



FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE por Juan Martín Expósito, Secretario General Técnico, SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA el 05/06/2020.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <https://gobierno.aragon.es/verificador/CSVOD2E53957C1L01PFI> con CSV CSVOD2E53957C1L01PFI.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2019



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

Activo	Nota	2019	2018
Immovilizado intangible	5	267	94
Aplicaciones informáticas		267	94
Immovilizado material	6	24.584	32.326
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		24.584	32.326
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.841	1.841
Otros activos financieros		1.841	1.841
Activos por impuesto diferido	14	8.742	8.742
Total activos no corrientes		35.434	43.003
Existencias	10	264.564.735	281.805.252
Materias primas y otros aprovisionamientos		197.140.888	214.381.405
Productos en curso y terminados		67.099.847	67.099.847
Anticipos a proveedores		324.000	324.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	17.959	10.415.804
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.236	10.399.556
Otros créditos con las Administraciones Públicas		16.723	16.248
Inversiones financieras a corto plazo	9	920.000	995.000
Créditos a terceros		920.000	920.000
Otros activos financieros		-	75.000
Periodificaciones a corto plazo		948	1.063
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		28.964.253	2.793.428
Total activos corrientes		294.467.895	296.010.547
Total activo		294.503.329	296.053.550

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondos propios		<u>(287.595.002)</u>	<u>(281.965.274)</u>
Capital escriturado	11	13.000.000	13.000.000
Resultados de ejercicios anteriores		(294.965.274)	(290.057.831)
Resultado del ejercicio		<u>(5.629.728)</u>	<u>(4.907.443)</u>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	4.793.713	4.793.713
Total patrimonio neto		<u>(282.801.289)</u>	<u>(277.171.561)</u>
Deudas a largo plazo	13	81.315.427	97.468.467
Deudas con entidades de crédito		81.299.647	97.452.687
Otras deudas a largo plazo		15.780	15.780
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	<u>400.449.203</u>	<u>380.247.253</u>
Total pasivos no corrientes		<u>481.764.630</u>	<u>477.715.720</u>
Deudas a corto plazo	13	16.153.688	16.098.090
Deudas con entidades de crédito		16.153.688	16.098.090
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	79.386.300	79.411.301
Proveedores		-	712
Acreedores varios		3.265	20.432
Otras deudas con las Administraciones Públicas		15.150	22.272
Anticipos de clientes		<u>79.367.885</u>	<u>79.367.885</u>
Total pasivos corrientes		<u>95.539.988</u>	<u>95.509.391</u>
Total patrimonio neto y pasivo		<u>294.503.329</u>	<u>296.053.550</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2019

(Expresada en euros)

	Nota	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17	15.972.060	11.373.315
Ventas		15.972.060	11.373.315
Aprovisionamientos	17	(17.261.050)	(11.284.784)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(29.045.847)	(27.514.594)
Trabajos realizados por otras empresas		(20.534)	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		11.805.331	16.229.810
Otros ingresos de explotación		50.481	37.708
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		50.481	37.708
Gastos de personal		(313.611)	(308.171)
Sueldos, salarios y asimilados		(253.738)	(250.003)
Cargas sociales	17	(59.873)	(58.168)
Otros gastos de explotación		(159.521)	(192.630)
Servicios exteriores		(100.636)	(138.630)
Tributos		(49.023)	(54.000)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(9.862)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(7.899)	(8.253)
Otros resultados	17	-	31.168
Resultado de explotación		(1.719.540)	(351.647)
Ingresos financieros		194.269	150.301
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		194.269	150.301
Gastos financieros	13	(4.104.457)	(4.706.097)
Por deudas con terceros		(4.104.457)	(4.706.097)
Resultado financiero		(3.910.188)	(4.555.796)
Resultado antes de impuestos		(5.629.728)	(4.907.443)
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas y resultado del ejercicio		(5.629.728)	(4.907.443)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.629.728)	(4.907.443)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Subvenciones, donaciones y legados	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>(5.629.728)</u>	<u>(4.907.443)</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	2019				
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	13.000.000	(290.057.831)	(4.907.443)	4.793.713	(277.171.561)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(5.629.728)	-	(5.629.728)
Operaciones con socios o Propietarios	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado y reservas	-	(4.907.443)	4.907.443	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	13.000.000	(294.965.274)	(5.629.728)	4.793.713	(282.801.289)

	2018				
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13.000.000	(281.138.022)	(8.919.809)	4.793.713	(272.264.118)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(4.907.443)	-	(4.907.443)
Operaciones con socios o Propietarios	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado y reservas	-	(8.919.809)	8.919.809	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	13.000.000	(290.057.831)	(4.907.443)	4.793.713	(277.171.561)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2019

	2019	2018 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	21.991.646	(4.156.192)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(5.629.728)	(4.907.443)
Ajustes del resultado	(7.887.244)	(11.665.761)
Amortización del inmovilizado	7.899	8.253
Correcciones valorativas por deterioro	(11.805.331)	(16.229.810)
Ingresos financieros	(194.269)	(150.301)
Gastos financieros	4.104.457	4.706.097
Cambios en el capital corriente	39.418.806	16.972.808
Existencias	29.045.847	27.490.157
Deudores y otras cuentas a cobrar	10.397.845	(10.393.494)
Otros activos corrientes	115	97
Acreedores y otras cuentas a pagar	(25.001)	(123.952)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.910.188)	(4.555.796)
Pagos de intereses	(4.104.457)	(4.706.097)
Cobros de intereses	194.269	150.301
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	74.671	191.796
Pagos por inversiones	(330)	(2.619)
Inmovilizado material e intangible	(330)	(2.619)
Cobros por desinversiones	75.001	194.415
Otros activos financieros	75.001	194.415
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	4.104.508	4.721.911
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	4.104.508	4.721.911
Emisión	20.201.950	20.820.737
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20.201.950	20.805.287
Otras deudas	-	15.450
Devolución y amortización de	(16.097.442)	(16.098.826)
Deudas con entidades de crédito	(16.097.442)	(16.098.826)
Aumento / (disminución) neta del efectivo o equivalentes	26.170.825	757.515
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.793.428	2.035.913
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	28.964.253	2.793.428

(*) No auditado (véase nota 2(b)).

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.
- Propondrá la creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los Proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos y, en su caso, procederá a su creación.

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

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

En este sentido, el Ayuntamiento de Zaragoza, en el PGOU de 2001 calificó los terrenos como de aprovechamiento lucrativo, redactó el planeamiento del área G-19.1 (Zona Entorno Estación El Portillo), tramitó las modificaciones del área G-44.2 (Zona Entorno Estación Intermodal Delicias) y dio trámite a la modificación del PGOU, del proyecto de reparcelación y las operaciones jurídicas complementarias subsiguientes adecuando esta última área. Asimismo, aportó fincas municipales por 178.345,60 metros cuadrados a la reparcelación (véase nota 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 2019 y 2018 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).

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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 trascendencia de los acuerdos irradian desde la misma al resto del territorio de la Comunidad Autónoma, adquirió el compromiso de ayudar a financiar con la cantidad de 27.045.544 euros las actuaciones previstas en el Convenio (véase nota 12).

Desde su creación y hasta el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha ejecutado obras contempladas expresamente en el Convenio, así como otras actuaciones no contempladas en el mismo aprobadas por el Consejo de Administración. Las principales obras ejecutadas han sido las siguientes:

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

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

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 se han formulado a partir de los registros contables de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. Las cuentas anuales del ejercicio 2019 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 2019 y 2018 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2019 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2019. Asimismo, para cada una de las partidas del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2019 se presentan a efectos comparativos las correspondientes al ejercicio anterior, las cuales no fueron incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2018 al ser estas cuentas anuales abreviadas.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(d) Principio de empresa en funcionamiento

La disminución de los flujos de efectivo relacionados con el aprovechamiento urbanístico que se observan en las tasaciones a las que ha tenido acceso la Sociedad ha puesto de manifiesto la existencia de un déficit de ingresos respecto a los gastos relacionados con las actuaciones contempladas en el Convenio que al 31 de diciembre de 2019 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 282.801 miles de euros (véase nota 11).

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. Asimismo, la Sociedad y las entidades financieras acreditantes acordaron en 2016 la novación del crédito.

Simultáneamente a la formalización de la mencionada novación, fue imprescindible que, con carácter previo, los accionistas de la Sociedad y la Sociedad formalizasen sendos contratos de préstamo participativo en virtud de los cuales los primeros adquirieron el compromiso de realizar las aportaciones de fondos a la Sociedad necesarias para responder a las cuotas de amortización del crédito, así como a los intereses que se generen en el futuro. Asimismo, los accionistas de la Sociedad firmaron sendas "Cartas de compromiso" en virtud de las cuales se comprometieron a cumplir sus respectivas obligaciones derivadas del Convenio mencionado en la nota 1 y a tomar, entre otras, las medidas pertinentes para una adecuada gestión y mantenimiento de la Sociedad, incluyendo el no permitir que la Sociedad incumpla las obligaciones derivadas del crédito (véase nota 13(d)).

Al 31 de diciembre de 2019 el patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. es de 117.648 miles de euros (véase nota 11).

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, 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:

- 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 ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en estas 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.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por la Sociedad el valor de los terrenos recibidos o pendientes de recibir por parte de sus accionistas será suficiente en el momento estimado de su cesión a la Sociedad para financiar las actuaciones en curso y/o pendientes de ejecutar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (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 2019. 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 y Reservas

La propuesta de aplicación del resultado de 2019 de la Sociedad por importe de 5.629.728,00 euros negativos a presentar a la Junta General de Accionistas consiste en la de su traspaso íntegro a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de mayo de 2019 ha sido la de su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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.

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:

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

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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.

(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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

(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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Para determinar el valor neto realizable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad.

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

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

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

(h) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

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

(i) Provisiones

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

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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.

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

(k) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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

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

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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

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

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

(iii) Clasificación

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

(l) 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.

(m) 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.

(n) Medioambiente

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

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

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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 31.12.17	Adiciones	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Saldo a 31.12.19
Coste	7.705	-	7.705	330	8.035
Amortización acumulada	(7.130)	(481)	(7.611)	(157)	(7.768)
Valor neto contable	<u>575</u>	<u>(481)</u>	<u>94</u>	<u>173</u>	<u>267</u>

El coste de los elementos del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2019 asciende a 7.714 euros (6.510 euros al 31 de diciembre de 2018).

(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 31.12.17	Adiciones	Saldo a 31.12.18	Adiciones	Saldo a 31.12.19
Coste	267.419	2.619	270.038	-	270.038
Amortización acumulada	(229.940)	(7.772)	(237.712)	(7.742)	(245.454)
Valor neto contable	<u>37.479</u>	<u>(5.153)</u>	<u>32.326</u>	<u>(7.742)</u>	<u>24.584</u>

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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2019 asciende a 115.662 euros (115.122 euros al 31 de diciembre de 2018).

(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 ha sido suscrito en 2018 y vence el 30 de abril de 2023. El contrato anterior fue suscrito en 2007 y venció el 31 de diciembre de 2018. De acuerdo a las condiciones pactadas la arrendataria podrá dar por concluido el arrendamiento antes del transcurso del plazo pactado sin más requisito que preavisar al arrendador por escrito con tres meses de antelación.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos asciende a 46.563 euros en 2019 (43.240 euros en 2018).

(8) Política de gestión de riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

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

(c) Riesgo de liquidez

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

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

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

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Inversiones financieras				
- Créditos a empresas	-	-	75.000	-
- Otros activos financieros	920.000	1.841	920.000	1.841
	<u>920.000</u>	<u>1.841</u>	<u>995.000</u>	<u>1.841</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
- Deudores por ventas y prestaciones de servicios	1.236	-	10.399.556	-
Total	<u>1.236</u>	<u>-</u>	<u>10.399.556</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>921.236</u>	<u>1.841</u>	<u>11.394.556</u>	<u>1.841</u>

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias de activos financieros en 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado	194.269	150.301
Pérdidas por operaciones comerciales	(9.862)	-
	<u>184.407</u>	<u>150.301</u>

(c) Inversiones financieras – Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde con imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad, las cuales devengan intereses a tipos de mercado.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Euros	
	2019	2018
No vinculadas		
Clientes	1.236	10.399.556
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	16.723	16.248
	<u>17.959</u>	<u>10.415.804</u>

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad, ha reconocido 9.862 euros en concepto de deterioros de clientes no vinculados.

(10) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Terrenos y solares	517.830.949	546.876.797
Obras de integración urbana	67.099.847	67.099.847
Anticipo de proveedores	324.000	324.000
Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares	<u>(320.690.061)</u>	<u>(332.495.392)</u>
	<u>264.564.735</u>	<u>281.805.252</u>

(a) Terrenos y solares

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

	Euros	
	2019	2018
Área de actuación G44/2	491.431.954	520.477.802
Área de actuación G19	18.890.941	18.890.941
Otros	<u>7.508.054</u>	<u>7.508.054</u>
	517.830.949	546.876.797
Correcciones valorativas por deterioro	<u>(320.690.061)</u>	<u>(332.495.392)</u>
	<u>197.140.888</u>	<u>214.381.404</u>

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2019 y 2018 incluyen principalmente los correspondientes a las entregadas en ejercicios anteriores a 2013 por sus accionistas ADIF, ADIF-AV y RENFE a cambio de construcción de obra futura y los correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 1).

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).

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares ha sido el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Saldo al inicio del ejercicio	(332.495.392)	(348.725.202)
Dotaciones (nota 17)	(1.885.220)	(2.505.438)
Reversiones (nota 17)	13.690.551	18.735.248
Saldo al final del ejercicio	<u>(320.690.061)</u>	<u>(332.495.392)</u>

La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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:

	2019	2018
Coste infraestructuras pendientes (millones de euros)	48	48
Inicio Obras Urbanización (desde origen)	Entre 0 y 24 meses	Entre 0 y 24 meses
Inicio Obras Construcción (desde origen)	Entre 10 y 30 meses	Entre 10 y 30 meses
Duración obra (desde comienzo obra)	Entre 16 y 44 meses	Entre 16 y 44 meses
Nº meses terminar ventas (desde fin obra)	Entre 0 y 20 meses	Entre 0 y 20 meses
Beneficio del promotor	Entre 17% y 19%	Entre 17% y 19%

Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida de deterioro de valor. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en dichas hipótesis en relación a las empleadas al 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad no cuenta con derechos de emisión.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(b) Obras de integración urbana

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

Ref	Concepto	Euros	
		2019	2018
A-3	Traslado Instalaciones Ferroviarias	10.298.952	10.298.952
A-6	Traslado Dependencias	18.658	18.658
B-4	Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	22.338.632	22.338.632
B-7	Apeaderos El Portillo y Miraflores	13.986.691	13.986.691
G-19	Urbanización área	19.762.107	19.762.107
K-1	Derribo puente ferroviario	694.807	694.807
		<u>67.099.847</u>	<u>67.099.847</u>

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos del citado artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2019 es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto	(282.801.289)
Más préstamos participativos efectivamente recibidos	400.449.203
Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363) de la L.S.C.	<u>117.647.914</u>
	(nota 2 (d))

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. está representado por 10.000 acciones nominativas de 1.300 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Los accionistas que participan directamente en el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

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

(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, el cual no ha tenido movimiento en los ejercicios 2019 y 2018, se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2017 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véanse notas 1 y 2 (b)).

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(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			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y cuentas a pagar				
- Deudas con entidades de crédito	81.299.647	16.153.688	97.452.687	16.098.090
- Otros pasivos financieros	15.780	-	15.780	-
- Deudas empresas del grupo	400.449.203	-	380.247.253	-
	481.764.630	16.153.688	477.715.720	16.098.090
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores y acreedores	-	3.265	-	21.144
- Otras cuentas a pagar	-	79.367.885	-	79.367.885
	-	79.371.150	-	79.389.029
Total pasivos financieros	481.764.630	95.524.838	477.715.720	95.487.119

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

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2019 y 2018, se corresponde en su totalidad a gastos financieros aplicando el método de coste amortizado.

(c) Deudas con entidades de crédito

Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 30 de diciembre de 2016 la Sociedad y las entidades financieras acreditantes elevaron a público la escritura de novación modificativa no extintiva del citado crédito en virtud de la cual se modificaron, entre otros aspectos los siguientes:

- Fijar como nueva fecha de vencimiento del crédito el 31 de diciembre de 2025.
- Extender la duración del crédito hasta el ejercicio 2025 con la consiguiente reducción de las amortizaciones ordinarias.
- Reducir el tipo de interés aplicable, el cual pasa a fijarse como un Euribor a tres meses +3,5%.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El tipo de interés medio ordinario de este crédito es el Euribor a tres meses 3,5% en 2019 y 2018. Su vencimiento está situado en 2025, siendo su vencimiento a largo plazo como sigue:

Año	Euros	
	2019	2018
2020	-	16.153.500
2021	16.180.664	16.180.506
2022	16.218.470	16.218.343
2023	16.257.735	16.257.642
2024	16.301.779	16.301.720
2025	16.340.999	16.340.976
	<u>81.299.647</u>	<u>97.452.687</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tras la novación del crédito mencionada anteriormente, cuando la Sociedad efectúe una venta o cualquiera 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, el importe neto de las ventas deberá destinarse, en primer término, a satisfacer el pago de las actuaciones pendientes (véase nota 1) y a atender las necesidades operativas de la Sociedad de los doce meses siguientes a la fecha de la venta o disposición de tales activos. Una vez íntegramente satisfechos tales conceptos, y en tanto no hayan sido íntegramente satisfechos por los accionistas de la Sociedad sus respectivos compromisos de aportación de fondos, según se describen más adelante en esta nota, los importes restantes se destinarán al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y tras la amortización anticipada de la deuda realizada por ADIF y ADIF – AV en 2017 y por Renfe Operadora en 2016, a: (i) el 50% a la amortización anticipada obligatoria del principal pendiente del crédito hasta el íntegro reembolso del mismo y (ii) al reembolso del 12,5% a Renfe Operadora, el 30% en ADIF-AV y el 7,5% a ADIF de cualquier cantidad aportada por dichas entidades bajo determinados préstamos participativos descritos en el apartado d) de esta nota hasta el íntegro reembolso de los mismos.

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)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Para la concesión de la novación del crédito citada anteriormente fue imprescindible que, con carácter previo, los accionistas de la Sociedad y la Sociedad formalizasen sendos contratos de préstamo participativo en virtud de los cuales los primeros adquirieron el compromiso de realizar las aportaciones de fondos a la Sociedad necesarias para responder a las cuotas de amortización del crédito, así como a los intereses que se generen en el futuro (véase apartado d) de esta nota). Asimismo, los accionistas de la Sociedad firmaron sendas “Cartas de compromiso” en virtud de las cuales se comprometen a cumplir sus correspondientes obligaciones derivadas del Convenio mencionado en la nota 1 y a tomar, entre otras, las medidas pertinentes para una adecuada gestión y mantenimiento de la Sociedad, incluyendo el no permitir que la Sociedad incumpla las obligaciones derivadas del crédito. Un detalle de los compromisos por tramos y cuantías al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019						
	Miles de euros						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
CEPA	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	44.726,4
Ayuntamiento de Zaragoza	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	53.126,4
	<u>16.308,8</u>	<u>16.308,8</u>	<u>16.308,8</u>	<u>16.308,8</u>	<u>16.308,8</u>	<u>16.308,8</u>	<u>97.852,8</u>

	2018							
	Miles de euros							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
CEPA	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	7.454,4	52.180,8
Ayuntamiento de Zaragoza	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	8.854,4	61.980,8
	<u>16.308,8</u>	<u>114.161,6</u>						

(d) Deudas con empresas del grupo y asociadas

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

- 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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- 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.

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.
- Préstamo participativo de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y Renfe operadora por importe de 22.827 miles de euros, el cual fue desembolsado en el mes de diciembre de 2016. El préstamo tuvo la finalidad la amortización del crédito descrito en el apartado c) de esta nota y tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2026.
- Préstamos participativos de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y CEPA y entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Zaragoza y préstamo participativo de fecha 28 de diciembre de 2016 entre la Sociedad, ADIF y ADIF AV, en virtud de los cuales los prestamistas adquieren el compromiso de realizar aportaciones de fondos a la Sociedad para responder a las cuotas de amortización, incluyendo principal e intereses, derivados del contrato de novación del crédito suscrito con diversas entidades financieras, según se describe en el apartado c) de esta misma nota. Sus vencimientos están situados el 31 de diciembre de 2026.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

	Euros	
	31.12.19	31.12.18
ADIF	35.883.803	35.883.803
ADIF - AV	143.535.212	143.535.212
RENFE Operadora	58.861.870	58.861.870
CEPA	83.825.940	74.589.404
Ayuntamiento de Zaragoza	78.342.378	67.376.964
	<u>400.449.203</u>	<u>380.247.253</u>
	(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 (véase nota 4(e)(vii)).

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(e) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Euros	
	2019	2018
Vinculadas		
Anticipo de clientes (nota 16)	79.367.885	79.367.885
No vinculadas		
Proveedores	-	712
Acreedores	3.265	20.432
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14)	15.150	22.272
	<u>79.386.300</u>	<u>79.411.301</u>

Anticipo de clientes con partes vinculadas se corresponde con las contribuciones efectivamente realizadas por parte de ADIF, ADIF - AV 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.

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

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

	Días	
	2019	2018
Período medio pago a proveedores	40,67	32,93
Ratio de operaciones pagadas	40,77	33,70
Ratio operaciones pendientes de pago	34,44	28,08

	Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	148.442	152.958
Total pagos pendientes	2.346	23.372

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(14) Situación Fiscal

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

	Euros			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos (nota 9)				
Activos por impuesto diferido	8.742	-	8.742	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	1.450	-	5.612
Otros conceptos	-	15.273	-	10.636
	<u>8.742</u>	<u>16.723</u>	<u>8.742</u>	<u>16.248</u>
Pasivos (nota 13)				
Retenciones	-	8.861	-	16.894
Seguridad Social	-	6.289	-	5.378
	<u>-</u>	<u>15.150</u>	<u>-</u>	<u>22.272</u>

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2016 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero de 2015).

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

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

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones. Dada la naturaleza de los servicios que presta y su composición accionarial, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de cuota íntegra prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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

	Euros					
	2019			2018		
	Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias					
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(5.629.728)			(4.907.443)	
Impuesto sobre sociedades		-			-	
Operaciones continuadas		-			-	
Operaciones interrumpidas		-			-	
Beneficios antes de impuestos		(5.629.728)			(4.907.443)	
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias	2.910.187	2.910.187	3.555.796	-	3.555.796	
Base imponible (Resultado fiscal)		<u>(2.719.541)</u>			<u>(1.351.647)</u>	

Las diferencias temporarias tienen su origen en la limitación a la deducibilidad de gastos financieros. Al 31 de diciembre de 2019 las diferencias temporarias acumuladas por este concepto ascienden a 58.728.496 euros (55.818.309 euros al 31 de diciembre de 2018).

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 son los que siguen:

Año de origen	Euros	
	2019	2018
2002	29.110	29.110
2011	123.889.647	123.889.647
2013	35.261.765	35.261.765
2014	5.855.198	5.855.198
2015	29.576.300	29.576.300
2016	9.260.425	9.260.425
2017	2.126.122	2.126.122
2018	1.351.647	1.351.647
2019 (estimada)	<u>2.719.541</u>	-
	<u>210.069.755</u>	<u>207.350.214</u>

(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

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 2019 y 2018.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019 y 2018 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			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 13(d))	-	400.449.203	-	380.247.253
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13(c))				
Anticipos de clientes (nota 13 (e))				
ADIF	46.934.620	-	46.934.620	-
ADIF - AV	20.881.498	-	20.881.498	-
Ayuntamiento de Zaragoza	11.551.767	-	11.551.767	-
Total pasivo	<u>79.367.885</u>	<u>400.449.203</u>	<u>79.367.885</u>	<u>380.247.253</u>

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas en 2019 y 2018 distintas a las operaciones de financiación detalladas en la nota 13(d) y las realizadas con la Alta Dirección detalladas en el apartado (c) de esta misma nota.

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018 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 83.130 euros durante los ejercicios 2019 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (82.003 euros en 2018). La Alta Dirección no tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

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

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los Administradores y los miembros del Consejo de Control de la Sociedad no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(17) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de las operaciones de venta de la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado en territorio español y se corresponden con ventas de terrenos y solares.

(b) Aprovisionamientos

El detalle es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Compras	-	(24.438)
Variación de existencias de terrenos y solares	(29.045.847)	(27.490.156)
Trabajos realizados con otras empresas	(20.534)	-
Deterioro de terrenos y solares (nota 10)	11.805.331	16.229.810
	<u>(17.261.050)</u>	<u>(11.284.784)</u>

Deterioro de terrenos y solares de en el ejercicio 2018 incluía la reversión por importe de 5.324 miles de euros por recuperación de determinados terrenos a terceros en concepto de repercusión de cuotas de urbanización.

(c) Cargas sociales

El epígrafe gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2019 recoge 59.873 euros en concepto de cargas sociales que se corresponden en su totalidad con Seguridad Social a cargo de la empresa (58.168 euros en 2018).

(d) Otros resultados

En los ejercicios 2018 el epígrafe recogía la regularización de determinados saldos.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(18) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número	
	2019	2018
Director General	1	1
Técnicos - Ingenieros	2	2
Administración y contabilidad	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

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

	Número			
	2019		2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administradores	1	11	2	10
Director General	-	1	-	1
Técnicos - Ingenieros	-	2	-	2
Administración y contabilidad	2	-	2	-
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

La Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad menor o igual al 33% en 2019 y 2018.

(19) Honorarios de Auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros	
	2019	2018
Por servicios de auditoría	9.500	9.500
Por otros servicios de verificación	500	500
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(20) Hechos Posteriores

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido, ninguna consecuencia.

Los Administradores de la Sociedad estiman, que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, no es probable que tenga un impacto significativo en su actividad. En este sentido la Sociedad tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2019 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

(Continúa)



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión Ejercicio 2019

Situación de la Sociedad y evolución del Negocio

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

A tal fin durante este ejercicio 2019 se ha cobrado el importe pendiente de la venta de la manzana M2 vendida en el ejercicio de 2018 se ha licitado, adjudicado, vendido y cobrado la manzana M6 y se ha licitado la manzana M1 destinada a otros usos distintos del residencial.

Adicionalmente, y como consecuencia de la venta de manzanas se ha continuado con la urbanización del Área G44.2 para la electrificación del entorno de las manzanas M1 a M4 y con posterioridad las manzanas M5 a M7.

Así mismo, se revisa la ordenación del Barrio Oeste del AVE y se avanza en la finalización del Barrio Este.

Por otra en lo que respecta al Área G19.1, se ha separado el área en dos unidades de actuación a fin de agilizar y facilitar su desarrollo y posterior comercialización. De esta manera, la U.A. 1 tiene propuesta de reparcelación y en cuanto a la otra U.A. se procederá al traslado de las antiguas dependencias de la antigua estación de El Portillo a la zona de Llegadas de la Estación Intermodal de Delicias.

Tras varios ejercicios sin ventas, la Sociedad con la venta de la manzana M2 en 2018 y la venta de la manzana M6 en este ejercicio ha pasado a generar liquidez que permiten la continuidad en sus compromisos de urbanización de suelo y actuaciones pendientes.

Evolución prevista de la Sociedad

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. prevé la venta de suelo durante los ejercicios 2020 y 2021 siempre considerando que la evolución del mercado inmobiliario lo permita, esto implica continuar con la urbanización de manera que no se rompa el proceso de venta aprovechando que dispone de una importante bolsa de suelo en la ciudad y que esta cuenta con una de las mejores ubicaciones que le proporciona una venta comparativa respecto a otros suelos susceptibles de venta.

Se pretende continuar con la venta de suelo, en concreto de las manzanas M3 y M5, ambas en el Área G44.2 en los próximos ejercicios 2020 y 2021 dado que por su tamaño, las manzanas tienen más de 200 viviendas resultantes cada una de ellas, y la situación del mercado inmobiliario es necesario ajustar la oferta al mercado. De esta manera se mantiene la generación de ingresos para la Sociedad permitiéndole continuar con el desarrollo de los suelos de su propiedad.

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

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



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión Ejercicio 2019

Uso de instrumentos financieros

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

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

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

- Riesgo de crédito

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

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

- Riesgo de liquidez

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

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

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

Otros asuntos

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

El periodo medio de pago a proveedores es de 40,67 días.

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

Se observa en las tasaciones que en la evolución del valor de las parcelas está ligado a su uso de manera que las parcelas con uso residencial incrementan su valor y por el contrario las destinadas a otros usos distintos del residencial sufren más en las valoraciones.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión Ejercicio 2019

Acontecimientos posteriores

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido, ninguna consecuencia.

Los Administradores de la Sociedad estiman, que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, no es probable que tenga un impacto significativo en su actividad. En este sentido la Sociedad tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2019 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

