por:

	<u>2 0 2 0</u>	<u>2 0 1 9</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo):		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 2,410,048	\$ 1,061,472
Pérdida (utilidad) fiscal en venta de acciones	3,276,152	39,025
Operaciones derivadas de futuros	(5,263)	(861,070)
Activo fijo-neto	(10,681,784)	7,447
Estimación para cuentas incobrables	634,284	-
Anticipos de clientes	374,847	-
Pasivo contingente	331	-
Inventario inmobiliario	(65,183)	-
Provisión de pasivos	217,068	216,695
Otras partidas de FCC, Realía y Soimob	10,038,620	9,690,352
Activo por ISR diferido a largo plazo	<u>\$ 6,199,120</u>	<u>\$ 10,153,921</u>

NOTA 19 – NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2020, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad, con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

NIF C-17, *Propiedades de inversión* (NIF C-17)- Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como un ORI del periodo en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.

Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la entidad las propiedades de inversión:

- a) Son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;
- b) Tienen el potencial de generarle beneficios económicos;
- c) Están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
- d) Surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

NIF C-22, *Criptomonedas* (NIF C-22)- Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento en los estados financieros de:

- a) Inversiones en criptomonedas;
- b) Cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en criptomonedas;
- c) En su caso, los gastos de minería para obtener criptomonedas;
- d) Las criptomonedas que no son de su propiedad, pero que mantiene bajo su custodia.

El reconocimiento inicial de criptomonedas debe ser a costo de adquisición. Posteriormente, a la fecha del estado de situación financiera, deben valuarse a su valor razonable, en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable* y los efectos de la valuación deben reconocerse en resultados. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la falta de un mercado activo para negociar una criptomoneda es evidencia de la baja probabilidad de recuperarla, dado que no existe otra forma de obtener sus beneficios económicos. Por lo tanto, la NIF C-22 requiere que en la valuación de una criptomoneda se utilice un valor razonable de Nivel 1 y, en su caso, de Nivel 2 sólo si se determina considerando lo establecido en la NIF B-17; de no ser posibles estas determinaciones, debe considerarse que el valor razonable de una criptomoneda es igual a cero.

Mejoras a las NIF 2021 que generan cambios contables:

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros* – Da la opción de valuar las inversiones en instrumentos negociables de capital a través de utilidad o pérdida neta para que los cambios posteriores en su valor razonable afecten ORI, con esta opción se converge con la NIIF 9 *Instrumentos financieros*.

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – a) Una entidad deberá presentar por separado las ganancias o pérdidas por baja de pasivos y los efectos de la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés, como parte de los resultados relativos a las actividades de operación, b) Aclara que no forman parte de los costos de transición intereses, comisiones y otras partidas pagadas por anticipado y lo elimina de la norma.

NIF C-5 *Arrendamientos* – a) Precisa las diferencias en las revelaciones del gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derechos de uso, b) Debido a que la NIF C-17 Propiedades de inversión, establece que un activo por derecho de uso no cumple con la definición de propiedad de inversión, la NIF C-5, elimina la revelación al respecto, c) aclara que el pasivo por arrendamiento surgido en una operación de venta con arrendamiento en vía de regreso debe incluir tanto los pagos fijos como cualquier pagos variables estimados, d) menciona que los pagos por arrendamiento deben incluirse en el reconocimiento inicial de la inversión neta en el arrendamiento.

Asimismo, las Mejoras a las NIF 2021 incluyen mejoras que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

NOTA 20 – AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de junio de 2021, por la Administración de la Compañía, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ANEXO VIII

Certificado de legitimación que acredita la inmovilización de las acciones de Metrovacesa, S.A. titularidad de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.



CERTIFICADO DE LEGITIMACIÓN

D. Manuel Pineda Trill, apoderado de CITIBANK EUROPE Plc, con N.I.E. número I y domicilio en Ortega y Gasset, 29 Madrid

CERTIFICA

Que **CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED IPB**, figura a día 29 abril de 2022 como único y legítimo titular de la Cuenta de Valores número [redacted] en la que tenía depositados los siguientes títulos:

Nombre Valor y Emisión: METROVACESA, S.A.

Valor Nominal: 7.20 Eur

Código de Valor: ES0105122024

Número de acciones emitidas en este certificado es de **5.510.113 acciones** que se encontraban libres de cargas, gravámenes y derechos limitados.

El presente certificado se emite, a solicitud de **CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED** y con el fin de que pueda ejercitar cualesquiera derechos que deriven de la titularidad de dichos valores, y en cumplimiento del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta.

- Fecha de Validez: Hasta la fecha de liquidación de la oferta pública voluntaria de adquisición de las acciones de METROVACESA, S.A.
- Finalidad de la expedición: Para acreditar la inmovilización de las acciones con motivo de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. formulada por FCyC, S.A. ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente en Madrid, a **29 de abril de 2022**

Citibank Europe Plc.
p.p. Manuel Pineda





Control Empresarial De Capitales S.A. DE C.V.
Paseo de las Palmas 736, Col. Lomas de Chapultepec,
C.P., 11000 Mexico

London, 28 April 2022

Re: METROVACESA S.A. stock holding

Citigroup Global Markets Limited ("CGML") is prime broker to Control Empresarial De Capitales S.A. DE C.V. (the "Fund") pursuant to the Prime Brokerage Agreement between CGML and the Fund dated 8 August 2013 as amended and supplemented from time to time (the "PBA").

CGML, in its capacity as Prime Broker, was holding, among others, the following assets on behalf of the Fund as at close of business on 27 April 2022:

ISIN	Name	Quantity
ES105122024	METROVACESA S.A.,	5,510,113

Please note that the contents of this letter are for information only. Your attention is drawn to the terms of the PBA for further particulars of the matters set out herein, including, without limitation, termination provisions.

CGML has agreed that you may show a copy of this letter to The Comisión Nacional del Mercado de Valores for information purposes only. However, please be aware that neither CGML nor any of its affiliates accepts any liability to you, your investors or to any other third parties, whether in tort, contract or otherwise howsoever, for any loss, damage, cost or expense flowing from reliance upon the information set out or omitted to be set out herein.

In transmitting any information contained herein to third parties, the Fund must independently ensure the veracity of the same.

If you have any further queries in relation to this, please contact your usual client representative.

Citigroup Global Markets Limited Citigroup Centre, Canada Square, Canary Wharf, London E14 5LB United Kingdom
Tel +44 (0) 20 7986 4000 Fax +44 (0) 20 7986 2266

Registered office at above address. Registered Number 1763297 England. Authorised by the Prudential Regulation Authority and regulated and by the Financial Conduct Authority and the Prudential Regulation Authority

Yours sincerely

For and on behalf of **Citigroup Global Markets Limited**

ANEXO IX

Carta de compromiso de no pignoración de las acciones de Metrovacesa, S.A. titularidad de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.



Javier Ceballos Lujambio

NOTARIO No. 110 DE LA CIUDAD DE MEXICO

ACTA CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS.---
LIBRO TRES MIL OCHENTA Y SIETE.-----THF/FOP/THF.---

----- CIUDAD DE MEXICO, a once de mayo del año dos mil veintidós. -----

LICENCIADO JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO, notario número ciento diez de la Ciudad de México, hago constar que ante mí comparecieron el licenciado **Guillermo René Caballero Padilla**, en su carácter de **Secretario no consejero del Consejo de Administración** y el contador público **Armando Ibáñez Vázquez**, en su carácter de **apoderado de "CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL VAARIABLE"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y me exhibieron cuatro tantos de un documento de fecha **nueve de mayo del año dos mil veintidós. -----**

Los comparecientes reconocieron las firmas que como suyas aparecen en los ejemplares de dicho documento, ratificando ante mí su contenido. ----

Los cuatro tantos son idénticos entre sí. -----

Con la letra "A", agrego al apéndice de esta acta un tanto de dicho documento, los otros tres tantos, los agregaré a los tres primeros testimonios que de la presente acta se expidan. -----

YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes. -----

II.- Que para efectos de lo dispuesto por el artículo segundo de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones aplicables, hice saber a los comparecientes que sus datos personales han sido proporcionados al suscrito notario para dar cumplimiento a lo dispuesto por la fracción décima octava del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, sin fines de divulgación o utilización comercial, manifestando los comparecientes su entera conformidad. Asimismo que informe a los comparecientes del tratamiento de datos personales y las consecuencias del otorgamiento del consentimiento para ello, conforme al aviso impreso de privacidad entregado previamente a la solicitud del servicio, mismo que declara conocer en su totalidad. -----

III.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal, en virtud de no haber observado en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tener noticias de que están sujetos a incapacidad civil y que me

N

aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de esta acta con la letra "B". -----

IV.- Que declara el licenciado **Guillermo René Caballero Padilla**, que **"CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto, que la sociedad fue constituida mediante **escritura pública número sesenta mil ciento ochenta**, de fecha quince de diciembre del año dos mil cinco, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el **folio mercantil número trescientos cuarenta y cuatro mil seiscientos setenta y cuatro**, y que la representación que ostenta en su mencionado carácter de **Secretario no consejero del Consejo de Administración** de dicha sociedad, no ha terminado, por lo que se encuentra vigente en términos de la **escritura número ciento siete mil seiscientos sesenta y ocho**, de fecha once de julio del año dos mil diecinueve, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el **folio mercantil número trescientos cuarenta y cuatro mil seiscientos setenta y cuatro**; y de dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...protocolizo parcialmente... el Acta de Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de "CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha veintisiete de abril del año dos mil diecisiete, en la que, entre otros, se tomó el acuerdo de NOMBRAR Y/O RATIFICAR A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SECRETARIO DE LA SOCIEDAD...al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusula: -----

-----ANTECEDENTES Y DECLARACIONES... -----

...XVI.- Declara el compareciente, que los accionistas de "CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Asamblea General Ordinaria Anual, de la que se levantó el acta que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A", y que en su parte conducente es del tenor literal siguiente: -----

*"--- CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V. -----
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS ---*



Javier Ceballos Lujambio

NOTARIO No. 110 DE LA CIUDAD DE MEXICO

- 3 - 117,182

-----27 DE ABRIL DEL 2017-----

En la Ciudad de México, siendo las 10:45 horas del día 27 de abril de 2017, se reunieron los accionistas de **CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES, S.A. DE C.V.**, (la "Sociedad") en

con el objeto de celebrar una **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE ACCIONISTAS**. -----

También se encontraba presente en la asamblea el Contador Público Alfonso Camacho Salazar, Comisario Propietario de la Sociedad. -----

Presidió la asamblea el Licenciado Patrick Slim Domit quien ocupa el cargo de Presidente del Consejo de Administración y actuó como Secretario el Licenciado Guillermo Rene Caballero Padilla, por designación unánime de los presentes. -----

El Presidente designó como escrutador al Licenciado Eriván Urióstegui Hernández, quien acepto su nombramiento y en el desempeño del mismo procedió a revisar (i) el libro de registro de accionistas, (II) los títulos de acciones que fueron depositados en la Sociedad y (III) la personalidad de los comparecientes e informó a la asamblea que se cumplieron con las disposiciones legales y estatutarias respectivas, certificando que se encontraban representadas en la asamblea la totalidad de las acciones ordinarias y nominativas en que se divide el capital social suscrito y pagado con derecho a voto de la Sociedad....----

...En virtud de estar representada la totalidad del capital social suscrito y pagado y con fundamento en el artículo décimo tercero, inciso c) de los estatutos sociales y el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Presidente declaró legalmente instalada la asamblea sin necesidad de publicación previa de la convocatoria respectiva. -----

Acto continuo, el Secretario dio lectura al siguiente: -----

-----**ORDEN DEL DÍA**...-----

...IV. Discusión y, en su caso, aprobación del nombramiento y/o ratificación de los miembros del Consejo de Administración, Secretario, Prosecretario y Comisarios de la Sociedad. Resoluciones al respecto. ...

...**PUNTO CUATRO**.- En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente informó a la asamblea la necesidad de resolver sobre la designación y/o ratificación de las personas que ocuparán los cargos de miembros del Consejo de Administración, Secretario y Comisario de la

N

Sociedad a partir de esta fecha.... -----
...se propuso nombrar al Licenciado Guillermo René Caballero Padilla,
sin ser miembro de dicho órgano social. -----
Después de comentar las propuestas anteriores, la asamblea por
unanimidad de votos adoptó las siguientes: -----

----- **RESOLUCIONES...** -----

...**QUINTA.-** Se designa al Licenciado Guillermo Rene Caballero
Padilla como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad,
sin ser miembro del mismo, desde esta fecha y hasta en tanto su sucesor
haya sido nombrado y tome posesión de su cargo.... -----

...----- **CLAU S U L A** -----

ÚNICA.- Queda protocolizada parcialmente el Acta de Asamblea
General Ordinaria Anual de Accionistas de "CONTROL
EMPRESARIAL DE CAPITALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE, de fecha veintisiete de abril del año dos mil
diecisiete, que ha quedado transcrita en lo conducente, en el
antecedente **décimo sexto** de esta escritura, para que surta todos sus
efectos legales, en la que entre otros se tomaron los siguientes
acuerdos: ...-----

...**III.-** Ratificar al licenciado Guillermo René Caballero Padilla, como
secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, sin ser
miembro de dicho consejo..."; **protestando la vigencia de su cargo de
Secretario no consejero del Consejo de Administración** de la
sociedad, asimismo que el suscrito notario no tiene indicio alguno de la
falsedad del documento que se me exhibe. -----

V.- Que declara el señor **Armando Ibáñez Vázquez**, que su carácter
como **apoderado** de "CONTROL EMPRESARIAL DE
CAPITALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,
no ha terminado, por lo que se encuentra vigente en términos de la
escritura pública número sesenta mil ciento ochenta, de fecha quince
de diciembre del año dos mil cinco, ante mí, cuyo primer testimonio
quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en
el **folio mercantil número trescientos cuarenta y cuatro mil
seiscientos setenta y cuatro**; y de dicha escritura en su parte conducente
copio lo que es del tenor literal siguiente:-----

"...----- **ARTICULOS TRANSITORIOS** -----

Las otorgantes de esta escritura acuerdan: ...-----



Javier Ceballos Lujambio

NOTARIO No. 110 DE LA CIUDAD DE MEXICO

- 5 - 117,182

... **QUINTO.**- Designar como apoderados de la sociedad a los señores **ARMANDO IBÁÑEZ VAZQUEZ Y RAÚL HUMBERTO ZEPEDA RUÍZ**, quienes gozarán de las siguientes facultades y con las limitaciones que más adelante se indican: -----

A) Poder general para **PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro, primer párrafo, y dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, sus correlativos en los Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, y del Código Civil Federal, entre las que de manera enunciativa más no limitativa y sin que quede comprendida la facultad para hacer cesión de bienes, se citan las siguientes: para promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta el final de su decisión, para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive tratándose del juicio de amparo, para transigir, para comprometer en árbitros y arbitradores; para recusar; para hacer y recibir pagos y aceptar cesiones de bienes; para consentir sentencias o interponer contra ellas, según lo estime conveniente los recursos legales procedentes; para presentar querellas y denuncias en materia penal, desistirse de ellas y otorgar el perdón cuando proceda; para constituirse en parte civil y coadyuvar con el Ministerio Público; para presentar posturas en remates y obtener la adjudicación de bienes, para autorizar a terceros para oír notificaciones y recibir documentos en toda clase de asuntos, juicios, litigios y procedimientos en general y para los demás actos que expresamente determine la Ley. Por lo que respecta a la facultad para articular y absolver posiciones, los apoderados no podrán ejercer dicha facultad por si mismos, pudiendo únicamente delegarla en apoderados facultados expresamente para ello.-----

B) Poder general para **ACTOS DE ADMINISTRACION** de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal; -----

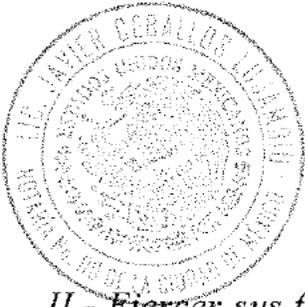
C) Poder general para **PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** para la atención de cualesquiera conflictos y

N

asuntos en MATERIA LABORAL, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, sus artículos correlativos de los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley en términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal, sus artículos correlativos de los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, pero sin comprender la facultad para hacer cesión de bienes. En el ejercicio del presente poder, y en forma enunciativa y no limitativa los apoderados contarán, con las más amplias facultades para:-----

I.- Facultades para rescindir, modificar y terminar contratos individuales y colectivos de trabajo suscritos por su poderdante, y ejercitar las facultades que el presente poder le confiere así como todo tipo de acciones ante toda clase de personas físicas y morales y ante las autoridades en materia del trabajo y, en especial ante las relacionadas con el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo, así como ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), con el fin de realizar todas las gestiones y trámites necesarios para la solución de conflictos y asuntos laborales de la Sociedad, para lo cual comparecerán con el carácter de representantes de la misma en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo. -----

En consecuencia, comparecerán para ello en su carácter de representantes legales de la Sociedad en el área laboral en los términos de los artículos once, seiscientos noventa y dos, fracción segunda, setecientos ochenta y seis y ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo, así como a las audiencias de Conciliación a que sea citada la Sociedad por las Juntas de Conciliación y de Conciliación de Arbitraje, con todas las facultades de decisión y para la suscripción de los convenios necesarios para la solución de los conflictos laborales en esta etapa conciliatoria y en todas las demás etapas de proceso laboral con las más amplias facultades que los presentes poderes le confieren; --



Javier Ceballos Lujambio

NOTARIO No. 110 DE LA CIUDAD DE MEXICO

- 7 - 117,182

II.- Ejercer sus facultades ante toda clase de personas físicas y morales, y comparecer ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal o local y ante las Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, locales o federales y autoridades de trabajo; -----

III.- Promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos y seguirlos por todos sus trámites, instancias e incidentes, hasta su final decisión; -----

IV.- Desistirse de toda clase de asuntos, juicios y recursos, aún tratándose del juicio de amparo; -----

V.- Transigir; -----

VI.- Absolver y articular posiciones; -----

VII.- Recusar; -----

VIII.- Conformarse con las resoluciones de las autoridades o interponer contra ellas, según lo estimen conveniente, los recursos legales procedentes; -----

IX.- Promover el juicio de amparo; -----

X.- Someter los asuntos contenciosos de la Sociedad a la decisión de árbitros de derecho y arbitradores, estableciendo el procedimiento que se seguirá ante los mismos; -----

XI.- Autorizar a terceros para oír notificaciones y recibir documentos en toda clase de asuntos, juicios, litigios y procedimiento en general; y --

XII.- Ejercer toda clase de facultades administrativas únicamente en el ejercicio del poder otorgado. -----

D) Para abrir y cancelar CUENTAS BANCARIAS a nombre de la sociedad, cuando lo estimen conveniente, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; -----

E) Para aceptar, certificar, otorgar, girar, emitir, endosar, avalar o por cualquier otro concepto suscribir TITULOS DE CREDITO en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; -----

F) Poder para OTORGAR Y MODIFICAR poderes generales o especiales, inclusive para otorgar la representación legal en términos de lo dispuesto por el artículo diez de la Ley General de Sociedades Mercantiles y de los artículos once y seiscientos noventa y dos, fracción segunda de la Ley Federal del Trabajo. Tratándose del otorgamiento de

N

poderes, se faculta expresamente a los apoderados para delegar la facultad para otorgar y modificar poderes y para autorizar que los apoderados a quienes se haya delegado dicha facultad, puedan a su vez delegarla a terceros. En todo caso, los poderes para actos de dominio y suscripción de títulos de crédito deberán conferirse para ser ejercidos en forma mancomunada por dos de los apoderados; y -----

G) Poder para REVOCAR poderes generales o especiales que hayan sido conferidos a terceros por los propios apoderados o por apoderado facultado, por la asamblea general de accionistas o por el consejo de administración; y -----

Los apoderados antes designados ejercerán las facultades a que aluden los incisos A), B), C) y D) en forma individual y las facultades a que alude el inciso E) en forma mancomunada por cualesquiera dos apoderados, o bien conjuntamente uno de cualquiera de los apoderados mencionados en esta cláusula con cualquier otro apoderado que goce de las mismas facultades. Las facultades de delegación conferidas en los incisos F) y G) deberán ser ejercidas de forma individual o mancomunada atendiendo a la forma en que puedan ejercerse las facultades que se están delegando. ...”-----

VI.- Que los comparecientes declaran que **“CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITALES”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, no se encuentra en los supuestos del artículo treinta y dos de la Ley de Inversión Extranjera.-----

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----

Guillermo René Caballero Padilla,
c....., lugar donde nació el día

Armando Ibáñez Vázquez,



Javier Ceballos Lujambio

NOTARIO No. 110 DE LA CIUDAD DE MEXICO

- 9 - 117,182

VIII.- Que hice saber a los comparecientes del derecho que tienen de leer personalmente esta acta y de que su contenido les sea explicado por el suscrito notario. -----

IX.- Que ilustré a los otorgantes acerca del valor, consecuencias y alcances legales del contenido de esta acta. -----

X.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad. -----

XI.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta acta y asimismo que no tengo indicio alguno de la falsedad de los documentos que se me exhiben. -----

XII.- Que leí personalmente esta acta a los comparecientes, quienes me manifestaron su comprensión plena. -----

XIII.- Que los comparecientes otorgaron esta acta, manifestando su conformidad con ella y firmándola el día **once de mayo del año dos mil veintidós**, mismo momento en que la autorizo definitivamente. -----

-----Doy fe.-----

Firma del licenciado **Guillermo René Caballero Padilla** y del contador público **Armando Ibáñez Vázquez**. -----

Javier Ceballos Lujambio.-----Firma.-----

El sello de autorizar.-----

LICENCIADO JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO, notario número ciento diez de la Ciudad de México,-----

EXPIDO **TERCER TESTIMONIO TERCERO EN SU ORDEN, PARA CONSTANCIA DE "CONTROL EMPRESARIAL DE CAPITAL VARIABLE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN NUEVE PÁGINAS.** -----

CIUDAD DE MEXICO, A ONCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.-----**DOY FE.**-----

CDO*



N



GÓBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 CONSEJERÍA JURÍDICA Y
 DE SERVICIOS LEGALES
 DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA
 Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

Ciudad de México
 Apostilla
 Convención de la Haya de 5 octubre 1961



Derechos \$ 105.00

Núm. Orden 18430

En México el presente documento público ha sido firmado por JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO quien actúa en calidad de NOTARIO NÚMERO CIENTO DIEZ DE LA CIUDAD DE MÉXICO y está revestido del sello correspondiente a LIC. JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO NOTARIA No. 110 DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Certificado en CIUDAD DE MÉXICO por LIC. JOEL CHAVEZ MARTINEZ JEFE DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE CONSULTAS JURÍDICAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS DE LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES.

CIUDAD DE MÉXICO el 13 de mayo de 2022
 CONSEJERÍA JURÍDICA Y
 DE SERVICIOS LEGALES
 DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA
 Y DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

Valide la autenticidad de este documento en <http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/verificaALdatosWeb.zul>

Clave----->

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("**CEC**"), sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, con domicilio social en Ciudad de México, en Paseo de las Palmas núm. 781, piso 3, colonia Lomas de Chapultepec III Sección (código postal 11000) y número de identificación fiscal de México CEC051219S38, debidamente representada por los señores Guillermo René Caballero Padilla y Armando Ibáñez Vázquez, el primero en su condición de Secretario del Consejo de Administración de CEC y el segundo en su condición de apoderado,

DECLARAN

1. Que CEC es titular de forma directa de 5.510.113 acciones de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**") representativas del 3,63% de su capital social.
2. Que CEC ha inmovilizado, en virtud del certificado de legitimación expedido por CITIBANK EUROPE PLC con fecha 29 de abril de 2022, las referidas acciones de Metrovacesa de las que es titular hasta la finalización de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa formulada por FCyC, S.A. (la "**Oferta**").
3. Que CEC se compromete a no pignorar ninguna acción de Metrovacesa hasta que no finalice el periodo de aceptación de la Oferta.

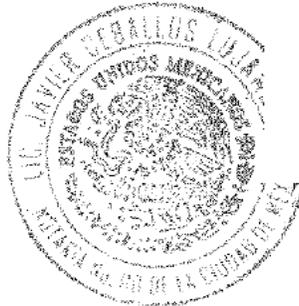
En la Ciudad de México, a 9 de mayo de 2022.

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.

p.p.

D. Guillermo René Caballero Padilla
Secretario del Consejo de Administración

D. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado



RELACIÓN DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES

LOS COMPARECIENTES QUE A CONTINUACIÓN SE ENUMERAN
SE IDENTIFICARON:

1.- Guillermo René Caballero Padilla, con pasaporte No. _____
expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el día _____
que vence el día _____

2.- Armando Ibáñez Vázquez, con pasaporte No. _____
expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el día _____
que vence el día _____

fop*

 Lic. Javier Ceballos Lujambio
NOTARIO 110 DE LA CIUDAD DE MÉXICO



SEGOB

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



Clave:

Nombre:

GUILLERMO RENE CABALLERO PADILLA

Fecha de inscripción	Folio	Entidad de registro
02/10/1997	2939607	DISTRITO FEDERAL



CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

GUILLERMO RENE CABALLERO PADILLA

PRESENTE

Ciudad de México, a 05 de marzo de 2019

El derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

Nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Agradezco tu participación.

LIC. OLGA MA. DEL CARMEN SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA

SECRETARIA DE GOBERNACIÓN



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando el 01 800 911 11 11

La impresión de la constancia CURP en papel bond, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identificación Personal en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.iftai.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>

SEGOB

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACION

DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACION
E IDENTIDAD



Clave:

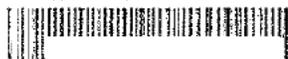
Nombre

ARMANDO IBÁÑEZ VAZQUEZ

Fecha de inscripción
13/08/2000

Folio
62149011

Entidad de registro
DISTRITO FEDERAL



CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

ARMANDO IBÁÑEZ VAZQUEZ

PRESENTE

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022

El derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

Nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Agradezco tu participación.

LIC. ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIO DE GOBERNACIÓN



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando al 800 911 11 11

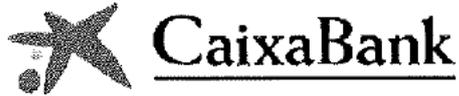
La impresión de la constancia CURP en papel bond, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identidad en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.iftai.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>

ANEXO X

Certificado de legitimación que acredita la inmovilización de las acciones de Metrovacesa, S.A. titularidad de Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.



CaixaBank, S.A., con número de identificación fiscal A08663619, domiciliada en Calle Pintor Sorolla, 2-4 de 46002 - Valencia y en su nombre y representación el abajo firmante, emite el siguiente certificado a petición del interesado y en cumplimiento del artículo 14 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y de los artículos 19 y siguientes del Real decreto 878/2015, de 2 de octubre.

Se expide la presente certificación de conformidad con el Registro Contable de Valores representados por medio de anotaciones en cuenta.

CERTIFICADO DE LEGITIMACIÓN

Certificado número: 20220420 001
Código Cuenta de Valores: 2100
Fecha de expedición: 20/04/2022
Fecha validez hasta: 20/10/2022
Titular/es: Soimob Inmobiliaria Española, Sau
NIF/CIF: A98455454

Código valor	Clase de valor y emisión	Núm. de Valores	Valor Nominal	Mon.
ES0105122024	METROVACESA S.A	2.693.662	7,2000	Eur

Derechos reales limitados u otros gravámenes: Libre de cargas, derechos limitados y gravámenes.

Finalidad de expedición: Para acreditar la Inmovilización de las acciones con motivo de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. formulada por FCyC, S.A. ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)

Los valores a que se refiere este certificado de legitimación quedarán inmovilizados hasta la fecha de validez, salvo que sea devuelto en fecha anterior.

CAIXABANK
p.p.

ANEXO XI

Aval bancario emitido por Banco Santander, S.A. en garantía de la Oferta.



EL MISMO DÍA DE SU INTERVENCIÓN INCORPORO LA
PRESENTE PÓLIZA EN MÍ LIBRO REGISTRO SECCIÓN
B CON EL NÚMERO 132 DE ASIENTO.

BANCO SANTANDER, S.A., con número de identificación fiscal (NIF) **A-39000013** y con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en Calle Abelías 1, 28042 - Madrid (la "Entidad Avalista"), y en su nombre **D. FRANCISCO BORJA LOPEZ GARCIA-LIÑAN**, con N.I.F. , con facultades suficientes para este acto en virtud del poder conferido a su favor el día 10 de abril de 2013 en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Gonzalo Sauca Polanco con el número 2294 de su protocolo, y **D. FERNANDO FERNÁNDEZ DE ALEGRÍA LÓPEZ**, con N.I.F. , con facultades suficientes para este acto en virtud del poder conferido a su favor el día 17 de septiembre de 1999 en virtud de escritura autorizada por el notario de Cantabria, D. José María de Prada Díez con el número 2723 de su protocolo, los poderes se hayan complementados por el certificado emitido D. Jaime Pérez Renovales en su condición de Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Banco Santander, S.A., con fecha 11 de mayo de 2022,

AVALA

ante la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)**, y en beneficio de los accionistas de la sociedad **METROVACESA, S.A.** que acepten a la oferta pública voluntaria parcial de adquisición formulada por la sociedad **FCyC, S.A.**, con domicilio social en Madrid, en la calle Federico Salmón, núm. 13 (código postal 28016) y con número de identificación fiscal (NIF) **A-80294747**, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (tomo 6758, folio 176, hoja M-110072) (la "Sociedad Oferente"), sobre 36.402.322 acciones de **METROVACESA, S.A.** (la "Oferta"), representativas del 24% de su capital social, en garantía de las obligaciones de pago en efectivo asumidas por la Sociedad Oferente en la Oferta, cuyos términos y condiciones se describen en el folletó explicativo de la misma presentado para su registro en la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)**, en cumplimiento de lo dispuesto en el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.*

La cantidad máxima avalada por la Entidad Avalista es de **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (262.096.718,40 EUROS)**.

El presente aval se otorga con carácter incondicional, irrevocable y solidario con respecto a las obligaciones de pago de la Sociedad Oferente derivadas de la Oferta, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división.

El pago de este aval se llevará a efecto en Madrid, a primer requerimiento de la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.U. (Iberclear)** o de la **COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)**, mediante requerimiento escrito dirigido a la Entidad Avalista en el siguiente domicilio: Calle Abelías 1, 28042 - Madrid. Recibido el requerimiento de pago correspondiente, la Entidad Avalista procederá a efectuar el pago del importe correspondiente, en la cuenta que el requirente haya designado, en el plazo de un (1) día hábil desde el día de la recepción de dicho requerimiento.

El presente aval permanecerá en vigor hasta el completo cumplimiento de las obligaciones de pago de la Sociedad Oferente derivadas de la Oferta o, en su caso, hasta la fecha en que la Oferta sea retirada, anulada o declarada sin efecto.

Este aval se rige por la ley española. La Entidad Avalista, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderle, se somete a los tribunales de la ciudad de Madrid para dirimir cualquier disputa o controversia que pudiese surgir en relación con la interpretación, alcance, cumplimiento, efectos y ejecución del presente aval.

El presente aval ha sido inscrito en el registro interno de avales de la Entidad Avalista con el número **0049 1500 03 2111143501**.

En Madrid, a diecinueve de mayo de dos mil veintidós.

Firmado en representación de **BANCO SANTANDER, S.A.**

p.p.

p.p.

D. Francisco Borja Lopez Garcia-Liñan

D. Fernando Fernández De Alegría López

Con mi intervención, respecto del otorgamiento y firma de D. FRANCISCO DE BORJA LÓPEZ GARCÍA-LIÑÁN, con D.N.I./N.I.F. _____, y de D. FERNANDO FERNÁNDEZ DE ALEGRÍA LÓPEZ, con D.N.I./N.I.F. _____, que actúan en nombre y representación de "BANCO SANTANDER, S.A.", con C.I.F. A-39000013.-----

Ejercen esta representación como apoderados mancomunados, con facultades suficientes para este documento de AVAL; el primero de ellos, en virtud de escritura pública autorizada en fecha 10 de abril de 2013 por el Notario de Madrid D. Gonzalo Sauca Polanco, bajo número 2.294 de protocolo; y el segundo, en virtud de escritura autorizada en fecha 17 de septiembre de 1999 por el Notario de Santander D. José María de Prada Díez, con número 2.723 de protocolo; debidamente inscritas en la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil de Cantabria; inscripciones 2.319ª y 657ª, respectivamente; y especialmente facultados según acuerdo que consta en la certificación expedida por el Comité Ejecutivo de Riesgos de "Banco Santander, S.A.", complementando las facultades que ya tienen conferidas, fechada en día 11 de mayo de 2022 en Boadilla del Monte (Madrid), firmada por el Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Riesgos de "Banco Santander, S.A.", D. Jaime Pérez Renovales, y visada por el Presidente del Comité Ejecutivo de Riesgos, D. José Antonio Álvarez Álvarez.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), los intervinientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento.-----

Me aseveran ambos apoderados la vigencia y virtualidad de sus poderes, facultades representativas, y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representan.-

Y yo, Javier Fernández Merino, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, DOY FE de la identidad de los intervinientes, de que, a mi juicio, tienen capacidad y legitimación, y de que su consentimiento ha sido prestado libremente y el otorgamiento se adecua a su voluntad debidamente informada y a la legalidad vigente.-----

En Madrid, a 19 de mayo de 2022.



JAVIER FERNÁNDEZ MERINO
C/ Orense, 8 - 1º (Oficinas)
28020 MADRID
Tel.: 91 535 55 55 - 91 449 16 46
e-mail: jfmerino@notariado.org

ANEXO XII

Modelo de anuncio de la Oferta al que se refiere el artículo 22 del Real Decreto de OPAS.

ANUNCIO DE LA OFERTA PÚBLICA VOLUNTARIA PARCIAL DE ADQUISICIÓN DE HASTA UN MÁXIMO DE 36.402.322 ACCIONES DE METROVACESA, S.A. REPRESENTATIVAS DEL 24% DE SU CAPITAL SOCIAL QUE FORMULA FCYC, S.A.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") ha autorizado con fecha [•] de [•] de 2022 la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de hasta un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**" o la "**Sociedad Afectada**"), representativas del 24% de su capital social, con contraprestación en efectivo (la "**Oferta**") que formula FCyC, S.A. ("**FCC Inmobiliaria**" o la "**Sociedad Oferente**").

La Oferta se rige por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "**Ley del Mercado de Valores**"), el Real Decreto 1066/2007, de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el "**Real Decreto de OPAS**") y demás legislación aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto de OPAS, el presente anuncio (el "**Anuncio**") incluye la información esencial de la Oferta que consta en el folleto explicativo de la misma (el "**Folleto**").

El Folleto, así como la documentación que lo acompaña, estarán a disposición de los interesados desde, al menos, el día hábil bursátil siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS, en los siguientes lugares:

Entidad	Dirección
<i>Sociedades rectoras de las Bolsas de Valores</i>	
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Madrid	Plaza de la Lealtad 1, Madrid
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona	Paseo de Gracia 19, Barcelona
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Bilbao.....	Calle José María Olabarri, Bilbao
Sociedad rectora de la Bolsa de Valores de Valencia.....	Calle Pintor Sorolla 23, Valencia
<i>Comisión nacional del Mercado de Valores</i>	
CNMV Madrid	Calle Edison 4, Madrid
CNMV Barcelona	Calle Bolivia 56, Barcelona
Sociedad Afectada	Calle Quintanavides 13, Madrid
Sociedad Oferente.....	Calle Federico Salmón 13, Madrid

Asimismo, el Folleto y sus anexos estarán disponibles tanto en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) como en las páginas web de Metrovacesa (www.metrovacesa.com) y FCC (www.fcc.es) a partir del día siguiente a la publicación del primero de los anuncios previstos en el artículo 22.1 del Real Decreto de OPAS.

1. SOCIEDAD AFECTADA

La Sociedad Afectada es Metrovacesa, S.A., sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en Madrid, en la calle Quintanavides, núm. 13 (Parque Vía Norte, código postal 28050), con NIF A-87471264 y código LEI 959800ZQW44V5U3SEZ73. La denominación comercial de la Sociedad Afectada es "Metrovacesa".

El capital social de Metrovacesa asciende a 1.092.069.657,44 euros, dividido en 151.676.341 acciones ordinarias de 7,20000001476829 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal ("**Iberclear**") y sus entidades participantes. Las acciones de la Sociedad Afectada están admitidas a negociación en

las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las "**Bolsas de Valores Españolas**"), e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

Para más información sobre la Sociedad Afectada, véase el apartado I.3. del Folleto.

2. SOCIEDAD OFERENTE

La Sociedad Oferente es FCyC, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio en Madrid, en calle Federico Salmón, núm. 13 (código postal 28016), con NIF A-80294747 y con código LEI 959800CSL6V5WKX2TZ81. La denominación comercial de la Sociedad Oferente es "FCC Inmobiliaria". El 11 de abril de 2022 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la transformación de la Sociedad Oferente en sociedad anónima (anteriormente, sociedad limitada).

El capital social de FCC Inmobiliaria asciende a 55.744.991,00 euros, dividido 55.744.991 en acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente desembolsadas y numeradas de la 1 a la 55.744.991. Las acciones de FCC Inmobiliaria están representadas por títulos nominativos y no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores.

Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "**Grupo FCC**") ostenta una participación directa del 80,03% del capital social de FCC Inmobiliaria. FCC es una sociedad anónima cotizada de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, con domicilio social en Barcelona, en la calle Balmes, núm. 36 (código postal 08007), con NIF A-28037224 y código LEI 95980020140005178328. Las acciones de FCC se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas e integradas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

El 19,97% restante del capital social de FCC Inmobiliaria es titularidad de Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U., sociedad íntegramente participada por Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("**CEC**"). Asimismo, se hace constar que, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, FCC se encuentra controlada por CEC con una participación directa e indirecta del 69,66% del capital social y se le atribuyen los derechos de voto de un 4,54% adicional correspondiente a las acciones titularidad de Nueva Samede 2016, S.L.U. por aplicación de la regla de cómputo prevista en los artículos 5.1.d) del Real Decreto de OPAS y 24.2.b) del Real Decreto 1362/2007 de octubre.

CEC es una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, constituida de conformidad con las leyes de México, con domicilio social en Ciudad de México, en Paseo de las Palmas núm. 781, piso 3, colonia Lomas de Chapultepec III sección (código postal 11000) y número de identificación fiscal de México CEC051219S38. Las acciones de CEC no se encuentran admitidas a negociación en ningún mercado de valores. De acuerdo con la normativa mercantil aplicable en México, CEC consolida contablemente a las sociedades del Grupo FCC. Adicionalmente, CEC no está controlada por ninguna persona o entidad directa o indirectamente, ni de forma concertada entre varias.

Para más información sobre la Sociedad Oferente y su estructura de control, véase el apartado I.4. del Folleto.

3. ACUERDOS SOBRE LA OFERTA Y LA SOCIEDAD AFECTADA

Ni FCC Inmobiliaria, ni FCC, ni CEC tienen acuerdo o pacto alguno de ninguna naturaleza con ningún accionista de Metrovacesa, ni con ningún miembro de sus órganos de administración, dirección y control. No se han reservado ventajas específicas a los accionistas de Metrovacesa ni a los miembros de sus órganos de administración, dirección y control en relación con la Oferta.

4. ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA PERTENECIENTES A LA SOCIEDAD OFERENTE, Y OPERACIONES CON ACCIONES DE LA SOCIEDAD AFECTADA.

CEC es titular, directa e indirectamente a través de Soimob, filial participada al 100% por CEC, de 8.203.775 acciones de Metrovacesa, representativas del 5,41% de su capital social.

En los 12 meses anteriores a la fecha del anuncio previo de la Oferta y hasta la fecha del Anuncio, Soimob transmitió en mercado 130.122 acciones de Metrovacesa, representativas del 0,09% de su capital social, a un precio máximo por acción de 7,54 euros el 3 de septiembre de 2021.

Ninguna otra entidad del grupo encabezado por CEC (incluyendo la propia CEC), en el que está integrado asimismo la Sociedad Oferente, FCC, Soimob y otras sociedades ni, de acuerdo con el leal saber y entender de la Sociedad Oferente, ninguno de los miembros de sus respectivos órganos de administración, es titular de acciones de Metrovacesa, ni ha realizado operaciones con acciones de Metrovacesa durante los 12 meses anteriores al anuncio previo y hasta la fecha del Anuncio.

Aplicando las reglas del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, CEC no debe atribuirse los derechos de voto de las acciones de ningún otro accionista de Metrovacesa y, por tanto, el porcentaje de derechos de voto de Metrovacesa atribuible a CEC computado de conformidad con las referidas reglas del artículo 5 del Real Decreto de OPAS es del 5,42%, descontando un 0,15% de autocartera de la Sociedad Afectada a 31 de diciembre de 2021 (última información pública disponible).

Para más información sobre las operaciones con acciones de Metrovacesa, véase el apartado I.7 del Folleto.

5. VALORES A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

a. Número y descripción de las acciones

La Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Metrovacesa y se extiende a la adquisición de un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, representativas del 24% de su capital social y del 24,04% de sus derechos de voto, descontando un 0,15% de autocartera (según última información pública disponible).

Los términos de la Oferta son idénticos para todas las acciones de Metrovacesa a las que está dirigida y para todos sus accionistas, sin contar las acciones que ya pertenecen directa e indirectamente a CEC, que han sido inmovilizadas y no podrán aceptar la Oferta, de acuerdo con lo que se indica a continuación.

La participación de Metrovacesa que pertenece directa e indirectamente a CEC asciende a 8.203.775 acciones representativas del 5,41% del capital social de Metrovacesa y al 5,42% de sus derechos de voto, descontando un 0,15% de autocartera. Dichas acciones han sido inmovilizadas hasta la finalización de la Oferta.

Deducidas las acciones que han sido inmovilizadas, la Oferta se dirige a todos los titulares de acciones de Metrovacesa distintos de CEC y Soimob, esto es, a titulares de 143.244.146 acciones de Metrovacesa, representativas del 94,44% de su capital social y a la adquisición del número máximo de acciones anteriormente indicado.

En consecuencia con lo anterior, CEC como entidad última de control de la Sociedad Oferente podrá alcanzar directa e indirectamente una participación máxima mediante la Oferta, junto con la que ya posee, del 29,46% de los derechos de voto de Metrovacesa, inferior a una participación de control, en los términos del artículo 4 del Real Decreto de OPAS y computada de conformidad con las reglas del artículo 5 del Real Decreto de OPAS.

b. Reglas de distribución y prorrateo

En el caso de que las acciones titularidad de aquellos accionistas que acepten la Oferta superen el número máximo de 36.402.322 acciones sobre las que se formula la Oferta, para la liquidación de la Oferta se aplicarán las siguientes reglas de distribución y prorrateo previstas en el artículo 38.1 del Real Decreto de OPAS:

- (i) *Distribución lineal*: se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de valores, que será el que resulte de dividir el 25% del total de la Oferta entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número de valores inferior al mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente.

- (ii) *Distribución del exceso*: la cantidad no adjudicada según la regla anterior se distribuirá de forma proporcional al número de valores comprendidos en cada aceptación.

Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

Para más información sobre las reglas de distribución y prorrateo, véase el apartado II.1.2 del Folleto.

6. CONTRAPRESTACIÓN OFRECIDA

La Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por la Sociedad Oferente a los titulares de las acciones de la Sociedad Afectada consiste en efectivo y asciende a 7,20 euros por cada acción de Metrovacesa, sujeto al número máximo de acciones de Metrovacesa a las que se extiende la Oferta. En consecuencia, el importe total máximo a desembolsar por la Sociedad Oferente en la Oferta asciende a 262.096.718,40 euros.

La contraprestación de la Oferta ha sido establecida por la Sociedad Oferente sobre la base de que Metrovacesa no realice un reparto de dividendos u otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (la "**Retribución al Accionista**"). En consecuencia, la contraprestación establecida inicialmente de 7,80 euros por cada acción de la Sociedad Afectada fue ajustada en la fecha *ex date*, esto es, el 18 de mayo de 2022, publicada por Metrovacesa en relación con el pago el 20 de mayo de 2022 del dividendo por importe bruto de 0,60 euros por acción aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de Metrovacesa celebrada el 3 de mayo de 2022, en un importe igual al importe bruto por acción de dicho dividendo, reduciéndose hasta 7,20 euros por acción.

La contraprestación de la Oferta será igualmente ajustada en el importe resultante de cualquier otra Retribución al Accionista en caso de que Metrovacesa anuncie su pago antes de la liquidación de la Oferta.

El precio de la Oferta se liquidará en efectivo conforme a lo indicado en el Folleto.

La Oferta es de tipo parcial y voluntaria y su contraprestación (precio por acción) ha sido fijada libremente por la Sociedad Oferente de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto de OPAS. La Sociedad Oferente no ha tenido en consideración los criterios y métodos de valoración relativos al precio equitativo de la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición.

Los datos que se recogen a continuación y que se expusieron en el anuncio previo de la Oferta no determinan que el precio pueda considerarse equitativo en los términos de los artículos 130 de la Ley del Mercado de Valores y 9 del Real Decreto de OPAS: la contraprestación ofrecida antes del ajuste por dividendos representaba un prima de aproximadamente un 20,18% con respecto al precio de cotización de las acciones de Metrovacesa al cierre del mercado en la sesión bursátil

del 22 de marzo de 2022 (6,49 euros); un 16,48% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el trimestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido); y un 11,29% con respecto al precio medio ponderado de cotización por volumen de las acciones de Metrovacesa durante el semestre inmediatamente anterior al 22 de marzo de 2022 (incluido).

7. CONDICIONES A LAS QUE ESTÁ SUJETA LA OFERTA

La efectividad de la Oferta no se encuentra sujeta a ninguna condición.

8. GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN DE LA OFERTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto de OPAS, FCC Inmobiliaria ha presentado ante CNMV la documentación acreditativa de la constitución de la garantía que asegura el cumplimiento de sus obligaciones.

Dicha garantía consiste en un aval bancario emitido por Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**") en garantía de la Oferta por importe de 262.096.718,40 euros.

Inicialmente, en el momento de la solicitud de autorización de la Oferta, la Sociedad Oferente presentó a la CNMV un aval a primer requerimiento emitido el 25 de abril de 2022, en cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta por un importe de 283.938.111,60 euros. No obstante, como consecuencia del reparto de dividendos acordado el 3 de mayo de 2022 por la Junta General de Accionistas de Metrovacesa, y tras la reducción del precio de la Oferta de 7,80 euros a 7,20 euros por acción, la Sociedad Oferente procedió a retirar el referido aval el 19 de mayo de 2022 con la finalidad de sustituirlo por otro aval a primer requerimiento cuya cifra avalada se correspondiese con la contraprestación de 7,20 euros por acción ofrecida, tras el ajuste del precio, en el marco de la Oferta.

Para atender al pago de la contraprestación de la Oferta, desde el 25 de abril de 2022, la Sociedad Oferente tiene comprometida una financiación con Banco Santander en virtud de la cual Banco Santander concederá financiación a FCC Inmobiliaria, con la garantía de FCC. La financiación de la Oferta se describe en detalle en el apartado II.4.2 del Folleto.

9. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

Las manifestaciones de la Sociedad Oferente o FCC Inmobiliaria incluidas en este apartado deben entenderse también realizadas por FCC y CEC.

Tal y como se indica en el apartado a. siguiente, la Sociedad Oferente considera la adquisición de una participación significativa inferior al 30% en Metrovacesa en el marco de la Oferta como una oportunidad de inversión, sin que existan, a la fecha del Anuncio y bajo las circunstancias actuales, planes o intenciones para promover o proponer cambios con respecto a las materias a las que se refieren los distintos puntos de este apartado, sin perjuicio de que dichos planes o intenciones pudieran verse modificados a la luz de las circunstancias, no identificadas en estos momentos, que puedan devenir en la Sociedad Afectada y que serán valoradas en cada momento.

En cualquier caso, dado que la Sociedad Oferente no adquirirá una participación de control en Metrovacesa como consecuencia de la Oferta, no tendrá capacidad para realizar cambios en las actividades, objetivos, actuaciones y estrategia de Metrovacesa.

a. Finalidad perseguida con la adquisición

La Oferta se formula con la finalidad de adquirir una participación significativa en Metrovacesa inferior al 30% de los derechos de voto, considerándose una oportunidad de inversión, alineada con el interés y la estrategia del Grupo FCC y con el interés y la estrategia de CEC en el Grupo FCC.

Durante el último año, CEC ha intensificado el análisis y la ejecución de operaciones corporativas, tratando de reforzar su presencia a través de la Sociedad Oferente en el sector inmobiliario, de forma que en octubre de 2021 la Sociedad Oferente adquirió a CEC una participación en el capital social de Realia del 13,12% que le permitió incrementar su participación hasta el 50,10% del capital social y su consolidación contable en FCC, manteniendo CEC en Realia a dicha fecha el 73,33% de su capital social (50,10% a través de FCC Inmobiliaria y un 23,23% a través de Soimob). Actualmente, FCC Inmobiliaria mantiene una participación del 50,63% en el capital social de Realia, por lo que CEC tiene, indirectamente, el 73,86% del capital social de Realia

Las operaciones corporativas llevadas a cabo por CEC a través de FCC y FCC Inmobiliaria responden a los siguientes objetivos:

- consolidar un grupo inmobiliario sólido y de gran dimensión, con mayor eficiencia de gestión derivada de las sinergias operativas y financieras que permiten aprovechar las oportunidades de crecimiento del sector;
- diversificar el riesgo y la presencia de FCC Inmobiliaria en la geografía española al ampliar su actividad a nuevas zonas de operaciones en las que no se encontraba presente; e
- incrementar notablemente la contribución de la actividad recurrente de patrimonio en renta de Realia y Jezzine en el conjunto de FCC Inmobiliaria.

Metrovacesa es una promotora inmobiliaria española, cuya actividad principal consiste en la promoción y venta de viviendas, complementada con el desarrollo de proyectos comerciales y la gestión activa de suelos. Está presente fundamentalmente en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia, además de en zonas turísticas como las Islas Baleares, Canarias y el resto de la Costa del Sol, así como en ciudades de menor tamaño con alto potencial.

Desde la perspectiva empresarial, FCC Inmobiliaria considera que la adquisición de una participación significativa, aunque no de control, en Metrovacesa ayudaría a los objetivos antes expuestos reforzando la solidez del grupo inmobiliario beneficiándose de la estrategia de reparto de dividendos anunciados por Metrovacesa, relacionada con su generación de *cash-flow*.

b. Planes estratégicos e intenciones sobre las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de la sociedad afectada y su grupo para un horizonte temporal mínimo de 12 meses.

La Sociedad Oferente no tiene intención de promover o proponer cambios en las actividades futuras y la localización de los centros de actividad de Metrovacesa y su grupo para un horizonte temporal mínimo de 12 meses.

c. Planes estratégicos e intenciones respecto al mantenimiento de los puestos de trabajo del personal y directivos de la sociedad afectada y su grupo, incluyendo cualquier cambio importante en las condiciones de trabajo para un horizonte temporal mínimo de 12 meses.

La Sociedad Oferente no tiene intención de promover o proponer cambios que puedan afectar a los puestos de trabajo del personal y directivos de la Sociedad Afectada y de las sociedades de su grupo y respecto a sus condiciones de trabajo para un horizonte temporal mínimo de 12 meses.

d. Planes relativos a la utilización o disposición de activos de la sociedad afectada y su grupo, variaciones previstas en su endeudamiento financiero neto.

La Sociedad Oferente no tiene planes de promover o proponer cambios en relación con (i) la utilización o disposición de activos de Metrovacesa y su grupo hechas públicas por Metrovacesa el 25 de febrero de 2022 en su presentación de resultados del ejercicio 2021 a través de la correspondiente comunicación de "otra información relevante" en la página web de la CNMV con número de registro 14396 (www.cnmv.es) y en la página web de la Sociedad Afectada

([enlace](#)); ni en relación con (ii) la posición financiera neta o estructura de capital de Metrovacesa y su grupo.

e. Planes relativos a la emisión de valores por la sociedad afectada y su grupo

La Sociedad Oferente no tiene planes de promover o proponer la emisión de ningún tipo de valores por la Sociedad Afectada y su grupo.

f. Reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza previstas

La Sociedad Oferente no tiene previsto promover o proponer ninguna reestructuración societaria u operación corporativa de cualquier naturaleza que pudiera afectar directa o indirectamente a Metrovacesa y las sociedades de su grupo.

g. Política de dividendos

La Sociedad Oferente no tiene planes de promover o proponer modificaciones de la política de dividendos de Metrovacesa en el sentido de repartir, al menos, el 80% de la generación de flujo de caja libre en cada año.

h. Planes sobre la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la sociedad afectada y su grupo.

La Sociedad Oferente no tiene planes de promover o proponer cambios en la estructura, composición y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Sociedad Afectada y de las sociedades de su grupo y, en consecuencia no tiene intención de proponer o solicitar la designación de representantes en el Consejo de Administración de Metrovacesa. No obstante lo anterior, la Sociedad Oferente no renuncia a estar presente en el órgano de administración de la Sociedad Afectada y ejercer, en su caso, individual o agrupadamente con otros accionistas el derecho de representación proporcional, cumpliendo con los requisitos que legalmente sean exigibles al respecto.

i. Previsiones relativas a los estatutos de la sociedad afectada o de las entidades de su grupo

La Sociedad Oferente no tiene planes de promover o proponer ninguna modificación de los Estatutos Sociales de Metrovacesa o de las sociedades de su grupo.

j. Intenciones con respecto a la cotización de las acciones de la sociedad afectada

La Sociedad Oferente valora la permanencia en bolsa de Metrovacesa y no tiene planes de promover o proponer que las acciones de la Sociedad Afectada dejen de estar admitidas a negociación en las Bolsas de Valores Españolas.

Si como consecuencia de la Oferta, las acciones de Metrovacesa no tuvieran una adecuada frecuencia de negociación y liquidez bursátil, la Sociedad Oferente analizará la situación y adoptará las decisiones que resulten razonables en función de las circunstancias y de las decisiones del resto de accionistas.

k. Intenciones relativas a la transmisión de valores de la sociedad afectada

La Sociedad Oferente no tiene intención de transmitir acciones de Metrovacesa y no mantiene ningún tipo de negociación con terceros al respecto.

I. Informaciones contenidas en el presente apartado relativas al propio oferente y su grupo

La financiación de la Oferta conlleva un incremento del endeudamiento de FCC Inmobiliaria, y de FCC y CEC a nivel consolidado. El impacto de la Oferta y su financiación en FCC a nivel consolidado se detalla en el apartado IV.14 del Folleto.

Al margen de lo anterior, la Sociedad Oferente considera que la adquisición derivada de la Oferta y su financiación no afectan ni a FCC Inmobiliaria ni a las sociedades del Grupo FCC ni a las del grupo CEC en relación con (i) las actividades futuras y la localización de los centros de actividad (horizonte temporal mín. 12 meses); (ii) los puestos de trabajo y las condiciones del personal (horizonte temporal mín. 12 meses); (iii) la utilización o disposición de activos; (iv) la emisión de valores de cualquier clase; (v) reestructuraciones societarias de cualquier naturaleza; (vi) la política de dividendos; (vii) la estructura, composición y funcionamiento de sus órganos de administración, dirección y control; (viii) los estatutos sociales; y (ix) el mantenimiento de la cotización.

El Capítulo IV del Folleto incluye información del impacto de la Oferta y su financiación en FCC a nivel consolidado, asumiendo como hipótesis la aceptación de la Oferta por accionistas titulares del máximo de acciones a los que la Oferta se extiende.

10. PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA

a. Plazo de aceptación de la oferta

El plazo de aceptación de la Oferta es de 15 de días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primero de los anuncios a los que se refiere el artículo 22 del Real Decreto de OPAS. Se tomará como fecha de publicación de los anuncios en los boletines de cotización la fecha de la sesión bursátil a la que estos se refieran.

FCC Inmobiliaria podrá ampliar el plazo de aceptación de la Oferta, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto de OPAS, siempre que no se rebase el límite máximo de 70 días naturales y que se comunique la prórroga previamente a la CNMV.

b. Formalidades de los destinatarios de la oferta para manifestar su aceptación y plazo en el que recibirán la contraprestación.

(i) Declaraciones de aceptación de la oferta

Las declaraciones de aceptación de la Oferta por parte de sus destinatarios se realizarán de acuerdo con el procedimiento señalado en este Anuncio.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que no se computarán en el resultado de la Oferta.

Las declaraciones de aceptación serán revocables en cualquier momento antes del último día de dicho plazo y carecerán de validez si se someten a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.3 del Real Decreto de OPAS. Asimismo, carecerán de validez las declaraciones de aceptación referidas a acciones cuyas fechas de contratación sean posteriores al último día del plazo de aceptación de la Oferta y aquellas declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo.

(ii) Procedimiento de aceptación de la oferta

Los accionistas de Metrovacesa que deseen aceptar la Oferta deberán dirigirse a la entidad en la que tengan depositadas sus acciones y manifestar por escrito ante la misma su declaración de aceptación, ya sea de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por la entidad.

Los accionistas de Metrovacesa podrán aceptar la Oferta, por la totalidad o una parte de las acciones de Metrovacesa de las que sean titulares (incluso si estas exceden el número máximo de acciones sobre las que se formula la Oferta), sin perjuicio de la aplicación en su caso, de la distribución obligatoria y de las reglas de prorrateo establecidas en el artículo 38.1 del Real Decreto de OPAS y descritas en el apartado II.1.2 del Folleto. Toda declaración que formulen deberá comprender, al menos 1 acción de Metrovacesa.

Las acciones respecto de las que se acepte la Oferta deberán comprender todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a aquellas. Las acciones deberán ser transmitidas (i) con todos los derechos económicos y políticos que les correspondan; (ii) libres de cargas y gravámenes y de derechos de terceros que limiten sus derechos políticos o económicos o su libre transmisibilidad, y (iii) por persona legitimada para transmitir las según los asientos del correspondiente registro contable, de forma que la Sociedad Oferente adquiera la propiedad irrevindicable sobre las acciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley del Mercado de Valores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 del Real Decreto de OPAS, durante el plazo de aceptación de la Oferta, las entidades financieras que reciban las declaraciones de aceptación de los accionistas de Metrovacesa remitirán diariamente a la Sociedad Oferente, a través del representante designado a estos efectos que se indica a continuación, y a las sociedades rectoras de la Bolsas de Valores Españolas, de forma globalizada, los datos relativos al número de acciones comprendidas en las declaraciones de aceptación presentadas, tanto si se trata de aceptaciones que los interesados les hayan hecho llegar directamente, como si se refieren a aceptaciones cursadas a través de una entidad participante en Iberclear.

Las entidades que hubieran comunicado declaraciones globales de aceptación de destinatarios de la Oferta que, con posterioridad, revoquen sus aceptaciones, deberán presentar nuevas declaraciones globales que modifiquen y sustituyan a las anteriores.

Las declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta con posterioridad al último día del plazo de aceptación no serán válidas por lo que se rechazarán y no se computarán como aceptación ni por lo tanto en el resultado de la Oferta.

El representante de FCC Inmobiliaria, a efectos de las comunicaciones de dichas declaraciones de aceptación, es la siguiente entidad:

Banco Santander, S.A.

Juan Ignacio Luca de Tena, 11
28027 Madrid (España)

A/A: Carlos López / Carlos Sanz

E-mail: emisores.madrid@gruposantander.com

FCC Inmobiliaria y las sociedades rectoras de las Bolsas facilitarán a la CNMV, cuando ésta lo solicite, información de las declaraciones de aceptación recibidas.

Una vez finalizado el plazo de aceptación y dentro del plazo establecido en la instrucción operativa emitida y publicada por las Bolsas Valores, las aceptaciones válidas de la Oferta serán cursadas por las entidades receptoras a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas, a través de las entidades depositarias participantes en Iberclear en las que se encuentren depositadas las acciones correspondientes, quienes se encargarán de recoger dichas aceptaciones por escrito de forma presencial, por medios electrónicos o por cualesquiera otros medios admitidos por las entidades depositarias, y responderán, de acuerdo con sus registros de detalle, de la titularidad y tenencia de las acciones a las que se refieran las aceptaciones, así como de la inexistencia de cargas y gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los destinatarios de la Oferta se acompañarán de la documentación suficiente para que se pueda proceder a la transmisión de las acciones y deberán incluir todos los datos identificativos exigidos por la normativa aplicable para este tipo de operaciones que, a título enunciativo y no limitativo, serán (i) nombre completo o denominación social; (ii) domicilio; y (iii) número de identificación fiscal o, en caso de accionistas que no sean residentes en España y no tengan un número de identificación fiscal español, su número de pasaporte o identificación, nacionalidad y lugar de residencia.

En ningún caso FCC Inmobiliaria aceptará acciones cuya fecha de contratación sea posterior al último día del plazo de aceptación de la Oferta ni declaraciones de aceptación remitidas por los destinatarios de la Oferta fuera de dicho plazo. Es decir, la fecha de contratación de aquellas acciones que se ofrezcan en venta deberá haber tenido lugar no más tarde del último día del plazo de aceptación de la Oferta y las declaraciones de aceptación deberán ser remitidas por los destinatarios de la Oferta, asimismo, en dicho plazo, como máximo.

Todo lo anterior se refiere a las aceptaciones de los titulares de las acciones y al papel de las entidades depositarias y servicios de inversión que las reciben en primer lugar. No afecta, por tanto, a los flujos de información subsiguientes entre las entidades que las reciben, los custodios, los participantes de Iberclear y las infraestructuras del mercado para realizar los procesos necesarios para la comunicación a las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores Españolas del detalle de las aceptaciones que resulten de las declaraciones u órdenes de aceptación.

La información sobre el número de aceptaciones presentadas según lo dispuesto en el artículo 35.2 del Real Decreto de OPAS, podrá ser obtenida por los interesados durante el plazo de aceptación de la Oferta, previa solicitud e identificación completa del solicitante, bien en el domicilio de la Sociedad Oferente, bien en el de sus representantes.

(iii) Publicación del resultado de la oferta

De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto de OPAS, transcurrido el plazo de aceptación de la Oferta previsto en el Folleto o el que resulte, en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá los 7 días hábiles desde esa fecha, las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores españolas publicarán el resultado de la Oferta en los boletines de cotización en los términos y sesión que indique la CNMV.

Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta, la fecha de la sesión a la que se refieran los mencionados boletines de cotización en que se publique el resultado de la Oferta.

(iv) Intervención, liquidación y pago de la contraprestación de la oferta

La adquisición de las acciones se intervendrá y liquidará por Banco Santander, en su condición de miembro de las Bolsas de Valores Españolas y como entidad participante en Iberclear e intermediario de la operación por cuenta de FCC Inmobiliaria.

La liquidación y el pago del precio de las acciones se realizarán siguiendo el procedimiento establecido para ello en Iberclear, considerándose como fecha de la correspondiente operación bursátil la de la sesión a la que se refieren los boletines de cotización de las Bolsas de Valores Españolas que publiquen el resultado de la Oferta.

c. Gastos de aceptación y liquidación de la oferta

Los titulares de acciones de Metrovacesa que acepten que la intervención de la Oferta se realice a través de Banco Santander no soportarán los gastos de corretaje derivados de la intervención de un miembro del mercado en la compraventa, así como tampoco los cánones de liquidación

de Iberclear, ni los de contratación de las Bolsas de Valores Españolas, que serán satisfechos íntegramente por FCC Inmobiliaria.

En el supuesto de que intervengan por cuenta del accionista aceptante de la Oferta otros miembros del mercado distintos de Banco Santander, los gastos de corretaje y demás gastos de la parte vendedora en la operación, incluyendo los cánones de liquidación de Iberclear y de contratación de las Bolsas de Valores Españolas, serán a cargo del accionista aceptante.

Los gastos en los que incurra la Sociedad Oferente para la adquisición de las acciones y su liquidación serán satisfechos por la Sociedad Oferente.

FCC Inmobiliaria no se hará cargo, en ningún caso, de las eventuales comisiones y gastos que las entidades depositarias y administradoras de las acciones carguen a sus clientes por la tramitación de órdenes de aceptación de la Oferta y el mantenimiento de los saldos.

Cualesquiera otros gastos distintos de los anteriormente reseñados serán asumidos por quien incurra en ellos.

d. Intermediarios financieros que actúen por cuenta del oferente en la adquisición y liquidación de la oferta.

La Sociedad Oferente ha designado a Banco Santander, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, con NIF A-39000013, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, 9-12 y con número de registro 0049 en el Banco de España, como entidad encargada de la intervención y liquidación de las operaciones de adquisición de las acciones de Metrovacesa que pudieran resultar de la Oferta.

e. Derechos de compra y venta forzosas

No será de aplicación en ningún caso el régimen de compraventa forzosa establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS dado que se trata de una oferta parcial.

11. AUTORIZACIONES

(i) Autorizaciones en materia de competencia y otras informaciones o documentos

La adquisición de acciones de Metrovacesa a través de la Oferta no constituye una concentración económica en el sentido de las normas sobre control de concentraciones y, por lo tanto, no requiere la notificación, obtención de autorización (o no oposición) o verificación administrativa por parte de las autoridades de defensa de la competencia de ninguna jurisdicción.

(ii) Autorización de inversión exterior

La potencial adquisición de acciones objeto de esta Oferta no constituye operación sujeta a autorización de inversiones extranjeras directas en virtud de lo establecido en el artículo 7.bis) de la Ley 19/2003, de 4 de julio, y en la disposición transitoria única del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, en la medida que el sector inmobiliario en el que se sitúa la Sociedad Afectada no tiene carácter estratégico en el sentido de la referida normativa, sin que por otra parte CEC o entidad controlada por CEC se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 3 del artículo 7.bis) de la referida Ley 19/2003, de 4 de julio.

(iii) Autorizaciones o verificaciones administrativas, distintas de las correspondientes a CNMV

La Sociedad Oferente considera que la Oferta no está sujeta a autorizaciones o verificaciones administrativas distintas de la correspondiente a la CNMV. En este sentido, FCC Inmobiliaria no ha

solicitado ninguna autorización, notificación ni verificación administrativa con otros organismos supervisores u autoridades en relación con la Oferta.

12. RESTRICCIÓN TERRITORIAL

La Oferta se formula exclusivamente en España y se dirige a los titulares de Metrovacesa, en los términos previstos en el Folleto, sin que el mismo ni su contenido constituyan una extensión de la Oferta a cualquier otra jurisdicción donde la misma pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción o donde la formulación de la Oferta exigiese la distribución y/o registro de documentación adicional al Folleto.

En particular, la Oferta no se formula ni directa ni indirectamente en los Estados Unidos de América, ya sea por correo o por cualquier medio o instrumento interestatal o de comercio exterior (incluyendo fax, télex, teléfono o internet), o a través de las Bolsas de Valores de los Estados Unidos de América; y ello salvo en cumplimiento con, o bajo las exenciones previstas en, cualquier normativa estadounidense en materia de mercado de valores o de ofertas públicas de adquisición. Por lo tanto, el Folleto no será distribuido por ningún medio de los Estados Unidos de América, salvo en cumplimiento con, o bajo las exenciones previstas en, cualquier normativa estadounidense en materia de mercado de valores o de ofertas públicas de adquisición.

Se informa a aquellos accionistas de Metrovacesa que residan fuera de España y decidan aceptar la Oferta que ésta puede encontrarse sujeta a restricciones legales y reglamentarias distintas de aquellas contempladas en la legislación española. En este sentido, será exclusiva responsabilidad de aquellos accionistas residentes fuera de España que decidan aceptar la Oferta el cumplimiento de dichas normas y, por tanto, la propia verificación e implicación de éstas.

En Madrid, a [•] de [•] de 2022.

ANEXO XIII

Certificación de FCyC, S.A acreditativa de las otras formas de publicidad o difusión por cualquier medio de la Oferta.

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección General de Mercados
Edison, 4
28006 Madrid

En Madrid, a 25 de abril de 2022

RE: Carta relativa a la publicidad de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de Metrovacesa, S.A. formulada por FCyC, S.A.

Muy Sres. Nuestros:

En relación con la publicidad de la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones formulada por FCyC, S.A. (la "**Sociedad Oferente**") sobre un máximo de 36.402.322 acciones de Metrovacesa, S.A. ("**Metrovacesa**"), representativas del 24% de su capital social (la "**Oferta**"), les manifestamos que, al margen de los preceptivos anuncios a los que se refiere el artículo 22 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores*, la Sociedad Oferente no tiene intención de realizar actividades de publicidad, promoción y/o difusión de la Oferta.

En caso de cambiar de parecer, la Sociedad Oferente informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") y pondrá a su disposición los materiales de publicidad tan pronto como estén disponibles y con la suficiente antelación para permitir su revisión con carácter previo a su difusión, pero su contenido no será puesto a disposición de ninguna entidad o persona que no sea la CNMV. En caso de realizar publicidad, todas las actuaciones que se realicen cumplirán con la *Orden Ministerial EHA/1717/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de servicios y productos de inversión* y la *Circular 2/2020, de 28 de octubre, de la CNMV, sobre publicidad de los productos y servicios de inversión*.

Atentamente,

FCyC, S.A.
p.p.

Juan José Drago Masjà
Presidente del Consejo de Administración

Cristina López Barranco
Secretaria no consejera del Consejo de Administración

ANEXO XIV

Carta emitida por Banco Santander, S.A. como miembro de mercado que actuará por cuenta de FCyC, S.A. en la intervención de la adquisición y liquidación de la Oferta.

FCyC, S.A

C/ Federico Salmón, nº 13
18016 Madrid (España)

Madrid, 21 de abril de 2022

Estimados Señores:

En relación con la oferta pública voluntaria parcial de adquisición de acciones de la sociedad Metrovacesa, S.A. (la "**Oferta**") formulada por FCyC, S.A., (la "**Sociedad Oferente**"), por la presente ponemos en su conocimiento que Banco Santander, S.A., con número de identificación fiscal (NIF) A-39000013 y con domicilio social en Paseo de Pereda nº 9-12, Santander (Cantabria), acepta desempeñar las funciones de entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de compra de acciones a las que se dirige la Oferta, por cuenta de la Sociedad Oferente, en los términos previstos en el folleto explicativo de la Oferta, una vez que el mismo haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Atentamente,

Banco Santander, S.A.
P.p.



D. Joaquín González-Tarrío Polo

D. Luis Antonio Pérez Rodríguez