# Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

**Cuentas Anuales Abreviadas**
31 de diciembre de 2014

(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)

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

# Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los Accionistas de
Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.L.

## Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.L. (la "Sociedad"), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

*Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

*Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

*Fundamento de la opinión con salvedades*

Tal y como se menciona en la Nota 10 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe Existencias - Obras de integración urbana existencias por un coste 124.113 miles de euros y, adicionalmente, el epígrafe Existencias-Terrenos y solares incluye 86.899 miles de euros traspasados en el ejercicio 2014 desde las primeras. La Sociedad incorporó como mayor coste de estas existencias en ejercicios anteriores, la totalidad de los gastos, ingresos y resultados obtenidos en cada uno de los ejercicios desde su constitución, con la excepción de los resultados derivados de las dotaciones al deterioro de las existencias de terrenos y solares. De acuerdo con la normativa contable vigente la valoración inicial de las existencias se realiza por su coste de adquisición o de producción, en la medida que tales costes corresponden al período de fabricación, elaboración o construcción, incluyéndose en las existencias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición, fabricación o construcción que se hayan devengado. Dicha normativa establece asimismo que se debe cesar su capitalización en caso de producirse una interrupción en la construcción y/o producción. La Sociedad no llevó a cabo en ejercicios precedentes actividad alguna en relación a la elaboración o construcción de estas existencias y no hemos dispuesto de información apropiada relativa a la razonabilidad de los costes de explotación y/o financieros incorporados hasta el 31 de diciembre de 2013 en este epígrafe del balance. En consecuencia la totalidad del epígrafe Existencias - Obras de integración urbana al 31 de diciembre de 2014 y el epígrafe Existencias-Terrenos y solares por importe de 86.899 miles de euros se encuentran sobrevaloradas por el importe de aquellos costes incorporados de ejercicios anteriores a 2014 que no cumplían las condiciones necesarias para su capitalización no habiendo dispuesto de información apropiada que nos permita su cuantificación y, en consecuencia, tampoco nos ha sido posible cuantificar el efecto sobre el Resultado de explotación - coste de las ventas registrado en el ejercicio 2014.

Una parte de las Existencias-Obras de integración urbana mencionadas en el primer párrafo por importe de 107.017 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fueron finalizadas y puestas a disposición de algunos accionistas de la Sociedad en ejercicios anteriores al 2013, si bien aún no han sido oficialmente recepcionadas. Por otro lado, tal y como se menciona en la Nota 13, la Sociedad ha registrado 134.737 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en concepto de anticipos a cuenta de ventas futuras de las citadas existencias. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 17, durante 2014 ha sido reconocida la transmisión de obras por importe de 226.276 miles de euros con un coste de ventas – variación de existencias por importe de 220.249 miles de euros. No hemos dispuesto de información apropiada relativa al momento efectivo de las transmisiones efectuadas y/o pendientes de transmisión y de su efecto, en su caso, sobre las reservas y los resultados de los ejercicios 2014 y 2013.

Durante el curso de nuestro trabajo no hemos obtenido evidencia suficiente y apropiada en relación al tratamiento fiscal llevado a cabo por la Sociedad en las transacciones llevadas a cabo en los ejercicios 2013 y anteriores.

*Opinión con salvedades*

En nuestra opinión, excepto por los efectos y posibles efectos de los hechos descritos en los párrafos de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.L. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

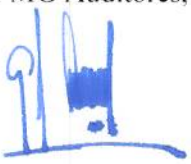
*Párrafos de énfasis*

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2 (b) de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2013 debido al registro contable de las correcciones efectuadas con carácter retroactivo según se indica en la mencionada nota de la memoria. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron auditadas por otros auditores quienes expresaron una opinión con salvedades sobre la misma.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 2 (e) y 10 de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha modificado determinadas hipótesis clave en la determinación del valor neto de realización de las existencias de terrenos y solares que han supuesto el reconocimiento de un menor deterioro de valor en el ejercicio 2014 por importe de 94.510 miles de euros en relación al que se hubiera registrado si no se hubieran modificado dichas hipótesis. Estas valoraciones han sido realizadas por expertos independientes y están basadas en estimaciones sobre flujos de efectivo futuros, rentabilidades esperadas y otras variables que en las condiciones actuales en las que se encuentran los mercados, incorporan elevados componentes de subjetividad, ante la ausencia de precios observables dada la escasez de transacciones, aspecto que deberá ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1 de la memoria abreviada adjunta, en la que se explica que la Sociedad fue creada en virtud del Convenio para gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructuras correspondiente a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como de sistema general ferroviario sujetos al Convenio (el Convenio) por el cual se preveía que las obras de infraestructura a ejecutar se financiarían con cargo a las aportaciones comprometidas con 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. Como se indica en la Nota 2 d) de la memoria abreviada, 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 2014 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 226.857 miles de euros y haya sido necesaria la obtención de financiación bancaria, siendo el importe pendiente de pago con entidades de crédito de 313 millones de euros tal y como se indica en la nota 13 c). En estas circunstancias la devolución de los pasivos mantenidos con entidades de crédito y proveedores está vinculada a la realización en el mercado de las existencias de terrenos y solares por los valores que figuran registrados en las cuentas adjuntas y al cumplimiento de los compromisos de financiación asumidos por los Socios del Convenio, cuyos importes y calendario de aportaciones de fondos se detallan en la citada nota. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

KPMG Auditores, S.L.



Gregorio Moreno Fauste

17 de junio de 2015

Miembro ejerciente:

KPMG AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 08/15/00050

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales abreviadas

31 de diciembre de 2014

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balances Abreviados
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en euros)

| Activo | Nota | 2014 | 2013 (*) |
|---|---|---|---|
| Inmovilizado intangible | 5 | 101 | 284 |
| Inmovilizado material | 6 | 30.584 | 39.734 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 9 | 301.840 | 1.840 |
| Activos por impuesto diferido | 16 | 8.742 | 8.742 |
| Total activos no corrientes | | 341.267 | 50.600 |
| Existencias | 10 | 387.151.420 | 622.660.079 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9 | 73.409 | 15.161.652 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | | 14.017 | 14.790.978 |
| Otros deudores | | 59.392 | 370.674 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 9 | 1.250.000 | 1.501.258 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 6.201 | 6.057 |
| Efectivo | | 1.590.795 | 52.903 |
| Total activos corrientes | | 390.071.825 | 639.381.949 |
| Total activo | | 390.413.092 | 639.432.549 |

| Patrimonio Neto y Pasivo | Nota | 2014 | 2013 (*) |
|---|---|---|---|
| Fondos propios | | (234.979.573) | (281.488.499) |
| Capital | 11 | 13.726.012 | 13.726.012 |
| Capital escriturado | | 30.601.012 | 30.601.012 |
| (Capital no exigido) | | (16.875.000) | (16.875.000) |
| Resultados de ejercicios anteriores | | (295.214.510) | (259.952.746) |
| Otras aportaciones de socios | | 71.621.442 | 71.621.442 |
| Resultado del ejercicio | | (25.112.517) | (35.261.765) |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 12 | 8.122.439 | 21.577.748 |
| Total patrimonio neto | | (226.857.134) | (188.289.309) |
| Deudas a largo plazo | 13 | 263.639.293 | 312.791.478 |
| Deudas con entidades de crédito | | 263.638.963 | 312.791.148 |
| Otras deudas a largo plazo | | 330 | 330 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 13 | 141.144.447 | 95.807.314 |
| Total pasivos no corrientes | | 404.783.740 | 408.598.792 |
| Deudas a corto plazo | 13 | 49.884.868 | 28.500.000 |
| Deudas con entidades de crédito | | 49.884.868 | 28.500.000 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 13 | 162.601.618 | 390.623.066 |
| Proveedores | | 25.578.234 | 26.136.519 |
| Otros acreedores | | 137.023.384 | 364.486.547 |
| Total pasivos corrientes | | 212.486.486 | 419.123.066 |
| Total patrimonio neto y pasivo | | 390.413.092 | 639.432.549 |

(*) Reexpresado (véase nota 2 b))

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2014.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresadas en euros)

| | Nota | 2014 | 2013 (*) |
|---|---|---|---|
| Importe neto de la cifra de negocios | 17 | 226.276.297 | - |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | (220.249.017) | - |
| Aprovisionamientos | 17 | (14.432.090) | (34.479.990) |
| Otros ingresos de explotación | 17 | 13.489.659 | 34.250 |
| Gastos de personal | | (339.623) | (397.707) |
| Otros gastos de explotación | 17 | (9.591.044) | (407.769) |
| Amortización del inmovilizado | 5 y 6 | (9.380) | (10.549) |
| Resultado de explotación | | (4.855.198) | (35.261.765) |
| Ingresos financieros | | 13.587 | 18.613.112 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | 9 | 13.587 | 3.347.950 |
| Incorporación al activo de gastos financieros | 10 | - | 15.265.162 |
| Gastos financieros | 13 | (20.270.905) | (18.613.112) |
| Resultado financiero | | (20.257.318) | - |
| Resultado antes de impuestos | | (25.112.517) | (35.261.765) |
| Impuestos sobre beneficios | 14 | - | - |
| Resultado del ejercicio | | (25.112.517) | (35.261.765) |

(*) Reexpresada (véase nota 2 b))

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2014.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estados Abreviados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2014 y 2013

A) Estados Abreviados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en euros)

| | 2014 | 2013 (*) |
|---|---|---|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | (25.112.517) | (35.261.765) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Subvenciones, donaciones y legados | (13.455.309) | - |
| Total de ingresos y gastos reconocidos | (38.567.826) | (35.261.765) |

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2014.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estados Abreviados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2014 y 2013

B) Estados Abreviados Totales de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en euros)

| | 2014 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital | | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Otras aportaciones de socios | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
| | Escriturado | No exigido | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 30.601.012 | (16.875.000) | (259.952.740) | (35.261.765) | 71.621.442 | 21.577.748 | (188.289.309) |
| Ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (25.112.517) | - | (13.455.309) | (38.567.826) |
| Operaciones con socios o Propietarios | | | | | | | |
| Aplicación del resultado | - | - | (35.261.765) | 35.261.765 | - | - | - |
| Otros movimientos | - | - | 1 | - | - | - | 1 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | 30.601.012 | (16.875.000) | (295.214.510) | (25.112.517) | 71.621.442 | 8.122.439 | (226.857.134) |

| | 2013 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital | | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Otras aportaciones de socios | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
| | Escriturado | No exigido | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | 30.601.012 | (16.875.000) | (123.910.015) | - | - | 21.577.748 | (88.606.255) |
| Ajustes por errores de ejercicios anteriores | - | - | (136.042.731) | - | 71.621.442 | - | (64.421.289) |
| Saldo reexpresado al 1 de enero de 2013 (*) | 30.601.012 | (16.875.000) | (259.952.746) | - | 71.621.442 | - | (153.027.544) |
| Ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (35.261.765) | | - | (35.261.765) |
| Operaciones con socios o Propietarios | | | | | | | |
| Aplicación del resultado | - | - | - | - | | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 30.601.012 | (16.875.000) | (259.952.746) | (35.261.765) | 71.621.442 | 21.577.748 | (188.289.309) |

(*) Cifras reexpresadas (véase nota 2b)).

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2014.

# ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas

(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, 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 (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 de 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).

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.

(Continúa)

- 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), 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 ha calificado los terrenos como de aprovechamiento lucrativo, ha redactado el planeamiento del área G-19.1 (Zona Entorno Estación El Portillo), ha tramitado las modificaciones del área G-44.2 (Zona Entorno Estación Intermodal Delicias) y ha dado trámite a la modificación del PGOU, del proyecto de reparcelación y las operaciones jurídicas complementarias subsiguientes adecuando esta última área. Asimismo, ha aportado fincas municipales por 178.345,60 metros cuadrados a la reparcelación (véanse notas 2(b) y 10). 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 (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).

(Continúa)

Desde su creación y hasta el 31 de diciembre de 2014 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.

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

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.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2014 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.

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.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han formulado a partir de los registros contables de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 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 2014 y 2013 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores consideran que la Sociedad es una sociedad monoproyecto cuyo objeto es construir diversas infraestructuras financiadas por sus accionistas mediante las aportaciones recogidas en el Convenio de 23 de marzo de 2002. En consecuencia, el criterio utilizado por la sociedad para tratar los gastos de explotación, se adecúa a su actividad y naturaleza y permite reflejar la imagen fiel de su patrimonio y de sus resultados.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(Continúa)

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior, que salvo por los ajustes y reclasificaciones indicados a continuación, formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 23 de octubre de 2014.

*Cambios de criterio y correcciones de errores*

- La norma de registro y valoración de los Ingresos por ventas que sirvió de base para la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2013 establecía que los mismos se reconocían aplicando el método de "porcentaje de realización". Los ingresos determinados por este método se registraban con contrapartida al epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del activo corriente cuyo saldo al 31 de diciembre de 2013 ascendía a 472.915.663 euros. En la formulación de las presentes cuentas anuales del 2014, considerando el volumen y complejidad técnica de las obras de integración urbana a ejecutar por la Sociedad, así como la dificultad para determinar el valor de mercado futuro de los terrenos que ésta obtiene a cambio de dichas obras, la Sociedad considera que el resultado final de los ingresos futuros y los rendimientos económicos que finalmente se obtengan de su actividad no pueden determinarse a la fecha de cierre del ejercicio 2014 con certeza. Dado que el margen incorporado al activo corriente siguiendo el método de "porcentaje de realización" era nulo, la Sociedad ha clasificado en el epígrafe Existencias del activo corriente la totalidad de los saldos de "Clientes por ventas y prestación de servicios" mencionados anteriormente.

- La Sociedad ha regularizado el importe acumulado hasta el 31 de diciembre de 2013 en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance en concepto de gastos financieros derivados de la actualización financiera de los mismos y que, a su vez, se encontraban capitalizadas en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" mencionado en el párrafo anterior por importe de 53.889.624 euros, de los que 14.806.085 euros se correspondían con gastos financieros registrados en el ejercicio 2013.

(Continúa)

- Tal y como se menciona en la nota 1, en el marco del Convenio firmado por la Sociedad con el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, este último ha cedido 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 ADIF o ADIF Alta Velocidad. La Sociedad ha reconocido en las presentes cuentas anuales las existencias valoradas de dichos aprovechamientos al 31 de diciembre de 2013 y 2014 en base a la documentación soporte relativa a las transacciones llevadas a cabo con el Ayuntamiento de Zaragoza por este concepto, valoradas por un experto independiente, por importe de 136.042.731 euros. Un importe de 71.621.442 euros se ha registrado con contrapartida al epígrafe "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto al tratarse, tal como se prevé en el Convenio mencionado en la nota 1, de una cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de Zaragoza y que se corresponde con el 10% del aprovechamiento municipal. Adicionalmente, la Sociedad ha reconocido el deterioro total de valor de estas existencias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en base al valor neto de realización de las mismas por la totalidad del importe (véase nota 10).

- Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tenía reconocidos en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" 2.742.789 euros correspondientes a los intereses devengados acumulados de los préstamos participativos concedidos por sus Socios. Dado que en los contratos de préstamos el interés pactado está referenciado a la evolución de la actividad de la Sociedad, los préstamos participativos se han valorado a coste (véanse notas 4(e)*(vii)* y 13(d)).

Un detalle del impacto de los cambios de criterio y corrección de errores mencionados es el siguiente:

| | Euros | | |
|---|---|---|---|
| | Saldo incluido en las cuentas anuales de 2013 | Saldo incluido en las cuentas anuales de 2014 (cifras comparativas) | Diferencia |
| **Balance** | | | |
| Activo | | | |
| Existencias | 206.376.829 | 622.660.079 | (416.283.250) |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 488.077.315 | 15.161.652 | 472.915.663 |
| | | | 56.632.413 |
| Patrimonio neto y pasivo | | | |
| Resultados de ejercicios anteriores | (123.910.015) | (259.952.746) | 136.042.731 |
| Otras aportaciones de socios | - | 71.621.442 | (71.621.442) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 98.550.103 | 95.807.314 | 2.742.789 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 380.091.401 | 390.623.066 | (10.531.665) |
| | | | 56.632.413 |
| **Cuenta de pérdidas y ganancias** | | | |
| Importe netos de la cifra de negocios | 2.208.149 | - | 2.208.149 |
| Aprovisionamientos | (36.688.139) | (34.479.990) | (2.208.149) |
| Gastos financieros | (36.162.016) | (18.613.112) | (17.548.904) |
| Incorporación al activo de gastos financieros | 32.814.066 | 15.265.162 | 17.548.904 |
| | | | - |

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas 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 2014 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 226.857 miles de euros (véase nota 11).

(Continúa)

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.

En este sentido, tal y como se menciona en la nota 13(c), la Sociedad suscribió, el 26 de marzo de 2013, un contrato de línea de crédito de carácter sindicado ante diversas entidades financieras por importe de 359.659.999 de euros destinado a cancelar la deuda existente en ese momento y que financió parcialmente los costes del proyecto descrito en la nota 1.

Simultáneamente a la formalización de la mencionada novación, se han ratificado y establecido una serie de garantías mediante la firma de las respectivas "Cartas de compromiso" por parte de los accionistas de la Sociedad en virtud de las cuales todos los ellos se comprometen mancomunadamente, en función de su participación en la Sociedad, a llevar a cabo las aportaciones económicas que sean precisas para que ésta pueda cumplir íntegra y puntualmente sus obligaciones con las entidades financieras acreedoras (véase nota 13(d)).

Con motivo de la novación la Sociedad realizó una valoración de los terrenos mencionados en la nota 10, que ha sido usada en la confección de un caso base incorporado al contrato de préstamo. Los Administradores consideran que el importe de la venta de los terrenos será suficiente para financiar las actuaciones a ejecutar en el futuro.

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 abreviadas 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, se resumen a continuación un detalle de 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:

(Continúa)

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de existencias. 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. Durante el presente ejercicio de 2014, se ha venido observando una paulatina mejora en los mercados que, junto a la aprobación de las modificaciones solicitadas la gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza destinadas a mejorar la comercialización y puesta a la la venta de las parcelas ha despertado interés en los agentes del mercado. Todo ello, ha servido de base para que la Sociedad revisara los plazos previstos de venta para cada una de las parcelas y ha considerado razonable el adelantar la fecha esperada de venta para las distintas parcelas. Adicionalmente, se ha observado una reducción significativa entre los precios de adjudicación respecto a los precios de licitación que oscilaba entre el 40 y el 50%, lo que ha permitido reducir las previsiones de coste de urbanización para la urbanización pendiente. Por todo ello, la Sociedad ha modificado tanto los plazos de venta como las estimaciones de coste de urbanización, aspectos clave en la determinación del valor neto de realización de estas existencias que han supuesto un reconocimiento de menores pérdidas en el ejercicio 2014 por importe de 94.510 miles de euros en relación a las pérdidas que se hubieran derivado si no se hubieran modificado dichas hipótesis (véase nota 10).

- Las obras y proyectos que la Sociedad acometerá en el futuro, en función del Convenio formalizado (véase nota 1), se financiarán con los ingresos que se obtengan de la puesta en valor de terrenos que serán cedidos a la Sociedad. El valor por el que en el futuro se enajenarán dichos terrenos y el coste final de las obras a acometer suponen estimaciones complejas y significativas.

  Con motivo de la negociación bancaria descrita en la nota 13 (c), la Sociedad realizó una valoración de los terrenos anteriormente mencionados, que ha sido usado en la confección de un caso base incorporado al contrato de préstamo descrito en la nota 13 (c), concluyéndose que su valor será suficiente en el momento estimado de su cesión a la Sociedad para financiar las actuaciones a ejecutar (véase nota 1).

Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014. 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) Aplicación de Resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas correspondiente al ejercicio 2014, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta de Accionistas consiste en su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

(Continúa)

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013, aprobada por la Junta General de Accionistas el 23 de octubre de 2014 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.

*(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.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

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) Clasificación*

Los instrumentos financieros se clasifican 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 clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

(Continúa)

*(ii) Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante los activos 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.

*(iii) Intereses*

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

*(iv) 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.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción.

*(v) 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 préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

En el caso de activos financieros contabilizados a coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor 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 ha incurrido, descontado al tipo de interés efectivo original del activo.

(Continúa)

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.

*(vi) Fianzas*

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento.

*(vii) Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante los 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.

La Sociedad valora los pasivos financieros al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos participativos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la Sociedad, por ejemplo la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

*(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 fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

(Continúa)

(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.

(g) Existencias

Las existencias se valoran inicialmente a su precio de adquisición o por su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares así como los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición, así como los gastos financieros y los impuestos indirectos no recuperables de la Hacienda Pública.

Forman parte del coste de producción de los bienes construidos o fabricados por la empresa, los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de producción.

En el caso de adquisición de terrenos o solares a través de contraprestación y, ésta consista en una construcción u obra futura, esta contraprestación se valora por su valor razonable o por el valor razonable de la construcción, si este fuera más fiable, con abono a la cuenta anticipos a clientes.

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.

(Continúa)

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se devengan los intereses y se están llevando a cabo las obras físicas necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso, explotación o venta y finaliza cuando se han completado todas o prácticamente todas las obras necesarias, independientemente de que se hayan obtenido los permisos administrativos necesarios, sin considerar las interrupciones. No obstante, los anticipos a cuenta que son objeto de actualización financiera, no son activos cualificados a efectos de la capitalización de intereses. La capitalización de intereses se realiza a través de la partida Incorporación al activo de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La contrapartida de la variación de existencias reconocida siguiendo el criterio descrito en los párrafos anteriores es el epígrafe Existencias del Activo corriente. Estas existencias serán realizadas tras la entrega de las obras ejecutadas por la Sociedad, recibiendo como contrapartida determinados terrenos (véase nota 1). Al corresponder por tanto a una partida no monetaria, no se ha registrado descuento financiero alguno en relación con estos saldos.

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.

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 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por varios expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

Para el cálculo del Valor neto de realización de las existencias 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.

(Continúa)

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.

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 y prestación de servicios

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 descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

*Ingresos por ventas de promociones inmobiliarias y/o desarrollo de suelo*

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

(Continúa)

*Ingresos por ventas de integración urbana*

Considerando el volumen y complejidad técnica de las obras de integración urbana a ejecutar por la Sociedad, así como la dificultad para determinar el valor de mercado futuro de los terrenos que ésta obtiene a cambio de dichas obras, la Sociedad considera que el resultado final de los ingresos futuros y los rendimientos económicos que finalmente se obtengan de su actividad no pueden determinarse a la fecha de cierre del ejercicio con certeza. No obstante, la Sociedad sí considera que al menos recuperará los costes incurridos imputables a las actuaciones a desarrollar, al tener valoraciones de expertos independientes de los terrenos que se van a generar con dichas actuaciones.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer los ingresos por ventas por las ventas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador.

En todo caso los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando la Sociedad:

- Ha transmitido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes;
- No conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos y los costes incurridos o por incurrir pueden ser valorados con fiabilidad;
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la venta; y
- Los costes incurridos o por incurrir relacionados con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad;

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

*Prestación de servicios*

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

(Continúa)

(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 diferencias temporarias imponibles*

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos.

*(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles*

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

Las oportunidades de planificación fiscal, sólo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuesto diferido, si la Sociedad tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

*(iii) Valoración*

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

*(iv) Compensación y clasificación*

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

(Continúa)

(j) 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 los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o liquidarlos en el transcurso del ciclo normal de explotación de la Sociedad, que dada la actividad en la que realiza sus operaciones es superior a doce meses, y como no corrientes en caso contrario.

(k) Transacciones con empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas del grupo 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.

(m) 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 31.12.12 | Adiciones | Saldo a 31.12.13 | Adiciones | Saldo a 31.12.14 |
| Coste | 6.246 | - | 6.246 | - | 6.246 |
| Amortización acumulada | (5.596) | (366) | (5.962) | (183) | (6.145) |
| Valor neto contable | 650 | (366) | 284 | (183) | 101 |

El coste de los del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2014 asciende a 4.760 euros (4.450 euros al 31 de diciembre de 2013).

(Continúa)

(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 31.12.12 | Adiciones | Bajas | Saldo a 31.12.13 | Adiciones | Saldo a 31.12.14 |
| Coste | 233.932 | 1.421 | (875) | 234.478 | 47 | 234.525 |
| Amortización acumulada | (185.435) | (10.184) | 875 | (194.744) | (9.197) | (203.941) |
| Valor neto contable | 48.497 | (8.763) | - | 39.734 | (9.150) | 30.584 |

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 2014 asciende a 98.169 euros (85.101 euros al 31 de diciembre de 2013).

(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 2007 y vence el 31 de diciembre de 2015.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos asciende a 39.869 euros en 2014 (54.609 euros en 2013).

(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 políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

(Continúa)

(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.

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.

(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 facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito contratadas.

(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.

(9) Activos Financieros

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases, los cuales se corresponden en su totalidad con Préstamos y partidas a cobrar, y que se encuentran registrados por su valor contable en el caso de Deudores comerciales y Otras cuentas a pagar y por su coste amortizado en caso de inversiones financieras, es como sigue:

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Inversiones financieras | | | | |
| - Créditos a empresas | 300.000 | 300.000 | - | - |
| - Otros activos financieros | 950.000 | 1.840 | 1.501.258 | 1.840 |
| | 1.250.000 | 301.840 | 1.501.258 | 1.840 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | | | |
| - Deudores por ventas y prestaciones de servicios | 14.017 | - | 14.790.978 | - |
| Total | 14.017 | - | 14.790.978 | 1.840 |
| Total activos financieros | 1.264.017 | 301.840 | 16.292.236 | 1.840 |

(Continúa)

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias de activos financieros en 2014 y 2013 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado | 11.401 | 37.362 |
| Otros ingresos financieros (véase apartado (c)) | 2.186 | 3.310.588 |
| | 13.587 | 3.347.950 |

(c) Inversiones financieras – Créditos a empresas

Este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se corresponde con el concedido a un antiguo cliente de la Sociedad como consecuencia de los acuerdos alcanzados en la devolución de una deuda. En virtud de los acuerdos alcanzados la Sociedad registró intereses de demora por 3.305.496 euros en 2013 (véase apartado (b) en esta misma nota). Su vencimiento a largo plazo se sitúa en 2016 (véase apartado (e) en esta misma nota).

(d) Inversiones financieras – Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se corresponde con imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad, las cuales devengan intereses a tipos de mercado.

(e) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| No vinculadas | | |
| Clientes | 14.017 | 14.790.978 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14) | 59.392 | 370.674 |
| | 73.409 | 15.161.652 |

(Continúa)

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste amortizado, el cual se corresponde en la totalidad con clientes no vinculados, es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Saldo al 1 de enero | - | - |
| Dotaciones (nota 17) | 9.310.987 | - |
| Cancelaciones | (9.310.987) | - |
| Saldo al 31 de diciembre | - | - |

Dotaciones del ejercicio se corresponden con el importe no recuperable de un determinado cliente de la Sociedad una vez que ambas partes han llegado a un acuerdo en 2014. En virtud de dicho acuerdo, la Sociedad ha recuperado los terrenos y solares vendidos previamente al cliente y cuyo valor razonable a la fecha del acuerdo se ha estimado en 5.755.686 euros (véase nota 10). Asimismo, la Sociedad ha aplazado 600.000 euros en el cobro de la deuda (véase apartado (c)) de esta misma nota).

(10) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Terrenos y solares | 574.257.416 | 481.513.228 |
| Obras de integración urbana | 124.113.212 | 430.884.394 |
| Anticipo de proveedores | 324.000 | 5.456.600 |
| Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares | (311.543.208) | (295.194.143) |
| | 387.151.420 | 622.660.079 |

(Continúa)

(a) Terrenos y solares

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

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Área de actuación G44/2 | 547.949.453 | 455.140.181 |
| Área de actuación G19 | 18.890.851 | 18.875.706 |
| Otros | 7.417.112 | 7.497.341 |
| | 574.257.416 | 481.513.228 |
| Correcciones valorativas por deterioro | (311.543.208) | (295.194.143) |
| | 262.714.208 | 186.319.085 |

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2014 y 2013 incluyen 323.485 miles de euros correspondientes a las entregadas en ejercicios anteriores a 2013 por sus accionistas ADIF y RENFE a cambio de construcción de obra futura. Adicionalmente, este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 incluye 136.043 miles de euros correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 2(b)). Por otra parte este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 incluye 86.899 miles de euros traspasados en el ejercicio 2014 desde las existencias de obras de integración urbana, según se comenta más adelante en esta misma nota. Por último, al 31 de diciembre de 2014 incluye 5.526 miles de euros correspondientes al valor razonable de determinados terrenos recuperados a un cliente (véase nota 9 (d)).

Durante 2014 se procedió a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de reparcelación de las fincas del área G-44/2 (véase nota 1).

Durante 2014 la Sociedad ha realizado dotaciones a correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares por importe de 16.349.065 euros (35.251.765 euros en 2013) (véase nota 17). La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se ha basado en los estudios de valoración llevadas a cabo por un experto independiente. 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 han sido las siguientes:

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Coste infraestructuras pendientes | 48 | 89 |
| Inicio Obras Urbanización (desde origen) | Entre 0 y 24 meses | Entre 0 y 128 meses |
| Inicio Obras Construcción (desde origen) | Entre 10 y 30 meses | Entre 10 y 132 meses |
| Duración obra (desde comienzo obra) | Entre 16 y 44 meses | Entre 18 y 44 meses |
| Nº meses terminar ventas (desde fin obra) | Entre 1 y 18 meses | Entre 0 y 18 meses |
| Beneficio del promotor | Entre 14% y 22% | Entre 14% y 19% |

(Continúa)

Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida de deterioro de valor. La Sociedad ha modificado en el ejercicio 2014 en relación al ejercicio 2013 alguna de las hipótesis clave detalladas en el cuadro anterior. Los motivos que han fundamentado esta decisión han sido las siguientes (véase nota 2(e)):

- Durante el presente ejercicio de 2014, se ha venido observando una paulatina mejora en los mercados que, junto a la aprobación de las modificaciones solicitadas al Ayuntamiento de Zaragoza destinadas a mejorar la comercialización y puesta a la venta de las parcelas ha despertado interés en los agentes del mercado. Todo ello, ha servido de base para que la sociedad revisara los plazos previstos de venta para cada una de las parcelas y ha considerado razonable el adelantar la fecha esperada de venta para las distintas parcelas.

- La Sociedad ha observado una reducción significativa entre los precios de adjudicación respecto a los precios de licitación que oscilaba entre el 40 y el 50%, lo que ha permitido reducir las previsiones de coste de urbanización para la urbanización pendiente.

Por todo ello, la sociedad ha modificado tanto los plazos de venta como las estimaciones de coste de urbanización.

(b) Obras de integración urbana

El detalle de las existencias por obras de integración urbana es como sigue:

| Ref | Concepto | Euros 2014 | Euros 2013 |
|---|---|---|---|
| A-3 | Traslado Instalaciones Ferroviarias | 11.387.712 | 146.966.305 |
| A-4 | Ronda Sur Ferroviaria | - | 45.443.505 |
| A-6 | Traslado Dependencias | 21.426 | 6.369.079 |
| B-4 | Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso | 24.898.987 | 24.835.299 |
| B-7 | Apeaderos El Portillo y Miraflores | 15.045.749 | 47.548.099 |
| D-4 | Puente Tercer Milenio | 54.884.503 | 54.884.503 |
| G-44 | Proyecto, dirección obra, ejecución urbanización y cargas urbanísticas | - | 86.899.082 |
| G-19 | Urbanización área | 17.096.302 | 17.096.302 |
| K-1 | Derribo puente ferroviario | 778.533 | 842.220 |
| | | 124.113.212 | 430.884.394 |

Durante 2014 dos de los accionistas de la Sociedad han recepcionado obras de integración urbana por un montante total de 226.276 miles de euros los cuales estaban registrados por un coste de 220.249 miles de euros (véase nota 17).

(Continúa)

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha llevado a cabo un análisis de las existencias de obras de integración urbana acometidas por la Sociedad en ejercicios anteriores y ha considerado que inversiones por importe de 86.899 miles de euros se corresponden con las inversiones realizadas para la puesta en valor de los terrenos y solares detallados anteriormente en esta nota.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad capitalizó en existencias los resultados financieros derivados de la financiación específica y genérica de las obras de integración urbana por importe de 15.265.162 euros. Dicha capitalización fue registrada a través del epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

(11) Fondos Propios

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

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedad de Capital, la Sociedad se encontrará 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.

Asimismo, aunque de forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para el supuesto de disolución previsto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias. Esta medida fue prolongada en marzo 2010 en virtud del Decreto - Ley 5/2010 para los ejercicios 2010 y 2011. En febrero 2012, en virtud del Decreto – Ley 2/2012 de 3 de febrero, se prolongó para el ejercicio 2012. En febrero 2013, en virtud de del Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero, fue prolongada para el ejercicio 2013 y en marzo de 2014, en virtud del Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo, ha sido prorrogada para el ejercicio 2014.

Adicionalmente, a efectos de considerar la situación patrimonial de la Sociedad se consideran los préstamos participativos que tienen concedidos las sociedades por sus Accionistas.

(Continúa)

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 2014 y 2013 es el que se desglosa a continuación:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Patrimonio neto | (226.857.134) | (188.289.309) |
| Más pérdidas por deterioro registradas en existencias | 315.543.208 | 295.194.143 |
| Más préstamos participativos | 141.144.447 | 95.807.314 |
| Más capital no exigido | 16.875.000 | 16.875.000 |
| Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363) de la L.S.C. | 246.705.521 | 219.587.148 |

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. está representado por 10.000 acciones nominativas de 3.060,10121 euros de valor nominal cada una, parcialmente desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 14 de diciembre de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 15/2013, de 13 de diciembre, sobre la reestructuración de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias" (ADIF) y otras medidas urgentes en el orden económico. En dicho Real Decreto se determinaba la creación de la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad mediante la escisión de la rama de actividad de construcción y administración de aquellas infraestructuras ferroviarias de alta velocidad encomendadas hasta entonces a ADIF. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2013 se publicó en el BOE la Orden PRE/2443/2013, de 27 de diciembre, por la que se determinan los activos y pasivos de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias que pasan a ser titularidad de la entidad pública empresarial ADIF-Alta Velocidad. En concreto, en su anexo VIII donde se detallan las participaciones en sociedades asignadas a ADIF-Alta Velocidad, se establece una participación del 30,00% en la Sociedad.

En consecuencia, los accionistas que participan directamente en el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

| | Número de Acciones | Porcentaje de participación | Capital (Euros) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Desembolsado | Pendiente de desembolso |
| Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.A. | 2.500 | 25,00% | 2.025.253 | 5.625.000 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 2.500 | 25,00% | 7.650.253 | - |
| ADIF-Alta Velocidad | 3.000 | 30,00% | 2.430.304 | 6.750.000 |
| RENFE Operadora | 1.250 | 12,50% | 1.012.626 | 2.812.500 |
| ADIF | 750 | 7,50% | 607.576 | 1.687.500 |
| | 10.000 | 100,00% | 13.726.012 | 16.875.000 |

(Continúa)

Con fecha 28 de julio de 2011 se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 30.000.000 euros, los cuales se encuentran pendientes de desembolso en 16.875.000 euros, que se deberán desembolsar en un plazo máximo de cinco años desde la fecha del acuerdo de ampliación de capital y en la fecha y cuantía que determine el Órgano de Administración.

(b) 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 se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2013 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véase nota 1).

Su detalle y movimiento es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Saldo al inicio del ejercicio | 21.577.748 | 21.577.748 |
| Traspaso a resultados (nota 17) | (13.455.309) | - |
| | 8.122.439 | 21.577.748 |

## (13) Pasivos Financieros por Categorías

### (a) Clasificación por categorías

La clasificación de los pasivos financieros corrientes por categorías y clases, los cuales se corresponden en su totalidad con Débitos y partidas a pagar que se encuentran registrados por su valor contable en el caso de Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, por su coste amortizado en el caso de Deudas con entidades de crédito y Otros pasivos financieros y por su coste en el caso de Deudas con empresas del grupo, es como sigue:

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Débitos y cuentas a pagar | | | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 263.638.963 | 49.884.868 | 312.791.148 | 28.500.000 |
| - Otros pasivos financieros | 330 | - | 330 | - |
| - Deudas empresas del grupo | 141.144.447 | - | 95.807.314 | - |
| | 404.783.740 | 49.884.868 | 408.598.792 | 28.500.000 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | | |
| - Proveedores y acreedores | - | 25.578.234 | - | 26.136.519 |
| - Otras cuentas a pagar | - | 134.776.249 | - | 362.222.724 |
| | - | 160.354.483 | - | 388.359.243 |
| Total pasivos financieros | 404.783.740 | 210.239.351 | 408.598.792 | 416.859.243 |

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

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2014 y 2013, se corresponde en su totalidad a gastos financieros aplicando el método de coste amortizado. Su detalle es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Por deudas con entidades de crédito | 19.045.476 | 16.024.598 |
| Por deudas con proveedores a largo plazo | 1.225.429 | 2.588.514 |
| | 20.270.905 | 18.613.112 |

(Continúa)

(c) Deudas con entidades de crédito

Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 recoge un contrato de línea de crédito de carácter sindicado suscrito el 26 de marzo de 2013 ante diversas entidades financieras, actuando Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. como Banco Agente por importe total máximo de 359.659.999 de euros, destinado a cancelar la deuda existente en aquel momento y que se encontraba vencida. El tipo de interés ordinario de este crédito es al 4,35% en 2014 (4,10% en 2013). Su vencimiento está situado en el ejercicio 2019, siendo su vencimiento a largo plazo como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| Año | 2014 | 2013 |
| 2015 | - | 50.000.000 |
| 2016 | 42.812.545 | 44.000.000 |
| 2017 | 43.930.179 | 45.000.000 |
| 2018 | 44.092.925 | 45.000.000 |
| 2019 | 132.803.314 | 128.791.148 |
| | 263.638.963 | 312.791.148 |

La Sociedad está obligada a amortizar anticipadamente el crédito por el importe cobrado (neto de ingresos y gastos) derivado de la venta o cualquier otra forma de disposición de los activos asociados a las obras y a las existencias de terrenos y solares mencionados en las notas 1 y 10. Estos importes se destinarán, con un límite que oscila entre el 30% y el 100% de los importes cobrados en cada ejercicio hasta el año 2019, a la amortización de la cuota final de vencimiento 31 de diciembre de 2019 cuyo importe asciende a 130.000.000 euros. Los importes sobrantes podrán destinarse al pago de los costes operativos y financieros de las obras de construcción objeto de la Sociedad o a la amortización anticipada de la cuota final.

Con objeto de asegurar el cumplimiento de cualesquiera obligaciones de pago del crédito, la Sociedad otorgó las siguientes garantías y promesas de garantías de primer rango en beneficio de las entidades financieras:

i) Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito, presentes y futuros, derivados de las cuentas mantenidas en entidades financieras;

ii) Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito (presentes y futuros) dimanantes de cualquier contrato de compraventa, de opción de compra o venta o de permuta de cualquiera de los activos patrimoniales aportados por sus accionistas a la Sociedad y promesa de prenda de primer rango sobre derechos de crédito (presentes y futuros) dimanantes de los referidos contratos que sean suscritos en el futuro por la Sociedad); y

iii) Promesa de hipoteca de primer rango sobre todos aquellos activos propiedad de la Sociedad que sean susceptibles de ser hipotecados.

(Continúa)

Para la concesión del citado crédito fue imprescindible la adopción en firme antes de la fecha de concesión del crédito por parte de todos los accionistas de la Sociedad, mediante la firma de las respectivas cartas de compromiso, del compromiso de aportar fondos para la amortización del crédito y el pago de los gastos financieros que por él se devenguen por los tramos y cuantías siguientes.

| | Euros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total |
| ADIF | 7.500.000 | 15.000.000 | 22.500.000 | 15.000.000 | 9.375.000 | 1.875.000 | 71.250.000 |
| RENFE - operadora | 2.500.000 | 5.000.000 | 7.500.000 | 5.000.000 | 3.125.000 | 625.000 | 23.750.000 |
| Gobierno de Aragón | 6.500.000 | 6.500.000 | 12.000.000 | 10.000.000 | 13.750.000 | 18.750.000 | 67.500.000 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 1.000.000 | 2.000.000 | 8.000.000 | 14.000.000 | 18.750.000 | 23.750.000 | 67.500.000 |
| | 17.500.000 | 28.500.000 | 50.000.000 | 44.000.000 | 45.000.000 | 45.000.000 | 230.000.000 |

Para instrumentar dichas aportaciones, se acordó en sesión del Consejo de Administración de 22 de marzo de 2013 la suscripción de un préstamo participativo entre la Sociedad y todos sus accionistas (véase apartado (d) en esta misma nota).

Adicionalmente, los accionistas adquieren el compromiso de aportar fondos a la Sociedad para devolver la cuota final de 130.000.000,00 euros, cuya amortización está prevista el 31 de diciembre de 2019, junto con los gastos financieros que resulten de aplicación.

(d) Deudas con empresas del grupo y asociadas

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

- 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 nuevo 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.

(Continúa)

Con la firma de este contrato de préstamo participativo queda novado el préstamo de fecha 18 de abril de 2012 mencionado anteriormente.

Su vencimiento está situado el 31 de diciembre de 2024.

- 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 31.12.14 | 31.12.2013 |
| ADIF y ADIF Alta Velocidad | 71.617.571 | 51.121.608 |
| RENFE-Operadora | 23.872.524 | 17.040.536 |
| Gobierno de Aragón | 27.572.003 | 16.484.696 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 18.082.349 | 11.160.474 |
| | 141.144.447 | 95.807.314 |
| | (nota 16) | (nota 16) |

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 (véanse notas 2(b) y 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 | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Vinculadas | | |
| Anticipo de clientes (nota 16) | 134.736.743 | 361.013.041 |
| No vinculadas | | |
| Proveedores | 25.578.234 | 26.136.519 |
| Acreedores | 21.515 | 4.269 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 17.991 | 21.620 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14) | 2.247.135 | 2.263.823 |
| Anticipos de clientes | - | 1.183.794 |
| | 162.601.618 | 390.623.066 |

(Continúa)

Anticipo de clientes con partes vinculadas se corresponde con las contribuciones efectivamente realizadas por parte de RENFE, ADIF y Ayuntamiento de Zaragoza, consistentes en la entrega de terrenos liberados del uso ferroviario, para la financiación del conjunto de las actuaciones descritas en la nota 1.

En general, los saldos clasificados en el pasivo corriente del balance tienen un vencimiento inferior a doce meses, excepto proveedores por importe de 24.455.889 euros al 31 de diciembre de 2014 que tienen situado su vencimiento en 2016 (24.230.460 euros al 31 de diciembre de 2014). Por su parte los Anticipos de clientes se cancelarán con la entrega de las obras asociadas a los mismos.

(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 sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores se presenta a continuación:

| | Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Importe | % | Importe | % |
| Dentro del plazo máximo legal | 68.431 | 17% | 335.067 | 12% |
| Resto | 518.500 | 83% | 2.485.442 | 88% |
| Total pagos del ejercicio | 586.931 | 100% | 2.820.509 | 100% |
| Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal | 22.139.162 | | 23.889.662 | |

(14) Situación Fiscal

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

| | Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Activos (nota 9) | | | | |
| Activos por impuesto diferido | 8.742 | - | 8.742 | - |
| Impuesto sobre el valor añadido y similares | - | 49.441 | - | 307.574 |
| Otros conceptos | - | 9.951 | - | 63.100 |
| | 8.742 | 59.392 | 8.742 | 370.674 |
| Pasivos (nota 13) | | | | |
| Retenciones | - | 25.475 | - | 43.094 |
| Seguridad Social | - | 5.104 | - | 4.173 |
| Patrimonio Histórico | - | 2.216.556 | - | 2.216.556 |
| | - | 2.247.135 | - | 2.263.823 |

(Continúa)

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2011 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero 2010). Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de los ejercicios abiertos a inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

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 30% 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.

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

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | | | | |
| | Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | Imputados al patrimonio neto | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Neto | Aumentos | Disminuciones | Neto |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | (25.112.517) | | | - |
| Impuesto sobre sociedades | | | - | | | - |
| Operaciones continuadas | | | - | | | - |
| Operaciones interrumpidas | | | - | | | - |
| Beneficios antes de impuestos | | | (25.112.517) | | | - |
| Diferencias permanentes | | | - | | | - |
| Diferencias temporales | | | 19.257.318 | | | - |
| Composición de bases imponibles negativas | | | | | | |
| Base imponible (Resultado fiscal) | | | (5.855.195) | | | - |

| | Euros | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | | | | | |
| | Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | Imputados al patrimonio neto | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Neto | Aumentos | Disminuciones | Neto |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | (35.261.764) | | | - |
| Impuesto sobre sociedades | | | - | | | - |
| Operaciones continuadas | | | (35.261.764) | | | - |
| Operaciones interrumpidas | | | - | | | - |
| Beneficios antes de impuestos | | | (35.261.764) | | | - |
| Diferencias permanentes | | | - | | | |
| Diferencias temporales | | | - | | | - |
| Base imponible (Resultado fiscal) | | | (35.261.764) | | | - |

(Continúa)

La Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, con excepción a la referente al ejercicio 2002 cuyo efecto impositivo asciende a 8.742 euros, cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

| | | Euros | |
|---|---|---|---|
| Año de origen | Vencimiento | 2014 | 2013 |
| 2002 | 2017 | 29.110 | 29.110 |
| 2011 | 2026 | 123.889.647 | 123.889.647 |
| 2013 | 2031 | 35.261.765 | 35.261.765 |
| 2014 (estimada) | 2032 | 5.855.195 | - |
| | | 165.035.717 | 159.180.522 |

(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 13(d)) | - | 141.144.447 | - | 95.807.314 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13(e) | | | | |
| Anticipos de clientes | | | | - |
| ADIF y ADIF Alta Velocidad | 70.315.456 | - | 263.386.734 | |
| Renfe | - | - | 33.205.018 | |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 64.421.288 | - | 64.421.288 | |
| Total pasivo | 134.736.744 | 141.144.447 | 361.013.040 | 95.807.314 |

(Continúa)

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas en 2014 y 2013 distintas a las ventas de obras de integración urbana detalladas en la nota 17(a), 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.

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

Durante el ejercicio 2014 y 2013 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 80.000 euros durante el ejercicio 2014 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (85.600 euros en 2013).

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de Responsabilidad de los administradores y directivos con la aseguradora Chartis Europe, S.A. con un límite de indemnización de 600.000 euros.

(d) 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 2014 y 2013, 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.

(e) 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.

(17) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha realizado en 2014 ventas de obra de integración urbana a sus socios de acuerdo con el siguiente detalle (véanse notas 10 y 16(b)):

| | Euros |
|---|---|
| Renfe | 33.205.018 |
| ADIF y ADIF Alta Velocidad | 193.071.279 |
| | 226.276.297 |

(Continúa)

(b) Aprovisionamientos

El detalle es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Compras terrenos y solares | (1.532.802) | (573.921) |
| Variación de existencias | (384.173) | (207.854) |
| Deterioro de terrenos y solares (nota 10) | 16.349.065 | 35.261.765 |
| | 14.432.090 | 34.479.990 |

(c) Otros ingresos de explotación

El detalle es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Ingresos accesorios y otros gastos de gestión corriente | 34.350 | 34.250 |
| Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio (nota 12) | 13.455.309 | - |
| | 13.489.659 | 34.250 |

(d) Cargas sociales

El epígrafe gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de 2014 recoge 52.794 euros en concepto de cargas sociales que se corresponden en su totalidad con Seguridad Social a cargo de la empresa (43.644 euros en 2013).

(e) Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es como sigue:

| | Euros | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Servicios exteriores | 278.236 | 391.094 |
| Tributos | 1.821 | 16.675 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 9) | 9.310.987 | - |
| | 9.591.044 | 407.769 |

(Continúa)

(18) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013, desglosado por categorías, es como sigue:

| | Número | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Director General | 1 | 1 |
| Técnicos - Ingenieros | 2 | 2 |
| Administración y contabilidad | 2 | 3 |
| | 5 | 6 |

La distribución por sexos al final del ejercicio del personal es como sigue:

| | Número | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2013 | |
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Administradores | 1 | 11 | 1 | 11 |
| Director General | - | 1 | - | 1 |
| Técnicos - Ingenieros | - | 2 | - | 2 |
| Administración y contabilidad | 2 | - | 2 | 1 |
| | 2 | 3 | 2 | 4 |

(19) Honorarios de Auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

| | Euros |
|---|---|
| Por servicios de auditoría | 9.500 |
| Por otros servicios de verificación | 500 |
| | 10.000 |

Durante 2013 la empresa auditora facturó 9.400 euros por servicios de auditoría.

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2014 y 2013, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio 2014

Reunidos los Administradores de la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con fecha de 17 de junio de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2014. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Julio Gómez Pomar
Presidente

D. Juan Alberto Belloch Julbe
Vicepresidente 1ª

D, Rafael Fernández de Alarcón y Herrero
Vicepresidente 2º

D. Gonzalo Ferre Moltó
Vicepresidente 3º

D. Fernando Gimeno Marín
Consejero

Dª. Elena González Gómez
Consejera

D. Carlos Pérez Anadón
Consejero

D. Jesús Díez Grijalvo
Consejero

D. Antonio Gasión Aguilar
Consejero

D. Manuel Martínez Cepeda
Consejero

D. Alfredo Cabello Amezaga
Consejero

D. Francisco Rodríguez Herrera
Consejero

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio 2014

Los Consejeros Rafael Fernández de Alarcón Herrero, Antonio Gasión Aguilar y Jesús Díez Grijalvo no formulan las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 por las razones expuestas en el acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada en fecha 17 de junio de 2015.

Rafael Fernández de Alarcón Herrero

Antonio Gasión Aguilar

Jesús Díez Grijalvo

**ZAV**
**REPAROS A LA FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES 2014**
**DE LOS ADMINISTRADORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ZAV**
**NOMBRADOS POR CORPORACION DE EMPRESAS PÚBLICAS DE ARAGÓN**
**A PROPUESTA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN**

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero, D. Antonio Gasión Aguilar y D. Jesús Díez Grijalvo exponen sus reparos a la formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2014 presentadas al Consejo de Administración por entender que no reflejan la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la sociedad por las siguientes razones:

Tenemos varios reparos que impiden, a nuestro juicio, formular las Cuentas Anuales.

La primera de ellas se refiere a la falta de información apropiada sobre la razonabilidad de los costes incorporados a las existencias hasta el 31 de diciembre de 2013. Esto supone que las existencias se encuentran sobrevaloradas por el importe de los costes incorporados a la partida de existencias sin cumplir con los requisitos necesarios para su capitalización, de modo que no es posible tampoco cuantificar el efecto que este criterio pueda tener en el resultado de la explotación del ejercicio 2014. En este sentido, cabe señalar que se han activado costes hasta el 31 de diciembre de 2013.

La segunda objeción hace referencia a las existencias que por importe de 107.016.910,42 euros fueron finalizadas y puestas a disposición de algunos de los accionistas antes de 2013, si bien no han sido oficialmente recepcionadas. Sobre esta cuestión ya se solicitó al Consejo en su reunión del pasado 23 de octubre que se iniciase el procedimiento de entrega de estos activos. La memoria no hace referencia alguna a la puesta en disposición de estos activos ni a su calendario previsto de entregas, tal como se acordó por el Consejo de Administración en la citada reunión.

La tercera objeción se refiere al tratamiento fiscal de las transacciones llevadas a cabo en los ejercicios anteriores a 2014, sobre el cual los auditores no han obtenido evidencia suficiente y apropiada. En este sentido, hubiera sido deseable despejar cualquier duda que pudiera afectar a la opinión con salvedad de los auditores.

Asimismo, se considera que las Cuentas Anuales deberían indicar expresamente que los accionistas probablemente no podrán recuperar la totalidad de los préstamos participativos mediante los ingresos procedentes de la venta de las existencias. Por ello, no se comparte la afirmación de que "la sociedad recuperará los costes incurridos imputables a las actuaciones a desarrollar, al tener valoraciones de expertos independientes de los terrenos que se van a generar con dichas actuaciones".

En cuanto a la consideración de la Sociedad como sociedad monoproyecto, no parece un criterio apropiado teniendo en cuenta que la situación del mercado inmobiliario aconseja la utilización de un criterio más prudente de cálculo anual de resultados. No obstante, la contabilidad refleja que el valor de los anticipos de clientes es superior al

de las existencias de productos terminados correspondientes a las actuaciones a entregar a los socios.

En cuanto a los costes de las existencias, se ha comprobado que antes del ejercicio 2014 se redujo el coste de las existencias por un importe de alrededor de 100 millones de euros, por las entregas al Ayuntamiento de equipamientos y sistemas generales, cuando este importe es un mayor coste de las existencias. Esto supone que el deterioro también debería aumentar en el mismo importe. Si bien el valor neto de las existencias no varía, su coste y el deterioro correspondiente deberían ser mucho mayores, de forma que, a nuestro juicio, no se refleja la imagen fiel de la situación patrimonial de la empresa.

Asimismo, se considera que la aportación a título gratuito por parte del Ayuntamiento de Zaragoza de los derechos urbanísticos que le correspondían, debe reflejarse contablemente en la rúbrica Subvenciones, donaciones y legados, por las posibles consecuencias fiscales para los socios. No se dispone de información técnica que aconseje su registro en la rúbrica Otras aportaciones de socios.

Por todos los reparos expuestos, los Administradores citados no aprobamos las Cuentas Anuales en los términos en los que han sido formuladas.

Rafael Fernández de Alarcón Herrero

Antonio Gasión Aguilar

Jesús Díez Grijalvo