



Informe de Auditoría de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2023)



KPMG Auditores, S.L.
Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la nota 1, la Sociedad fue creada en virtud del Convenio suscrito por los accionistas para gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructuras correspondientes a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como pertenecientes al sistema general ferroviario sujetos al Convenio (el Convenio), por el cual se preveía que las obras de las infraestructuras a ejecutar se financiarían con cargo a las aportaciones comprometidas por sus accionistas, como instituciones participantes en el mismo y, principalmente, con los recursos económicos que se obtuvieran del desarrollo urbanístico de los suelos disponibles liberados como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en el Convenio. Tal y como se detalla en la nota 2 (d), la disminución de los flujos de efectivo relacionados con el aprovechamiento urbanístico que se observan en las tasaciones que ha encargado la Sociedad a expertos independientes, ha puesto de manifiesto la existencia de un déficit de ingresos previstos respecto a los gastos relacionados con las actuaciones contempladas en el Convenio que, tanto en el ejercicio 2023 como en anteriores ejercicios, ha supuesto el registro de un deterioro de valor de las existencias de terrenos y solares que ha provocado, entre otros aspectos, que el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 sea negativo en 309.799 miles de euros. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023, tal y como se indica en la nota 13 (d), una parte significativa de los préstamos de naturaleza participativa concedidos a la Sociedad por parte de sus accionistas por importe de 234.732 miles de euros tienen situado su vencimiento en el ejercicio 2024 sin que a la fecha se haya confirmado su renovación. Estos hechos o condiciones, junto con las cuestiones descritas en la nota 2(d), indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica 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.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de existencias de terrenos y solares (véanse notas 2 (e), 4 (g) y 10 (a) de la memoria)

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2023 existencias de terrenos y solares por un valor neto contable de 161.453 miles de euros que representan un porcentaje muy elevado del total de los activos de la Sociedad, para los que, anualmente, se llevan a cabo pruebas de deterioro de valor comprobando si su valor contable excede a su valor neto de realización. En este sentido, la Sociedad ha venido realizando estimaciones del valor neto de realización de las existencias que, ante la ausencia de precios observables dada la escasez de transacciones de activos de similares características, dichas estimaciones se han basado en tasaciones realizadas por expertos independientes, y han supuesto el reconocimiento de deterioros por importe de 303.684 miles de euros al 31 de diciembre de 2023. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que se basan en estimaciones sobre flujos de efectivo futuros, rentabilidades esperadas y otras hipótesis que requieren el ejercicio de juicio por parte de los administradores y la Dirección de la Sociedad e incorporan elevados componentes de variabilidad y subjetividad. Dada la significatividad del importe de existencias de terrenos y solares, así como al juicio aplicado en las estimaciones, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento y la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de la estimación del valor recuperable de las existencias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones empleadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales _

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, 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.

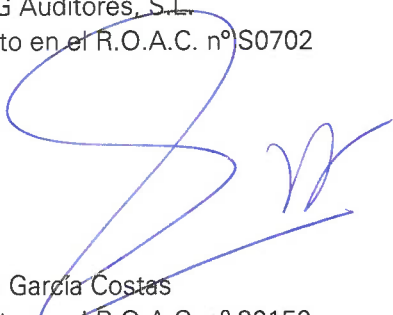
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas 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 Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702


Jorge García Costas
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20150
29 de abril de 2024



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2023

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

Activo	Nota	2023	2022
Inmovilizado intangible	5	86	207
Aplicaciones informáticas		86	207
Inmovilizado material	6	5.081	8.132
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		5.081	8.132
Inversiones financieras a largo plazo	9	142.080	577.959
Otros activos financieros		142.080	577.959
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	-	11.957.159
Clientes por ventas y prestación de servicios		-	11.957.159
Total activos no corrientes		147.247	12.543.457
Existencias	10	228.876.528	234.841.206
Existencias de terrenos y solares		161.452.681	167.417.359
Productos en curso		67.099.847	67.099.847
Anticipos a proveedores		324.000	324.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	12.189.927	4.066.723
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		11.958.384	3.986.862
Activos por impuesto corriente		205.958	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		25.585	79.861
Inversiones financieras a corto plazo	9	72.824	1.020.972
Créditos a empresas		72.824	100.972
Otros activos financieros		-	920.000
Periodificaciones a corto plazo		1.981	2.122
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		35.655.336	32.108.678
Total activos corrientes		276.796.596	272.039.701
Total activo		276.943.843	284.583.158

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondos propios		(314.592.735)	(306.453.891)
Capital escriturado	11	13.000.000	13.000.000
Resultados de ejercicios anteriores		(319.544.677)	(322.171.889)
Otras aportaciones de socios		90.786	90.786
Resultado del ejercicio		(8.138.844)	2.627.212
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	4.793.713	4.793.713
Total patrimonio neto		(309.799.022)	(301.660.178)
Deudas a largo plazo	13	8.774.755	32.540.062
Deudas con entidades de crédito		8.761.425	32.524.582
Otras deudas a largo plazo		13.330	15.480
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	254.742.248	456.332.016
Total pasivos no corrientes		263.517.003	488.872.078
Deudas a corto plazo	13	8.854.386	16.308.772
Deudas con entidades de crédito		8.854.386	16.308.772
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		234.731.526	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	79.639.950	81.062.486
Proveedores		115.957	366.656
Acreedores varios		2.087	27.640
Pasivos por impuesto corriente		-	192.159
Otras deudas con las Administraciones Públicas		28.133	982.258
Anticipos de clientes		79.493.773	79.493.773
Total pasivos corrientes		323.225.862	97.371.258
Total patrimonio neto y pasivo		276.943.843	284.583.158

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	Nota	2023	2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17	-	4.619.666
Ventas		-	4.619.666
Aprovisionamientos	17	(6.200.465)	202.129
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		219.005	(7.212.579)
Trabajos realizados por otras empresas		(235.786)	(662.984)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(6.183.684)	8.077.692
Otros ingresos de explotación		25.554	34.616
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		25.554	34.616
Gastos de personal		(353.200)	(339.074)
Sueldos, salarios y asimilados		(282.503)	(274.470)
Cargas sociales	17	(70.697)	(64.604)
Otros gastos de explotación		(558.538)	(725.993)
Servicios exteriores		(127.231)	(125.849)
Tributos		(431.307)	(688.309)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	-	88.165
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(3.850)	(4.949)
Resultado de explotación		<u>(7.090.499)</u>	<u>3.786.395</u>
Ingresos financieros	9	870.532	333.245
De valores negociables y otros instrumentos financieros		870.532	333.245
En terceros			
Gastos financieros	13	(1.919.715)	(1.169.101)
Por deudas con terceros		(1.919.715)	(1.169.101)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		838	-
Resultado por enajenaciones y otras		838	-
Resultado financiero		<u>(1.048.345)</u>	<u>(835.856)</u>
Resultado antes de impuestos		<u>(8.138.844)</u>	<u>2.950.539</u>
Impuestos sobre beneficios	14	-	(323.327)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas y resultado del ejercicio		<u>(8.138.844)</u>	<u>2.627.212</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023.

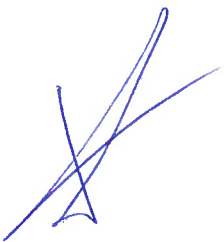
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.138.844)	2.627.212
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>(8.138.844)</u>	<u>2.627.212</u>



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	2023				
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13.000.000	(322.171.889)	90.786	2.627.212	4.793.713
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(8.138.844)	-
Operaciones con socios o Propietarios	-	2.627.212	-	(2.627.212)	-
Distribución del resultado y reservas	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>13.000.000</u>	<u>(319.544.677)</u>	<u>90.786</u>	<u>(8.138.844)</u>	<u>4.793.713</u>

	2022				
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos
Saldo al 31 de diciembre de 2021	13.000.000	(322.243.046)	-	71.156	4.793.713
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.627.212	-
Operaciones con socios o Propietarios	-	-	90.786	-	-
Otros movimientos	-	71.156	-	(71.156)	-
Aplicación del resultado y reservas	-	1	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>13.000.000</u>	<u>(322.171.889)</u>	<u>90.786</u>	<u>2.627.212</u>	<u>4.793.713</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2023

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	241.244	4.874.363
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(8.138.844)	2.950.539
Ajustes del resultado	7.235.878	(7.325.050)
Amortización del inmovilizado	3.850	4.949
Correcciones valorativas por deterioro	6.183.684	(8.077.690)
Variación de provisiones	-	(88.165)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	(839)	-
Ingresos financieros	(870.532)	(333.245)
Gastos financieros	1.919.715	1.169.101
Cambios en el capital corriente	2.590.672	10.190.088
Existencias	(219.005)	6.890.989
Deudores y otras cuentas a cobrar	4.039.913	1.954.221
Otros activos corrientes	142	(242)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.230.378)	1.345.120
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.446.462)	(941.214)
Pagos de intereses	(1.919.715)	(1.169.101)
Cobros de intereses	870.532	333.245
Pagos por impuesto sobre beneficios	(398.117)	(105.558)
Otros pagos	838	200
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	1.383.348	12.621
Pagos por inversiones	(678)	-
Inmovilizado material e intangible	(678)	-
Cobros por desinversiones	1.384.026	12.621
Otros activos financieros	1.384.026	12.621
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.922.066	1.297.490
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	90.786
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	90.786
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.922.066	1.206.704
Emisión	33.141.758	17.485.138
Deudas con empresas del grupo y asociadas	33.141.758	17.485.138
Devolución y amortización de	(31.219.692)	(16.278.434)
Deudas con entidades de crédito	(31.217.542)	(16.277.784)
Otras deudas	(2.150)	(650)
Aumento / (disminución) neta del efectivo o equivalentes	3.546.658	6.184.474
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	32.108.678	25.924.204
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	35.655.336	32.108.678

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad

La sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. (en adelante la Sociedad), se constituyó el 3 de junio de 2002 por tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra en Plaza Antonio Beltrán Martínez, nº 1-6ª Planta de Zaragoza.

Con fecha 23 de marzo de 2002 el Ministerio de Fomento (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron un convenio para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red ferroviaria de Zaragoza (en adelante, el Convenio). El Convenio previó la constitución de la Sociedad cuyo objeto fundamental es gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondiente a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como pertenecientes al sistema general ferroviario sujetos al Convenio, que de forma esquemática coinciden con los terrenos de El Portillo, Delicias, La Almozara y del Corredor Oliver-Valdefierro, así como las obras de traslado de los talleres ferroviarios y la estación de clasificación existentes en el entorno Delicias-Almozara y el centro de intercambio de mercancías a una nueva ubicación en los terrenos de la Plataforma Logística de Zaragoza.

Las actuaciones contempladas en el Convenio, tenían un coste estimado total de 414 millones de euros, como sigue:

- Reposición de instalaciones ferroviarias, por la liberación del suelo necesario, para la integración del sistema ferroviario acordado con la ciudad de Zaragoza y la recuperación para nuevos usos urbanos de los ámbitos de Delicias-Almozara, Portillo y Corredor Ferroviario Oliver-Valdefierro, incluyendo una ronda ferroviaria en ancho ibérico por el sur del aeropuerto hasta el Valle del Jalón (Coste estimado: 248 millones de euros).
- Integración de la nueva red ferroviaria en su entorno y de acuerdo con los usos urbanos previstos en la transformación urbanística territorial por su traslado a una nueva ubicación (Coste estimado: 56 millones de euros).
- Transformación urbanística de todos los suelos en los que el ferrocarril abandona ese ámbito territorial por su traslado a una nueva ubicación (Coste estimado 65 millones de euros).
- Creación de los sistemas generales viarios que contemplan las actuaciones anteriores, y dan servicio a la nueva red ferroviaria (Coste estimado: 45 millones de euros).



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Para ello la Sociedad y en lo que a actuaciones previstas en el Convenio se refiere:

- Definirá la propuesta global de la actuación concertada en Zaragoza, impulsando la mejora de las infraestructuras de transporte y comunicación, así como el resto de actuaciones urbanas que incidan en el desarrollo de Zaragoza y su entorno metropolitano previstas en este Convenio.
- Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.
- Propondrá la creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los Proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos y, en su caso, procederá a su creación.

El Ministerio de Fomento, RENFE y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF, en la actualidad Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF-), por su parte, impulsarán los procedimientos necesarios para la puesta a disposición de los terrenos, según se vayan reponiendo las instalaciones ferroviarias, a la Sociedad, garantizando en todo caso el funcionamiento de las actuales instalaciones ferroviarias hasta la efectiva disponibilidad de aquellas que las sustituyen. Para la formalización de la citada entrega, se suscribirán convenios específicos entre la Sociedad y los propietarios de suelos en los que se concretarán las contraprestaciones a recibir, que consistirá en la financiación de la actuación referente a la reposición de instalaciones ferroviarias mencionadas anteriormente.

En la medida que las obras redundan en beneficio del municipio de Zaragoza y contribuyen a la consecución de los objetivos establecidos por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza cederá gratuitamente a la Sociedad, mediante los procedimientos necesarios, el aprovechamiento urbanístico municipal que le corresponda, a fin de costear las inversiones que realice la propia Sociedad, RENFE o GIF, en los términos del Convenio.

En este sentido, el Ayuntamiento de Zaragoza, en el PGOU de 2001 calificó los terrenos como de aprovechamiento lucrativo, redactó el planeamiento del área G-19.1 (Zona Entorno Estación El Portillo), tramitó las modificaciones del área G-44.2 (Zona Entorno Estación Intermodal Delicias) y dio trámite a la modificación del PGOU, del proyecto de reparcelación y las operaciones jurídicas complementarias subsiguientes adecuando esta última área. Asimismo, aportó fincas municipales por 178.345,60 metros cuadrados a la reparcelación. Tras las preceptivas aprobaciones descritas, los terrenos liberados del uso ferroviario pasaron a tener la calificación urbanística necesaria para proceder a su urbanización y posterior enajenación.

Con cargo a las plusvalías generadas por la puesta en valor de los terrenos, de acuerdo con los procesos de cambios de uso a través de la modificación del planeamiento vigente o de su desarrollo, se costearán inversiones que realizará la Sociedad, el Ministerio de Fomento, GIF y RENFE. Estos recursos se aplicarán en primer lugar al pago de la reposición de las obras ferroviarias y a financiar el coste financiero del conjunto de actuaciones de la Sociedad. Los recursos restantes se destinarán a la ejecución del resto de las actuaciones previstas en otros ámbitos.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad ha asumido la propiedad de los terrenos liberados del uso ferroviario correspondientes principalmente a la práctica totalidad de área de actuación denominada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como G44-2 así como parte del área de actuación G-19. Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene pendiente de recepción de uno sus accionistas la mayor parte del área de actuación denominada en el citado plan como G-19 (véase nota 10).

El Gobierno de Aragón por su parte, consciente de la importancia y valor geoestratégico de la ciudad de Zaragoza y de su entorno metropolitano más inmediato para Aragón y que la transcendencia de los acuerdos irradian desde la misma al resto del territorio de la Comunidad Autónoma, adquirió el compromiso de ayudar a financiar con la cantidad de 27.045.544 euros las actuaciones previstas en el Convenio (véase nota 12).

Desde su creación y hasta el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha ejecutado obras contempladas expresamente en el Convenio, así como otras actuaciones no contempladas en el mismo aprobadas por el Consejo de Administración. Las principales obras ejecutadas han sido las siguientes:

- Traslado de instalaciones ferroviarias a PLAZA
- Ampliación de la Ronda Sur Ferroviaria. Conexión Este.
- Cubrimiento de vías lados Madrid y Barcelona
- Cubrimiento de vías en la prolongación de Tenor Fleta.
- Estaciones de cercanías de Portillo y Miraflores
- Túnel de cercanías y de vehículos en las áreas G-19-1 y G-44-2.
- Puente del Tercer Milenio
- Pasarela peatonal de acceso a la Estación Intermodal.
- Traslado del parque de telecomunicaciones del Portillo al área G-44-2.
- Urbanización del Entorno de la Estación Intermodal. Área G-44-2.
- Urbanización de la conexión con la AP-68.
- Urbanización de la calle Escrivá de Balaguer y entorno de la Estación de Cercanías del Portillo, en el área G-19-1.



Algunas de estas actuaciones fueron terminadas y se encuentran pendientes de entrega a sus destinatarios finales (véase nota 10).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Con fecha, 23 de julio de 2012 el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron una adenda al Convenio de 23 de marzo de 2002 por lo que se acuerda que determinadas actuaciones pendientes no llevadas a efecto hasta la fecha y con un coste estimado de 148 millones de euros no serán finalmente financiadas por la Sociedad. Adicionalmente se acordó que la Sociedad no financiará determinadas obras ya ejecutadas por ADIF y el Ayuntamiento de Zaragoza contempladas en el Convenio.

Asimismo, en la adenda al Convenio ADIF y el Ayuntamiento de Zaragoza acordaron renunciar expresamente a determinados derechos existentes sobre las fincas del área G-44-2 y a reordenar las cargas urbanísticas de las fincas de dicha área con objeto de facilitar la venta a terceros de las mismas.

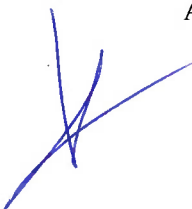
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las únicas actuaciones pendientes de ejecutar por la Sociedad contempladas en el Convenio o en acuerdos del Consejo de Administración, son las siguientes:

- Traslado de dependencias de ADIF en la antigua Estación del Portillo a la zona de llegadas de la Estación Intermodal.
- Obras de Urbanización en el área G-44-2, que comprenden el Barrio Oeste, la recogida neumática de basuras y los parques equipados 1 y 2.
- Obras de urbanización en el Portillo, área G-19-1, que comprenden el desalojo del edificio de Correos, la demolición de los edificios existentes y las obras de urbanización del Parque del Portillo y Restos de Urbanización.

El 22 de diciembre de 2022 la Sociedad, ADIF y Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (ADIF-AV) firmaron el convenio para el traslado de las instalaciones y dependencias de la antigua estación de “El Portillo” a la estación de Delicias en Zaragoza. El importe máximo estimado (IVA incluido) para la ejecución del convenio es de 17,82 millones de euros en un plazo de 4 años, de los que 13,55 millones serían abonados por la Sociedad, 2,06 millones por ADIF-AV y 2,21 millones por ADIF. La ejecución de esta actuación permitirá liberar de usos ferroviarios los suelos pendientes de desafectar ubicados en la Unidad de Ejecución nº 2 del área de actuación G-19 así como su posterior transmisión a la Sociedad.

La forma de financiar el coste de estos proyectos por parte de la Sociedad es mediante la puesta en valor de los terrenos resultantes de la liberación del uso ferroviario asociados.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales con otras sociedades domiciliadas en España.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. Las cuentas anuales del ejercicio 2023 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las adaptaciones sectoriales a las empresas inmobiliarias y a las empresas constructoras que continúan en vigor a la fecha de aprobación del Plan General de Contabilidad en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el mismo, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2023 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2022 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 25 de Mayo de 2023.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(d) Principio de empresa en funcionamiento

La disminución de los flujos de efectivo relacionados con el aprovechamiento urbanístico que se observan en las tasaciones a las que ha tenido acceso la Sociedad ha puesto de manifiesto la existencia de un déficit de ingresos respecto a los gastos relacionados con las actuaciones contempladas en el Convenio que al 31 de diciembre de 2023 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 309.799 miles de euros (véase nota 11).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, una parte significativa de los préstamos de naturaleza participativa concedidos a la Sociedad por parte de sus accionistas por importe de 234.732 miles de euros tienen situado su vencimiento en 2024 (véase nota 13 (d)).

Ante dicha situación, los Administradores de la Sociedad realizan un seguimiento exhaustivo de las previsiones de tesorería de forma periódica, de manera que se cuente con la financiación necesaria para hacer frente a todos los compromisos y continuar con el desarrollo normal de su actividad.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

En este sentido, tal y como se menciona en la nota 13(c), la Sociedad suscribió el 31 de marzo de 2021 un contrato de préstamo con una entidad financiera por importe de 77.466.663 de euros destinado a cancelar la deuda existente en ese momento con diversas entidades financieras acreditantes, del cual el saldo pendiente a 31 de diciembre de 2023 es de 17.615.811 euros (48.833.354 euros a 31 de diciembre de 2022). De acuerdo con lo estipulado en dicho contrato, con objeto de cumplir las obligaciones pecuniarias adquiridas, dos de los accionistas de la Sociedad, Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón (a través de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (en adelante CEPA)), acordaron asumir el compromiso de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios que cubran mancomunadamente la parte asumida por cada uno de ellos, para lo cual los citados accionistas firmaron sendas “Cartas de compromiso” en virtud de las cuales declaran conocer todos los términos y condiciones del contrato de préstamo, a los cuales prestan su conformidad. Adicionalmente el Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a cumplir, entre otras, sus correspondientes obligaciones derivadas del Convenio mencionado en la nota 1. Durante el ejercicio 2023, CEPA a través del Gobierno de Aragón ha amortizado la anualidad correspondiente y de forma anticipada el remanente por valor total de 22.362 miles de euros quedando únicamente pendiente el saldo perteneciente a Ayuntamiento de Zaragoza a 31 de diciembre de 2023.

Las aportaciones de fondos que se realicen por parte de ambos accionistas se suman a las ya realizadas en ejercicios anteriores por accionistas de la Sociedad y se instrumentarán mediante el otorgamiento a la Sociedad de financiaciones de naturaleza participativa. Al 31 de diciembre de 2023 los importes efectivamente dispuestos ascienden a 489.474 miles de euros (456.332 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) (véase nota 13 (d)).

Teniendo en cuenta el importe de los préstamos participativos mencionados al 31 de diciembre de 2023 el patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. es de 179.675 miles de euros (véase nota 11).

Sin considerar la realización de las existencias en el corto plazo, ni los anticipos de clientes del pasivo que no van a suponer salida de caja, el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo en 196 millones de euros (positivo en 19 millones de euros al cierre del ejercicio anterior).

Debido a los retrasos en la ejecución de los trabajos pendientes (véase nota 1) y la deuda acumulada con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2023 por importe de 489.473.774 euros (véase nota 13 (d)), de los cuales 234.731.526 euros tienen vencimiento a corto plazo, la Sociedad ha procedido a iniciar, entre finales del ejercicio 2023 y comienzos del 2024, la novación del contrato de préstamo participativo firmado el 17 de junio de 2013 entre Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L., el Ayuntamiento de Zaragoza, la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad, la Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora y Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. para ampliar su fecha de vencimiento del 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2035, o con anterioridad a esta fecha, si la venta de los activos de la Sociedad lo permitiese una vez finalizadas las actuaciones.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Los accionistas han obtenido las correspondientes autorizaciones internas de sus organizaciones para proceder a la mencionada novación según el siguiente detalle:

- ADIF el 27 de diciembre de 2023.
- ADIF-Alta Velocidad (ADIF-AV) el 27 de diciembre de 2023.
- RENFE-Operadora el 26 de diciembre de 2023.
- El Ayuntamiento de Zaragoza el 15 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. no ha completado el proceso interno de autorización de la novación.

Una vez obtenido el acuerdo de todas las partes, los accionistas procederán a la firma del contrato de novación modificativa, que no extintiva, del contrato de préstamos participativo firmado el 17 de junio de 2013.

Considerando todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad estiman que la Sociedad será capaz de financiar adecuadamente sus operaciones. Por ello, estas cuentas anuales se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento.

- (e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de existencias de terrenos y solares. Para su determinación, se han tomado como referencia valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales (véase nota 10).

Durante este ejercicio 2023, la Sociedad se ha visto obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función a la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. También se ha visto afectada por las incertidumbres consecuencia de la guerra de Ucrania y el alza de los tipos de interés.

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2023 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas de 2023 de la Sociedad por importe de 8.138.844,49 euros a presentar a la Junta General de Accionistas es la de su traspaso íntegro a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, aprobada por la Junta General de Accionistas el 25 de mayo de 2023 ha sido la de su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado intangible se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante el período de tres años en que está prevista su utilización. Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

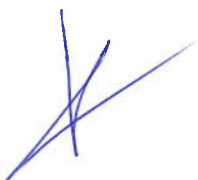
La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios mencionados en el apartado (c).

(b) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023*(ii) Amortizaciones*

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente que tenga un coste significativo con relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se efectúa siguiendo un método lineal a partir de la puesta en funcionamiento de los bienes, en base a los años de vida útil estimada para cada elemento o grupo de elementos según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Otras instalaciones	7,5 - 12,5
Mobiliario	9
Equipos para procesos de información	3,5 - 6,6
Otro inmovilizado material	3 - 10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) Deterioro de valor de los activos

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios mencionados en el apartado (c).

(c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas de deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos no corrientes sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(d) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, que al inicio de los mismos, transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

(e) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad reconoce los instrumentos de deuda desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.



El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica el resto de pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

No obstante, las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares y los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la Sociedad, o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la Sociedad, se valoran por su coste.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

La Sociedad valora los préstamos participativos recibidos al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Si además de un interés contingente el prestamista acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un gasto financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

(v) Intereses

La Sociedad reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

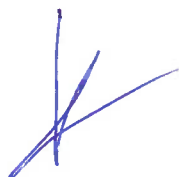
(vi) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(vii) Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

(viii) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

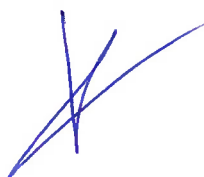
La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

(f) Activos adjudicados en pago de créditos

Los activos no monetarios adjudicados en pago de créditos se reconocen por la Sociedad por el menor del valor contable de los créditos, más todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de la operación, o el valor razonable de los activos no monetarios.

Si los activos no monetarios cumplen en la fecha de adjudicación, las condiciones para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta, se valoran por el menor del valor contable de los créditos, más todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de la operación, y el valor razonable, menos los costes de venta de los activos adjudicados.

La adjudicación de activos vendidos previamente, se reconocen por el menor del coste de adquisición o producción de los mismos y su valor razonable o valor neto realizable.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(g) Existencias

Las existencias se valoran inicialmente a su precio de adquisición o por su coste de producción.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

El epígrafe Existencias de Producto en curso y terminado del balance recoge el coste de producción de las obras de infraestructura para los accionistas de la Sociedad contempladas en el Convenio que se detalla en la nota 1. El coste de producción de las existencias comprende el precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles y los costes directamente relacionados con las unidades producidas y una parte calculada de forma sistemática de los costes indirectos, variables o fijos incurridos durante el proceso de su transformación. El proceso de distribución de los costes indirectos fijos se efectúa en función de la capacidad normal de producción o la producción real, la mayor de las dos.

La Sociedad incluye en el coste de existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

En la medida en que la financiación se haya obtenido específicamente, el importe de los intereses a capitalizarse se determina en función de los gastos financieros devengados por la misma. El importe de los intereses a capitalizar correspondiente a la financiación genérica de carácter no comercial, se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en curso, descontando la parte financiada específicamente y la parte financiada con fondos propios, con el límite de los gastos financieros devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se han incurrido los intereses y se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso deseado o para su venta y finaliza cuando se ha completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar los activos o partes de activos para su uso pretendido o para su venta. No obstante, la capitalización de intereses es suspendida durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo, salvo que el retraso temporal sea necesario para poner el activo en condiciones de funcionamiento o para la venta. La capitalización de intereses se realiza a través de la partida Incorporación al activo de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

De acuerdo a su naturaleza y a la normativa contable, estas existencias se clasifican como Activo corriente, con independencia de su periodo estimado de realización.

Los anticipos a cuenta de existencias figuran valorados por su coste.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

En el caso de las existencias de Obras de integración urbana, el valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Para determinar el valor neto realizable de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad.

Para el cálculo del Valor neto de realización de las existencias de terrenos y solares se ha utilizado fundamentalmente el método Residual Dinámico, método que consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta a la finalización de la misma o su venta al ser clasificada como suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo los gastos que sean necesarios para llevar a término la misma e ingresando en cada momento del tiempo las ventas del activo estimadas a partir de precios de venta de promociones comparables en la zona, obtenidas de testigos del área de la promoción. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR, que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que espera obtener el mismo.

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra el epígrafe "Aprovisionamientos".

(h) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados se contabilizan como ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión o no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas.

En este sentido, la Sociedad recibió una subvención en ejercicios anteriores de la Diputación General de Aragón para financiar las actuaciones previstas en el Convenio de Colaboración de fecha 23 de marzo de 2002 (véanse notas 1 y 12).

La subvención se imputa a resultados en el momento de la enajenación o entrega de las actuaciones competencia de la Sociedad a sus destinatarios finales, corrección valorativa o baja en balance.

(i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

(j) Ingresos por ventas de bienes

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Ingresos por ventas de desarrollo de suelo

La Sociedad vende terrenos y solares para la promoción inmobiliaria por parte del cliente.

El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de los terrenos y solares. Los terrenos y solares generalmente no tienen usos alternativos para la Sociedad, pero no existe un derecho incondicional de cobro hasta que la éstos se entregan al cliente, por lo que el ingreso sólo se reconoce cuando se entregan los terrenos y solares, que es cuando se transfiere la propiedad legal, y que normalmente coincide con la escrituración.

Ingresos por ventas de integración urbana

La Sociedad lleva a cabo obras de infraestructura para sus accionistas contempladas en el Convenio que se detalla en la nota 1 de la memoria. La ejecución de las obras se realiza tras acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales los accionistas de la Sociedad se encuentran pendientes de alcanzar un acuerdo para la transmisión o adecuada regularización de las obras ejecutadas al cierre del ejercicio sin que se hayan alcanzado conclusiones definitivas de dicho análisis (véase nota 10 (b)). En estas condiciones la Sociedad no puede identificar claramente los derechos de cada parte con relación a las obras a transferir por lo que no ha reconocido ingreso alguno en relación a las mismas. No obstante, la Sociedad sí considera que al menos recuperará los costes incurridos imputables a las actuaciones desarrolladas los cuales se encuentran clasificados en el epígrafe Existencias del balance.

Los importes recibidos no reembolsables se registran como pasivo por el valor recibido en el epígrafe anticipos de cliente del epígrafe Acreedores y otras cuentas a pagar del balance.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(k) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias impositivas en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

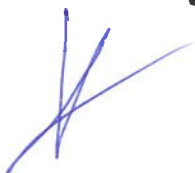
(iii) Clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

(I) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(m) Transacciones con empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas del grupo y asociadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

(n) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como Otros gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren. No obstante, la Sociedad reconoce provisiones medioambientales y, en su caso, los derechos de reembolso mediante la aplicación de los criterios generales que se desarrollan en el apartado de provisiones.

Los elementos del inmovilizado material adquiridos con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las operaciones de la Sociedad, se reconocen como activos mediante la aplicación de criterios de valoración, presentación y desglose consistentes con los que se mencionan en el este apartado relativos a inmovilizado material.

(5) Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en las cuentas incluidas en el Inmovilizado intangible, que se corresponde a aplicaciones informáticas en su totalidad, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo a 31.12.21	Adiciones	Saldo a 31.12.22	Adiciones	Saldo a 31.12.23
Coste	8.402	-	8.402	-	8.402
Amortización acumulada	(8.025)	(170)	(8.195)	(121)	(8.316)
Valor neto contable	<u>377</u>	<u>(170)</u>	<u>207</u>	<u>(121)</u>	<u>86</u>

El coste de los elementos del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2023 asciende a 8.045 euros (7.714 euros al 31 de diciembre de 2022).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(6) Inmovilizado Material

El movimiento habido en las cuentas incluidas en el Inmovilizado material que se corresponde en su totalidad a instalaciones técnicas y otro inmovilizado material, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo a 31.12.21	Adiciones	Saldo a 31.12.22	Adiciones	Saldo a 31.12.23
Coste	270.585	-	270.585	678	271.263
Amortización acumulada	(257.674)	(4.779)	(262.453)	(3.729)	(266.182)
Valor neto contable	12.911	(4.779)	8.132	(3.051)	5.081

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 31 de diciembre no existe déficit de cobertura sobre el valor en libros del inmovilizado.

Los elementos de inmovilizado material se encuentran libres de cargas y gravámenes.

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2023 asciende a 177.016 euros (155.083 euros al 31 de diciembre de 2022).

(7) Arrendamiento operativos – Arrendatario

La Sociedad tiene como arrendamiento más relevante, el arrendamiento operativo de las oficinas donde lleva a cabo su actividad. El contrato de arrendamiento fue suscrito en 2018 y con un vencimiento inicial el 30 de abril de 2023 que ha quedado renovado mediante adenda hasta 30 de abril de 2028, si bien puede cancelarse anticipadamente con una duración mínima de un año. De acuerdo a las condiciones pactadas la arrendataria podrá dar por concluido el arrendamiento antes del transcurso del plazo pactado sin más requisito que preavisar al arrendador por escrito con tres meses de antelación.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos asciende a 54.200 euros en 2023 (50.836 euros en 2022). El importe de los pagos mínimos futuros a un año y entre dos y cinco años ascienden a 46.200 euros (15.733 euros al 31 de diciembre de 2022).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(8) Política de gestión de riesgos(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración con arreglo a las directivas emanadas del Consejo de Administración.

(b) Riesgo de crédito

La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas de productos se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. En relación al potencial deterioro del saldo mantenido en concepto de Clientes por ventas al 31 de diciembre de 2023 que se detalla en la nota 9, el acuerdo de compraventa incluía una condición resolutoria a la falta de pago de cualquiera de las cantidades pendientes que facultará a la Sociedad a la resolución de pleno derecho de la compraventa. Producida la resolución la Sociedad hará definitivamente suya la propiedad y el dominio de los inmuebles objetos de compraventa.

(c) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de préstamos y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

(d) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

Como la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Tal y como se indica en la nota 13 (a), los accionistas de la Sociedad se han comprometido a aportar los fondos necesarios a través de la concesión de préstamos participativos para cubrir íntegra y puntualmente los gastos financieros que correspondan a cada liquidación de intereses del préstamo mantenido por la misma con una entidad financiera.

(e) Riesgo de mercado

La Sociedad mantiene terrenos y solares de importe significativo los cuales están sujetos a un riesgo de valoración por la evolución del mercado inmobiliario.

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2023 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(9) Activos Financieros(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de activos por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría de activos financieros a coste amortizado, es como sigue:

	Euros			
	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Inversiones financieras				
- Créditos a empresas	72.824	-	100.972	-
- Otros activos financieros	-	142.080	920.000	577.959
	<u>72.824</u>	<u>142.080</u>	<u>1.020.972</u>	<u>577.959</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
- Deudores por ventas y prestaciones de servicios	11.958.384	-	3.986.862	11.957.159
	<u>11.958.384</u>	<u>-</u>	<u>3.986.862</u>	<u>11.957.159</u>
Total activos financieros	<u>12.031.208</u>	<u>142.080</u>	<u>5.007.834</u>	<u>12.535.118</u>

El valor en libros constituye una aproximación aceptable al valor razonable.

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias de activos financieros en 2023 y 2022 se corresponde en su totalidad a inversiones financieras aplicando el método de coste amortizado.

(c) Inversiones financieras – Otros activos financieros

El epígrafe Inversiones financieras – otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2022 se corresponden con imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad, las cuales devengan intereses a tipos de mercado.

El vencimiento de los saldos del epígrafe Inversiones financieras – otros activos financieros no corrientes, los cuales se corresponden con fianzas, aportaciones a entidades financieras (Cajamar) y depósitos a terceros para la ejecución de obras, se sitúa en 2025.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Euros			
	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	Corriente
No vinculadas				
Cientes (nota 17 (a))	11.958.384	-	3.986.862	11.957.159
Activos por impuesto corriente (nota 14)	205.958	-	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	25.585	-	79.861	-
	<u>12.189.927</u>	<u>-</u>	<u>4.066.723</u>	<u>11.957.159</u>

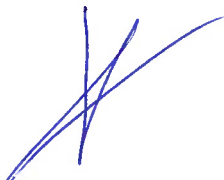
A 31 de diciembre de 2023 no existe saldo de clientes no corrientes (el vencimiento de los clientes no corrientes al 31 de diciembre 2022 se situaba en 2024).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha reconocido deterioros de clientes.

(10) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Terrenos y solares	465.137.180	464.918.174
Obras de integración urbana	67.099.847	67.099.847
Anticipo de proveedores	324.000	324.000
Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares	<u>(303.684.499)</u>	<u>(297.500.815)</u>
	<u>228.876.528</u>	<u>234.841.206</u>



La Sociedad no cuenta con derechos de emisión.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(a) Terrenos y solares

El detalle de las existencias de terrenos y solares es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Área de actuación G44/2	438.723.264	438.519.179
Área de actuación G19	18.905.862	18.890.941
Otros	7.508.054	7.508.054
	465.137.180	464.918.174
Correcciones valorativas por deterioro	(303.684.499)	(297.500.815)
	<u>161.452.681</u>	<u>167.417.359</u>

Los movimientos de los terrenos y solares en los ejercicios 2023 y 2022 han sido los siguientes:

	Euros					
	2023			2022		
	Coste	Deterioro	Total	Coste	Deterioro	Total
Saldo al inicio del ejercicio	464.918.174	(297.500.815)	167.417.359	471.809.163	(305.578.507)	166.230.656
Altas	219.006	-	219.006	1.856.536	-	1.856.536
Bajas por enajenación (nota 17(a))	-	-	-	(8.747.525)	4.846.203	(3.901.322)
Dotación por deterioro (nota 17(b))	-	(6.183.684)	(6.183.684)	-	-	-
Reversión por deterioro (nota 17(b))	-	-	-	-	3.231.489	3.231.489
	<u>465.137.180</u>	<u>(303.684.499)</u>	<u>161.452.681</u>	<u>464.918.174</u>	<u>(297.500.815)</u>	<u>167.417.359</u>

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2023 y 2022 incluyen principalmente los correspondientes a las entregadas por sus accionistas ADIF, ADIF-AV, RENFE y los correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 1).

El detalle de los movimientos de deterioro de terrenos y solares es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
(Reversión) del deterioro de terrenos enajenados	-	(4.846.203)
(Reversión) del deterioro de terrenos recuperados de terceros	-	(4.521.574)
Deterioro/(Reversión) por actualización de tasaciones	6.183.684	1.290.085
Total (nota 17 (b))	<u>6.183.684</u>	<u>(8.077.692)</u>

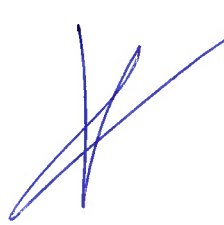
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2022 incluían 3.105 miles de euros correspondientes a los gastos de urbanización capitalizados en existencias cuya repercusión había sido reclamada a un tercero en un proceso de expropiación y que se encontraban totalmente deteriorados al cierre del ejercicio 2021 al no haberse concluido dicho proceso de expropiación. El proceso de expropiación concluyó en el ejercicio 2022 a favor de la Sociedad por lo que, una vez resuelta la incertidumbre sobre el éxito del proceso e incorporados al activo de la Sociedad los terrenos expropiados, la Sociedad revirtió la provisión por deterioro sobre los citados gastos de urbanización. Adicionalmente, existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2022 incluían 1.416 miles de euros correspondientes a los gastos de urbanización capitalizados en existencias de una parcela cuya titularidad pertenecía a dos de sus accionistas en ejercicios anteriores a 2022. Durante el ejercicio anterior estos accionistas transmitieron finalmente esta parcela a la Sociedad (véase nota 16 (b)) por lo que, una vez incorporada de manera efectiva al activo de la Sociedad, ésta revirtió la provisión sobre los citados gastos de urbanización.

La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha basado en los estudios de valoración llevadas a cabo por un experto independiente (Tasaciones Inmobiliarias, S.A.) en el mes de octubre de 2023. La Sociedad utiliza el método residual dinámico para determinar el valor neto de realización (véase nota 4(g)). Las hipótesis clave para determinar el valor neto de realización, además a las relativas a la estimación de los ingresos y los costes pendientes de la construcción que generarían las promociones más probables, han sido las siguientes:

	2023	2022
Coste infraestructuras pendientes (millones de euros)	67	48
Inicio Obras Urbanización (desde origen)	Entre 0 y 24 meses	Entre 0 y 24 meses
Inicio Obras Construcción (desde origen)	Entre 10 y 28 meses	Entre 9 y 29 meses
Duración obra (desde comienzo obra)	Entre 18 y 40 meses	Entre 18 y 44 meses
Nº meses terminar ventas (desde fin obra)	Entre 0 y 24 meses	Entre 0 y 18 meses
Beneficio del promotor	Entre 17,55% y 18,5%	Entre 16,5% y 17,5%



Las estimaciones, teniendo en cuenta la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores por una posible pérdida de valor. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en dichas hipótesis con relación a las empleadas al 31 de diciembre de 2022.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Tal y como se ha indicado anteriormente en esta misma nota, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha efectuado correcciones valorativas por deterioro derivadas de la actualización de las tasaciones para todo el conjunto de los terrenos y solares, de lo que ha resultado un deterioro neto total de 6.183.684 euros (deterioro neto de 1.290.085 euros en el ejercicio 2022). Los administradores de la Sociedad han considerado que, en el caso particular de la parcela denominada M5, ésta será objeto de enajenación en el ejercicio 2024 una vez se adopte el acuerdo formal por parte del Consejo de Administración (véase nota 2 (e)), por lo que la misma ha sido tasada a valor de liquidación al 31 de diciembre de 2023, el cual contempla la venta del bien dentro de un plazo demasiado corto para satisfacer el marco de comercialización adecuada contemplado en una valoración de mercado. Esta decisión ha supuesto el reconocimiento de una dotación adicional por deterioro para esta parcela en el ejercicio 2023 por importe de 308.578 euros (2.295.761 euros en 2022) superior a la que hubiera resultado de no haber considerado esta situación.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían compromisos de compra o de venta de terrenos y solares.

(b) Obras de integración urbana

Este epígrafe recoge el coste de producción de las obras de infraestructura de ciclo largo para los accionistas de la Sociedad contempladas en el Convenio que se detalla en la nota 1. Su detalle es como sigue:

Ref	Concepto	Euros	
		2023	2022
A-3	Traslado Instalaciones Ferroviarias	10.298.952	10.298.952
A-6	Traslado Dependencias	18.658	18.658
B-4	Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	22.338.632	22.338.632
B-7	Apeaderos El Portillo y Miraflores	13.986.691	13.986.691
G-19	Urbanización área	19.762.107	19.762.107
K-1	Derribo puente ferroviario	694.807	694.807
		<u>67.099.847</u>	<u>67.099.847</u>

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha entregado a sus accionistas obras de integración urbana. En el ejercicio 2019 los accionistas firmaron un acuerdo en virtud del cual aceptaron que recepcionarán las existencias por el importe detallado en el cuadro anterior y reconocieron la integridad y exactitud de los anticipos entregada por los accionistas a la Sociedad hasta ese momento por importe de 79.367.884 euros. Adicionalmente, se comprometieron a acordar su reparto definitivo entre los mismos, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los accionistas siguen sin llegar a un acuerdo. No obstante los administradores de la Sociedad consideran que, una vez se alcance un acuerdo, las citadas existencias se entregarán, al menos, por el importe por el que se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2023. Este acuerdo fue suscrito de nuevo por los accionistas en los mismos términos que el anterior en el mes de marzo de 2023, actualizando el valor de los anticipos otorgados a 79.493.773 euros (véase nota 13 (e)).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Para la práctica totalidad de las existencias de la Sociedad se prevé su realización en un período superior a doce meses.

La Sociedad no ha capitalizado en existencias en los ejercicios 2023 y 2022 intereses al no haber trabajado en las obras. Los intereses capitalizados en las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a 55.701 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían compromisos de compra o de venta de existencias distintos de los mencionados en las obras de integración urbana.

(11) Fondos Propios

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedad de Capital, una sociedad se encuentra en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente. A efectos de considerar la situación patrimonial de la Sociedad se consideran los préstamos participativos que tienen concedidos las sociedades por sus Accionistas.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos del citado artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2023 es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto	(309.799.022)
Más préstamos participativos efectivamente recibidos	489.473.774
Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C.	179.674.752
	(nota 2 (d))

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. está representado por 10.000 acciones nominativas de 1.300 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Los accionistas que participan directamente en el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de participación
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.A. (CEPA)	2.500	25,00%
Ayuntamiento de Zaragoza	2.500	25,00%
Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (ADIF – AV)	3.000	30,00%
Entidad Pública Empresarial RENFE Operadora (Renfe Operadora)	1.250	12,50%
Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	750	7,50%
	10.000	100,00%

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(b) Otras aportaciones de socios

Este epígrafe del balance recoge el valor razonable de un terreno transmitido en el ejercicio 2022 a título gratuito a la Sociedad por parte del Ayuntamiento de Zaragoza.

(c) Reservas

(i) Reserva legal

De acuerdo con artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance un 20% del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

(12) Subvenciones, Dotaciones y Legados

Este epígrafe, el cual no ha tenido movimiento en los ejercicios 2023 y 2022, se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2020 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véanse notas 1 y 2 (b)).

(13) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación por categorías

La clasificación de pasivos por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría de pasivos financieros a coste amortizado, a excepción de las Deudas con empresas del grupo y asociadas que están valoradas a coste, es como sigue:

	Euros			
	2023		2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas				
- Deudas con entidades de crédito	8.761.425	8.854.386	32.524.582	16.308.772
- Otros pasivos financieros	13.330	-	15.480	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	254.742.248	234.731.526	456.332.016	-
	263.517.003	243.585.912	488.872.078	16.308.772
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores y acreedores	-	118.044	-	394.296
- Otras cuentas a pagar (anticipos de clientes)	-	79.493.773	-	79.493.773
	-	79.611.817	-	79.888.069
Total pasivos financieros	263.517.003	323.197.729	488.872.078	96.196.841

El valor en libros constituye una aproximación aceptable al valor razonable.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2023 y 2022, se corresponde en su totalidad a gastos financieros aplicando el método de coste amortizado.

(c) Deudas con entidades de crédito

Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge un contrato de préstamo con la entidad financiera Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito suscrito el 31 de marzo de 2021 por un importe original de 77.466.663 euros destinado a cancelar la deuda existente en aquel momento. Este préstamo tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2025 y devenga intereses del Euribor + 1,9%.

De acuerdo con lo estipulado en el contrato mencionado en el párrafo anterior, con objeto de cumplir las obligaciones pecuniarias adquiridas dos de los accionistas de la Sociedad, Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón (a través de CEPA), acordaron asumir el compromiso de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios que cubran mancomunadamente la parte asumida por cada uno de ellos para lo cual los citados accionistas firmaron sendas "Cartas de compromiso" en virtud de las cuales declaran conocer todos los términos y condiciones del contrato de préstamo, a los cuales prestan su conformidad. Adicionalmente el Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a cumplir, entre otras, sus correspondientes obligaciones derivadas del Convenio mencionado en la nota 1. Los restantes accionistas de la Sociedad cumplieron con sus compromisos de aportación de fondos a la Sociedad en ejercicios anteriores derivados del contrato de financiación existente en aquel momento. Durante el ejercicio 2023, el Gobierno de Aragón ha amortizado las cuotas correspondientes a la anualidad y el remante pendiente de forma anticipada por importe total de 22.362 miles de euros.

Los importes de los compromisos pendientes al 31 de diciembre de 2023 son como siguen:

	2023		
	Miles de euros		
	2024	2025	Total
Ayuntamiento de Zaragoza	8.854	8.762	17.616
	<u>8.854</u>	<u>8.762</u>	<u>17.616</u>

Al 31 de diciembre de 2022 los compromisos eran los siguientes:

	2022			
	Miles de euros			
	2023	2024	2025	Total
Gobierno de Aragón (a través de CEPA)	7.454	7.454	7.454	22.362
Ayuntamiento de Zaragoza	8.854	8.854	8.854	26.562
	<u>16.308</u>	<u>16.308</u>	<u>16.308</u>	<u>48.924</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Los importes detallados en los cuadros anteriores deberán verse obligatoriamente incrementados en la cantidad correspondiente con objeto de cubrir íntegra y puntualmente los gastos financieros que correspondan a cada liquidación (véase nota 8 (d)).

Las aportaciones de fondos que se realicen por parte de ambos accionistas se instrumentarán mediante el otorgamiento a la Sociedad de financiación de naturaleza participativa, según se detalla en el apartado (d) de esta nota.

El vencimiento a largo plazo de esta deuda es como sigue:

Año	Euros	
	2023	2022
2024	-	16.262.291
2025	8.761.425	16.262.291
	<u>8.761.425</u>	<u>32.524.582</u>

(d) Deudas con empresas del grupo y asociadas

Este epígrafe se corresponde con el importe de los préstamos participativos concedidos a la Sociedad por sus accionistas, en función de su % de participación en el capital de la Sociedad, como sigue:

(d.1) Contrato de préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas (ADIF-AV, ADIF, Ayuntamiento de Zaragoza, CEPA y RENFE-Operadora):

- Préstamo participativo de fecha 18 de abril de 2012 por un importe equivalente a las cuantías de los pagos de intereses y demás gastos financieros que hubieran sido devengados por el crédito mantenido por la Sociedad con diversas entidades financieras en aquel momento. Su vencimiento estaba situado en 31 de diciembre de 2016. No obstante, en función del segundo préstamo participativo descrito en el punto siguiente su vencimiento estaría situado el 31 de diciembre de 2024.
- Préstamo participativo de fecha 23 de noviembre de 2012 por los tramos y cuantías siguientes:
 - Primer tramo por un importe equivalente a la devolución del crédito con entidades financieras vencido en la fecha mencionada (80.000.000 euros).
 - Segundo tramo, a partir de 30 de septiembre de 2012, por el importe equivalente a los gastos financieros devengados por el crédito mantenido por la Sociedad con diversas entidades financieras en aquel momento.
 - Tercer tramo consistente en las aportaciones efectuadas por cada uno de los accionistas hasta el 30 de septiembre de 2012 en virtud del préstamo participativo de fecha 18 de abril de 2012 mencionados anteriormente y de un contrato de crédito mercantil en base a un acuerdo sindicado con entidades financieras por un importe principal de 320 millones.

Su vencimiento está situado el 31 de diciembre de 2024.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

- Préstamo participativo de fecha 17 de junio de 2013 por los tramos y cuantías que resulten necesarias en función de los calendarios pactados con cada uno de los accionistas con objeto de cubrir los pagos derivados del contrato de refinanciación suscrito con diversas entidades financieras el 26 de marzo de 2013, según se describe en el apartado c) de esta misma nota. Su vencimiento está situado el 31 de diciembre de 2024 (véase nota 2(d)).

(d.2) Contrato de préstamo participativo entre la Sociedad y Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora:

Préstamo participativo de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y Renfe operadora por importe de 22.827 miles de euros, el cual fue desembolsado en el mes de diciembre de 2016. El préstamo tuvo la finalidad la amortización del crédito descrito en el apartado c) de esta nota y tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2026.

(d.3) Cuatro contratos de préstamo participativo entre la Sociedad y ADIF-AV y ADIF, Ayuntamiento de Zaragoza, CEPA y RENFE-Operadora:

Préstamos participativos de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y CEPA y entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Zaragoza y préstamo participativo de fecha 28 de diciembre de 2016 entre la Sociedad, ADIF y ADIF AV, en virtud de los cuales los prestamistas adquieren el compromiso de realizar aportaciones de fondos a la Sociedad para responder a las cuotas de amortización, incluyendo principal e intereses, derivados del contrato de novación del crédito suscrito con diversas entidades financieras, según se describe en el apartado (c) de esta misma nota. Sus vencimientos están situados el 31 de diciembre de 2026, excepto el firmado con CEPA, cuyo vencimiento se sitúa el 31 de diciembre de 2025. El 31 de marzo de 2021 la Sociedad, CEPA y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron sendas adendas a este préstamo en virtud del cual las partes acuerdan suprimir y no considerar todos aquellos aspectos que decaigan por resultar inaplicables al cancelarse con fecha 31 de marzo de 2021 el contrato de crédito vigente en aquel momento y suscribirse el nuevo contrato de préstamo tal y como se describe en el apartado (c) de esta nota.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha recibido aportaciones adicionales por importe de 31.217.542 euros (17.485.138 euros en 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

	Euros	
	31.12.23	31.12.22
ADIF	35.883.803	35.883.803
ADIF - AV	143.535.212	143.535.212
RENFE Operadora	58.861.870	58.861.870
CEPA	132.614.099	109.371.424
Ayuntamiento de Zaragoza	118.578.790	108.679.707
	<u>489.473.774</u>	<u>456.332.016</u>
	(nota 16)	(nota 16)

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 sus vencimientos por año son los siguientes:

Año	Euros	
	31.12.23	31.12.22
2024	234.731.526	234.731.526
2025	82.010.862	58.768.188
2026	172.731.386	162.832.302
	<u>489.473.774</u>	<u>456.332.016</u>

Los administradores de la Sociedad están en conversación con sus accionistas para prorrogar el vencimiento de su deuda situada en 2024 a través de una novación que ampliaría el plazo de terminación del 2024 al 2035 (véase nota 2(d)).

El tipo de interés de los préstamos participativos mencionados se fijará en la fecha de vencimiento de los mismos y es variable en función de si el importe recibido en la venta de terrenos y solares supera los importes previstos a la fecha de la firma de dichos contratos, pudiendo oscilar entre el 0% y el 12% anual (véase nota 4(e)(vii)).

(e) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Vinculadas		
Anticipo de clientes (nota 16)	79.493.773	79.493.773
No vinculadas		
Proveedores	115.957	366.656
Acreedores	2.087	27.640
Pasivos por impuesto corriente (nota 14)	-	192.159
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14)	28.133	982.258
	<u>79.639.950</u>	<u>81.062.486</u>

Anticipo de clientes con partes vinculadas se corresponde con las contribuciones efectivamente realizadas por parte de ADIF, ADIF - AV, consistentes en la entrega de terrenos liberados del uso ferroviario, y por parte del Ayuntamiento de Zaragoza para la financiación de las obras de integración urbana descritas en la nota 10 (b).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

- (f) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información del período medio de pago a proveedores es como sigue:

	Días	
	2023	2022
Período medio pago a proveedores	29,40	56,70
Ratio de operaciones pagadas	34,99	64,48
Ratio operaciones pendientes de pago	6,93	43,49

	Euros	
	2023	2022
Total pagos realizados	699.319	657.007
Total pagos pendientes	173.951	397.208

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	2023	2022
Volumen monetario pagado en euros (euros)	675.411	227.612
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	96,58%	33,72%
Número de facturas pagadas	186	80
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	90,29%	42,78%



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(14) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
	Corriente	Corriente
Activos (nota 9)		
Activos por impuesto corriente	205.958	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	25.585	79.861
	231.543	79.861
Pasivos (nota 13)		
Pasivos por impuesto corriente	-	192.159
Retenciones	21.183	10.930
Impuesto sobre valor añadido y similares	-	965.616
Seguridad Social	6.950	5.712
	28.133	1.174.417

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2020 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero de 2019).

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones. Dada la naturaleza de los servicios que presta y su composición accionarial, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de cuota íntegra prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, debido a que los ingresos que determinaron el resultado positivo del ejercicio 2022 procedían de la actividad comercializadora de venta de terrenos y solares, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, decidieron no aplicar la citada bonificación en la liquidación definitiva del pasado ejercicio 2022 al considerar que podrían existir discrepancias en la interpretación de si estos ingresos se encontraban vinculados a las rentas objeto de bonificación contemplado en el mencionado artículo.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio, y la base imponible es como sigue:

	Euros					
	2023			2022		
	Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias			Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(8.138.844)			2.627.212
Impuesto sobre sociedades			-			323.327
Operaciones continuadas			-			323.327
Operaciones interrumpidas			-			-
Beneficios antes de impuestos			(8.138.844)			2.950.539
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	48.348	-	48.348	-	(301.547)	(301.547)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-			(1.854.294)
Base imponible (Resultado fiscal)			(8.090.496)			794.698

Las diferencias temporarias tienen su origen en la limitación a la deducibilidad de gastos financieros. Al 31 de diciembre de 2023 las diferencias temporarias acumuladas por este concepto ascienden a 63.178.533 euros (62.130.188 euros al 31 de diciembre de 2022).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	31.12.23	31.12.22
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(8.138.844)	2.950.539
Impuesto al 25%	-	737.634
Créditos fiscales aplicados no reconocidos en ejercicios anteriores	-	(463.573)
Activos por impuestos diferidos no reconocidos en ejercicios anteriores	-	(75.387)
Gasto por reducciones de activos por impuesto diferido	-	8.742
Otros conceptos	-	115.911
	-	323.327

El detalle de bases imponibles negativas es como sigue:

Año de origen	Euros	
	2023	2022
2011	120.971.701	120.971.701
2013	35.261.765	35.261.765
2014	5.855.198	5.855.198
2015	26.247.574	26.247.574
2016	9.260.425	9.260.425
2017	2.126.122	2.126.122
2018	1.351.647	1.351.647
2019	2.719.541	2.719.541
2020	19.103.002	19.103.002
2023 (Estimado)	8.090.496	-
	230.987.471	222.896.975

La Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, ni las diferencias temporarias acumuladas debido a que, dado el objeto y actividad de la Sociedad que se menciona en la nota 1, no es probable que la Sociedad obtenga beneficios en los próximos ejercicios que permitan su compensación.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

(16) Saldos y transacciones con partes vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos acreedores con partes vinculadas, es el siguiente:

	Euros			
	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 13(d))	234.731.526	254.742.248	-	456.332.016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13(e))				
Anticipos de clientes (nota 13 (e))				
ADIF	46.934.620	-	46.934.620	-
ADIF - AV	21.007.386	-	21.007.386	-
Ayuntamiento de Zaragoza	11.551.767	-	11.551.767	-
	<u>79.493.773</u>	<u>-</u>	<u>79.493.773</u>	<u>-</u>
Total pasivo	<u>314.225.299</u>	<u>254.742.248</u>	<u>79.493.773</u>	<u>456.332.016</u>

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

La Sociedad realizó en el ejercicio 2022 compras de terrenos y solares a sus accionistas por importe de 229.198 euros.

La Sociedad no ha realizado otras transacciones con partes vinculadas en 2023 y 2022 distintas a las operaciones de financiación detalladas en la nota 13(d) y las realizadas con la Alta Dirección detalladas en el apartado (c) de esta misma nota.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

(c) Información relativa a Administradores y personal de alta Dirección de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023 y 2022 los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

La Alta Dirección de la Sociedad ha recibido 92.504 euros durante el ejercicio 2023 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (89.997 euros en 2022). La Alta Dirección no tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de Responsabilidad de los administradores y directivos con una entidad aseguradora con una prima de 5 miles de euros en 2023 (5 miles de euros en 2022).

(d) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

(e) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores y por los miembros de Control de la Sociedad

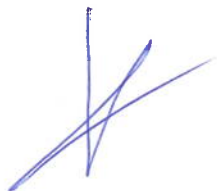
Durante el ejercicio 2023 y 2022, los Administradores y los miembros del Consejo de Control de la Sociedad no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(17) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha realizado ventas en 2023.

La Sociedad enajenó un terreno en el ejercicio 2022 perteneciente al área de actuación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza por un importe de 4.619.666 euros. El valor neto contable de la parcela enajenada ascendía a 3.901.322 euros (véase nota 10 (a)). La Sociedad cobró el importe de la enajenación íntegramente en el presente ejercicio 2022.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023

La Sociedad enajenó un terreno en el ejercicio 2021 perteneciente a la misma de actuación mencionada en el párrafo anterior por un importe de 19.928.598 euros. El valor neto contable de la parcela enajenada ascendía a 16.302.820 euros (véase nota 10 (a)). Al 31 de diciembre de 2023 el importe pendiente de cobro asciende a 11.958.384 euros (15.944.021 euros al 31 de diciembre de 2022) (véase nota 9 (d)). La Sociedad reconoció la venta de esta parcela en el ejercicio 2021 al considerar que las condiciones de aplazamiento de pago concedidas al comprador eran las habituales en el mercado, teniendo en cuenta la característica del activo enajenado para su promoción por parte del comprador, consistente en una parcela con una superficie y edificabilidad muy superior a las que normalmente se comercializan en la ciudad de Zaragoza. Adicionalmente, estas condiciones de aplazamiento de pago eran similares a las otorgadas por la Sociedad en licitaciones anteriores. Por último, la Sociedad dejó de tener implicación alguna sobre la finca enajenada tras la transacción.

(b) Aprovisionamientos

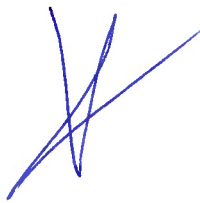
El detalle es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Compras de terrenos y solares	-	321.590
Variación de existencias de terrenos y solares (nota 10 (a))	(219.005)	6.890.989
Trabajos realizados con otras empresas	235.786	662.984
Deterioro de terrenos y solares (nota 10 (a))	6.183.684	(8.077.692)
	<u>6.200.465</u>	<u>(202.129)</u>

(c) Cargas sociales

Su detalle es como sigue:

	Euros	
	2023	2022
Seguridad Social a cargo de la empresa	69.916	63.881
Otras cargas sociales	781	723
	<u>70.697</u>	<u>64.604</u>



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(18) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número	
	2023	2022
Director General	1	1
Técnicos - Ingenieros	2	2
Administración y contabilidad	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

La distribución por sexos al final del ejercicio de los administradores y del personal es como sigue:

	Número			
	2023		2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administradores	4	8	4	8
Director General	-	1	-	1
Técnicos - Ingenieros	-	2	-	2
Administración y contabilidad	2	-	2	-
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

La Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad menor o igual al 33% en 2023 y 2022.

(19) Honorarios de Auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros	
	2023	2022
Por servicios de auditoría	8.100	8.100
Por otros servicios de verificación	500	500
	<u>8.600</u>	<u>8.600</u>

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2023 y 2022, con independencia del momento de su facturación.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2023(20) Litigios y Contingencias

Durante ejercicios anteriores la Sociedad llevó a cabo gastos de urbanización del área G44-2, parte de cuya repercusión fue reclamada a los propietarios de determinada finca resultante afectada en el proyecto de reparcelación del área. Dada la negativa a realizar el pago por parte de los citados titulares y, agotada la vía de la negociación, se pasó a tramitar un expediente expropiatorio de la finca por el Ayuntamiento de Zaragoza, motivada por el incumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios. Durante el ejercicio 2022 la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza procedió a la ocupación definitiva de la finca. La Sociedad, como beneficiaria, abonó el justiprecio de las fincas determinado por el Jurado Provisional de Expropiación en un importe de 90.780 euros.

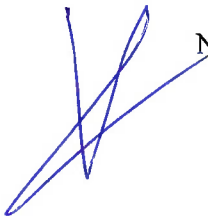
Los antiguos titulares de las fincas han instado un procedimiento judicial por el que solicitan que la Sociedad abone un precio mayor por las fincas y cuyos importes ascenderían a un máximo de 4.186 miles de euros. En opinión de los administradores de la Sociedad, y en base al asesoramiento recibido de sus abogados, estiman como poco probable, que, una vez finalizado el proceso judicial, se incremente de manera significativa el justiprecio ya abonado por la Sociedad.

(21) Avales y garantías

Al 31 de diciembre 2023 la Sociedad tiene concedidos avales bancarios por un importe de 105.828 euros (sin avales al 31 de diciembre de 2022) que se corresponden a avales por garantías sobre presupuestos de obras.

(22) Hechos Posteriores

Con fecha 20 de febrero de 2024 se ha formalizado la escritura de compraventa con ADIF del suelo correspondiente a la unidad de ejecución nº1 del área G19.1 Portillo por un importe de 4.826.012 euros más IVA que se abona mediante el compromiso de la Sociedad de ejecutar y entregar al mencionado accionista la obra ferroviaria por el mismo importe en virtud de los convenios descritos en la nota 1.



No se han producido otros hechos posteriores significativos.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2023

- **Situación de la Sociedad y evolución del Negocio.**

La Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en el Convenio de 2002 y la Adenda al Convenio de 2012, está dedicada a la puesta en valor y venta de los suelos de su propiedad ubicados en el Área G44.2 y G19.1 del P.G.O.U. de Zaragoza.

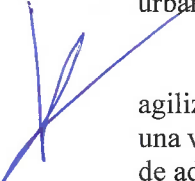
Durante este ejercicio 2023, la Sociedad se ha visto obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función de la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. Consecuencia de esto se han revisado los costes de ejecución de la urbanización pendiente. A causa de esta revisión se ha procedido a elevar estos costes de acuerdo con los incrementos experimentados por materiales y mano de obra. También continúa afectada por las incertidumbres consecuencia de la guerra de Ucrania y la vertiginosa alza de los tipos de interés por parte de los bancos centrales, lo cual ha ocasionado una situación de espera en el mercado inmobiliario. Nuevamente en lo que respecta a la licitación de la manzana M5, prevista inicialmente para el primer cuatrimestre de 2022 y, a causa de las mencionadas incertidumbres, se consideró posponer la posible licitación para el primer semestre de 2023. La continuación de las incertidumbres ha impedido su licitación en 2023 por lo que se trabaja para, en función de la evolución de la situación del mercado, poder licitarla durante el ejercicio próximo, siempre y cuando se tengan garantías de adjudicación y que la licitación no quede desierta.

Durante este ejercicio se ha recibido el tercer pago de la venta de la manzana M3 junto con los intereses de aplazamiento.

Adicionalmente, se ha finalizado la urbanización del Área G44.2 para la electrificación del entorno de las manzanas M1 a M4 y las manzanas M5 a M7. La Fase 1 correspondiente a las manzanas M1 a M4 se termina en el ejercicio 2021 y la Fase 2 que atañe a las manzanas M5 a M7 se ha finalizado en 2022.

Así mismo, continúa pendiente la necesidad de revisar la ordenación del Barrio Oeste del AVE preparando y proponiendo una nueva distribución de este al Ayuntamiento de Zaragoza y posteriormente al resto de los socios para, de este modo, en cuanto sea posible, tramitar todos los cambios aumentando el número de viviendas resultantes y estableciendo una nueva distribución encaminada a facilitar la comercialización y el abaratamiento de la urbanización en lo posible así como incrementar los ingresos por la enajenación de las manzanas resultantes.

En cuanto al Parque Equipado 1, se ha realizado su adaptación a lo solicitado por urbanismo y se ha llevado a cabo la última modificación aprobada para los aprovechamientos de equipamiento municipal previstos y, así mismo, se está realizando el proceso necesario para poder licitar su urbanización.



En lo que respecta al Área G19.1, se ha separado el área en dos unidades de actuación a fin de agilizar y facilitar su desarrollo y posterior comercialización. De esta manera, en cuanto a la U.E. 1, una vez firmado el nuevo convenio acordado entre ADIF/ADIF AV y ZAV, y acordado por el consejo de administración de ADIF/ADIF AV la transmisión del suelo a la sociedad, esta transmisión ha sido aprobada por el consejo de administración de ZAV y está pendiente de su elevación a público. Por otra parte, se ha presentado a aprobación municipal la reparcelación del área y se podrá licitar el proyecto de traslado de dependencias de Portillo a Delicias. Simultáneamente, están listos para su aprobación por el consejo de ZAV los pliegos para la licitación del proyecto de urbanización de la UE1 del Área G19.1.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2023

Tras varios ejercicios sin ventas, la Sociedad con la venta de la manzana M2 en 2018, la venta la manzana M6 en 2019, la venta de la manzana M3 en 2021 y la venta de la manzana M1 en el pasado ejercicio 2021, con el cobro del importe de pago aplazado de la manzana M3, ha generado liquidez suficiente que permite la continuidad en sus compromisos de urbanización de suelo y actuaciones pendientes. En el ejercicio 2023 no se han registrado ventas al respecto.

En diciembre de 2023, la financiación suscrita con CAJAMAR que sustituyó a la que mantenía con el sindicato bancario que mejora tanto las condiciones financieras como las garantías necesarias, ha procedido a amortizarse anticipada y parcialmente por la parte de la financiación asumida por el Gobierno de Aragón.

Por otra parte, se está en proceso de ampliación hasta el 2035 del vencimiento del préstamo participativo multilateral firmado en 2013 con vencimiento previsto inicialmente para 2024.

- **Evolución prevista de la Sociedad.**

A pesar del ejercicio 2020 en cuanto al desarrollo de las previsiones, tanto de comercialización y venta como de desarrollo y avance en los distintos proyectos, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en el ejercicio 2021, reanudó la venta de suelo con la venta de la manzana M2 y, tras la venta de la manzana M1 en 2022, durante el ejercicio 2023 a causa de las dudas generadas por la situación de Ucrania, subidas de tipos, inflación, guerra en Oriente Medio, que se ha visto traducido en un mercado inmobiliario dubitativo a la espera de acontecimientos que no ha facilitado la comercialización de parcelas al ritmo previsto, para el ejercicio 2024 y, a expensas de cómo se desarrollen los acontecimientos citados, se espera poder continuar con la comercialización de la manzana M5, siempre considerando que la evolución del mercado inmobiliario lo permita y adaptando la comercialización a la situación económica actual. Esto implica continuar avanzando en el traslado de las dependencias de Portillo a Delicias, en la reparcelación y urbanización de la UE1 de Portillo y en las modificaciones necesarias para el desarrollo del Barrio Oeste del Área G44.2. Se pretende continuar con la urbanización de manera que no se rompa el proceso de venta aprovechando que dispone de una importante bolsa de suelo en la ciudad y que esta cuenta con una de las mejores ubicaciones, lo que le proporciona una situación y expectativa de venta muy ventajosa en comparativa a otros suelos susceptibles de venta, pero requiere realizar las adaptaciones y ajustes necesarios para mejorar la comercialización de las áreas G-19.1 y G-44.2.

De esto se desprende la necesidad de agilizar en la medida de lo posible los trámites en curso tanto en el Área G19.1 como en el Área G44.2.

Esto depende de la colaboración y del mantenimiento de los compromisos adquiridos por los Socios que permitan mantener los tiempos en el desarrollo de los suelos y de que el mercado inmobiliario se mantenga y se pueda continuar vendiendo parcelas.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2023• **Uso de instrumentos financieros.**

La Sociedad no ha operado con instrumentos financieros derivados en el ejercicio.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración con arreglo a las directivas emanadas del Consejo de Administración.

- Riesgo de crédito

La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera, no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas de productos se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Sociedad y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes y tendencias actuales del mercado.

- Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de préstamos y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

Como la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

• **Otros asuntos**

La sociedad no tiene autocartera ni ha realizado ninguna operación con acciones propias en el ejercicio.

El periodo medio de pago a proveedores es de 29,40 días en 2023 (56,70 en 2022).

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio.

Se observa en las tasaciones que la evolución del valor de las parcelas está ligado a su uso de manera que estas ajustan su valor como consecuencia de los ajustes originados por la situación desencadenada por el COVID19, la situación de Ucrania, la situación en Oriente Medio, la incertidumbre internacional, la evolución al alza de los tipos de interés y sus consecuencias en el empleo, económicas, etc., así mismo, recoge el resultado de las últimas comercializaciones de parcelas en el área.

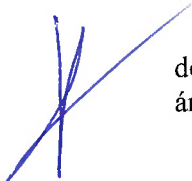
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2023

Las actividades de la sociedad están sujetas a la evolución de la situación de mercado y de desarrollo de la promoción que, previsiblemente, en el transcurso de 2024 evolucionará manteniendo y continuando con la situación de mercado existente.

Se observa una cierta contención en los precios de construcción y se generan dudas por la evolución que puedan experimentar los precios de venta de vivienda así como por la evolución de los tipos de interés y la evolución de la inflación que se ha experimentado durante los últimos ejercicios, aspecto que influyen en las expectativas de venta de suelo.

- **Acontecimientos posteriores.**



No se han producido acontecimientos posteriores significativos a excepción de la formalización de la escritura de compraventa con ADIF del suelo correspondiente a la unidad de ejecución nº1 del área G-19-1 Portillo por un importe de 4.826.012 euros más IVA.

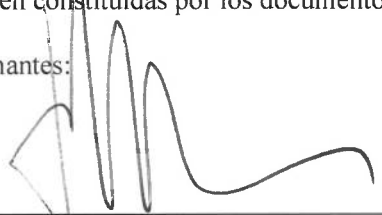
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales

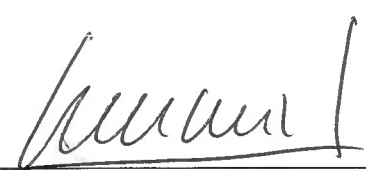
Ejercicio 2023

Reunidos los Administradores de la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con fecha 26 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

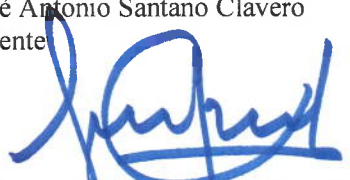
Firmantes:



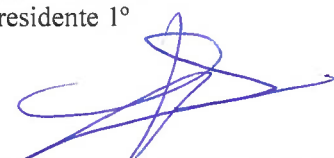
D. José Antonio Santano Clavero
Presidente



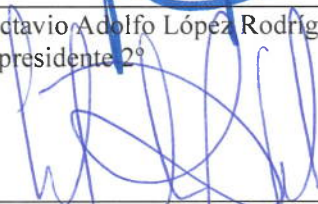
D. Víctor Manuel Serrano Entío
Vicepresidente 1º



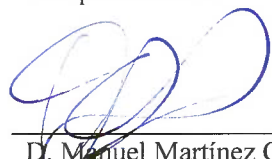
D. Octavio Adolfo López Rodríguez
Vicepresidente 2º



D. Ángel Contreras Marín
Vicepresidente 3º



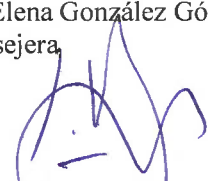
D. Manuel Fresno Castro
Consejero



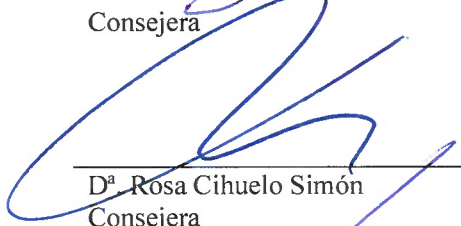
D. Manuel Martínez Cepeda
Consejero



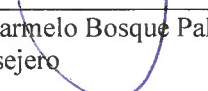
Dª. Silvia María Gutiérrez Sancho
Consejera



Dª. Elena González Gómez
Consejera



Dª. Rosa Cihuelo Simón
Consejera



D. Carmelo Bosque Palacín
Consejero



D. Horacio Royo Rospi
Consejero



Dª. Blanca Solans García
Consejera