

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2021

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

| Activo | Nota | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------|-------------|
| Inmovilizado intangible | 5 | 377 | 158 |
| Aplicaciones informáticas | | 377 | 158 |
| Inmovilizado material | 6 | 12.911 | 18.095 |
| Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material | | 12.911 | 18.095 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 9 | 577.959 | 517.690 |
| Otros activos financieros | | 577.959 | 517.690 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9 | 15.942.878 | - |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | | 15.942.878 | - |
| Activos por impuesto diferido | 14 | 8.742 | 8.742 |
| Total activos no corrientes | | 16.542.867 | 544.685 |
| Existencias | 10 | 233.654.503 | 249.899.092 |
| Existencias de terrenos y solares | | 166.230.656 | 182.197.798 |
| Productos en curso y terminados | | 67.099.847 | 67.099.847 |
| Anticipos a proveedores | | 324.000 | 601.447 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9 | 2.052.293 | 80.469 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 1.996.562 | - |
| Activos por impuesto corriente | | 16.868 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | | 38.863 | 80.469 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 9 | 1.033.593 | 920.000 |
| Créditos a empresas | | 113.593 | - |
| Otros activos financieros | | 920.000 | 920.000 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 1.881 | 2.267 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 25.924.204 | 25.170.128 |
| Total activos corrientes | | 262.666.474 | 276.071.956 |
| Total activo | | 279.209.341 | 276.616.641 |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

| <u>Patrimonio Neto y Pasivo</u> | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|---------------|---------------|
| Fondos propios | | (309.171.890) | (309.243.045) |
| Capital escriturado | 11 | 13.000.000 | 13.000.000 |
| Resultados de ejercicios anteriores | | (322.243.046) | (300.595.002) |
| Resultado del ejercicio | | 71.156 | (21.648.043) |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 12 | 4.793.713 | 4.793.713 |
| Total patrimonio neto | | (304.378.177) | (304.449.332) |
| Deudas a largo plazo | 13 | 48.818.497 | 65.135.112 |
| Deudas con entidades de crédito | | 48.802.367 | 65.118.982 |
| Otras deudas a largo plazo | | 16.130 | 16.130 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 13 | 438.846.878 | 420.083.518 |
| Total pasivos no corrientes | | 487.665.375 | 485.218.630 |
| Provisiones a corto plazo | | 88.165 | - |
| Otras provisiones | | 88.165 | - |
| Deudas a corto plazo | 13 | 16.308.771 | 16.180.664 |
| Deudas con entidades de crédito | | 16.308.771 | 16.180.664 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 13 | 79.525.207 | 79.666.679 |
| Proveedores | | 114.704 | 273.294 |
| Acreeedores varios | | 16.767 | 10.524 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 25.851 | 14.976 |
| Anticipos de clientes | | 79.367.885 | 79.367.885 |
| Total pasivos corrientes | | 95.922.143 | 95.847.343 |
| Total patrimonio neto y pasivo | | 279.209.341 | 276.616.641 |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|-------|--------------------|---------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 17 | 19.928.598 | - |
| Ventas | | 19.928.598 | - |
| Aprovisionamientos | 17 | (16.628.092) | (14.975.590) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | (46.325.310) | - |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (357.426) | (32.500) |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | | 30.054.644 | (14.943.090) |
| Otros ingresos de explotación | | 49.109 | 46.664 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 49.109 | 46.664 |
| Gastos de personal | | (330.763) | (323.373) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (266.298) | (259.810) |
| Cargas sociales | 17 | (64.465) | (63.563) |
| Otros gastos de explotación | | (689.488) | (2.844.198) |
| Servicios exteriores | | (116.738) | (114.097) |
| Tributos | 17 | (484.585) | (2.730.101) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 9 | (88.165) | - |
| Amortización del inmovilizado | 5 y 6 | (5.879) | (6.598) |
| Otros resultados | 17 | 237.603 | - |
| Resultado de explotación | | <u>2.561.088</u> | <u>(18.103.095)</u> |
| Ingresos financieros | 9 | 140.999 | 93 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | | |
| En terceros | | 140.999 | 93 |
| Gastos financieros | 13 | (2.629.760) | (3.545.041) |
| Por deudas con terceros | | (2.629.760) | (3.545.041) |
| Resultado financiero | | <u>(2.488.761)</u> | <u>(3.544.948)</u> |
| Resultado antes de impuestos | | <u>72.327</u> | <u>(21.648.043)</u> |
| Impuestos sobre beneficios | 14 | (1.171) | - |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas y resultado del ejercicio | | <u>71.156</u> | <u>(21.648.043)</u> |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|---------------|---------------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | 71.156 | (21.648.043) |
| 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>71.156</u> | <u>(21.648.043)</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

| | 2021 | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|---|-------------------------------|---|----------------------|
| | Capital escriturado | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 13.000.000 | (300.595.002) | (21.648.043) | 4.793.713 | (304.449.332) |
| Ingresos y gastos reconocidos | - | - | 71.156 | - | 71.156 |
| Operaciones con socios o Propietarios | - | (21.648.043) | 21.648.043 | - | - |
| Aplicación del resultado y reservas | - | (1) | - | - | (1) |
| Otros movimientos | - | (1) | - | - | (1) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>13.000.000</u> | <u>(322.243.046)</u> | <u>71.156</u> | <u>4.793.713</u> | <u>(304.378.177)</u> |

| | 2020 | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|---|-------------------------------|---|----------------------|
| | Capital escriturado | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 13.000.000 | (294.965.274) | (5.629.728) | 4.793.713 | (282.801.289) |
| Ingresos y gastos reconocidos | - | - | (21.648.043) | - | (21.648.043) |
| Operaciones con socios o Propietarios | - | (5.629.728) | 5.629.728 | - | - |
| Aplicación del resultado y reservas | - | (5.629.728) | 5.629.728 | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | <u>13.000.000</u> | <u>(300.595.002)</u> | <u>(21.648.043)</u> | <u>4.793.713</u> | <u>(304.449.332)</u> |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2021

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación | (1.759.593) | (6.759.252) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 72.327 | (21.648.043) |
| Ajustes del resultado | (27.471.839) | 18.494.636 |
| Amortización del inmovilizado | 5.879 | 6.598 |
| Correcciones valorativas por deterioro | (30.054.644) | 14.943.090 |
| Variación de provisiones | 88.165 | - |
| Ingresos financieros | (140.999) | (93) |
| Gastos financieros | 2.629.760 | 3.545.041 |
| Cambios en el capital corriente | 28.260.314 | (60.897) |
| Existencias | 46.299.234 | (277.447) |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | (17.897.834) | - |
| Otros activos corrientes | 386 | (63.829) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | (141.472) | 280.379 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | (2.620.395) | (3.544.948) |
| Pagos de intereses | (2.629.760) | (3.545.041) |
| Cobros de intereses | 27.406 | 93 |
| Pagos por impuesto sobre beneficios | (18.039) | - |
| Otros pagos | (2) | - |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | (61.183) | (515.849) |
| Pagos por inversiones | (61.183) | (515.849) |
| Inmovilizado material e intangible | (914) | - |
| Otros activos financieros | (60.269) | (515.849) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiación | 2.574.852 | 3.480.976 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | 2.574.852 | 3.480.976 |
| Emisión | 96.230.023 | 19.634.665 |
| Deudas con entidades de crédito | 77.466.663 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 96.230.023 | 19.634.315 |
| Otras deudas | - | 350 |
| Devolución y amortización de | (93.655.171) | (16.153.689) |
| Deudas con entidades de crédito | (93.655.171) | (16.153.689) |
| Aumento / (disminución) neta del efectivo o equivalentes | 754.076 | (3.794.125) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 25.170.128 | 28.964.253 |
| Efectivo o equivalentes al final de ejercicio | 25.924.204 | 25.170.128 |

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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 pertenecientes al sistema general ferroviario sujetos al Convenio, que de forma esquemática coinciden con los terrenos de El Portillo, Delicias, La Almozara y del Corredor Oliver-Valdefierro, así como las obras de traslado de los talleres ferroviarios y la estación de clasificación existentes en el entorno Delicias-Almozara y el centro de intercambio de mercancías a una nueva ubicación en los terrenos de la Plataforma Logística de Zaragoza.

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

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

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

- Definirá la propuesta global de la actuación concertada en Zaragoza, impulsando la mejora de las infraestructuras de transporte y comunicación, así como el resto de actuaciones urbanas que incidan en el desarrollo de Zaragoza y su entorno metropolitano previstas en este Convenio.
- Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

- 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. 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 2021 y 2020 la Sociedad ha asumido la propiedad de los terrenos liberados del uso ferroviario correspondientes principalmente a la práctica totalidad de área de actuación denominada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como G44-2 así como parte del área de actuación G-19. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene pendiente de recepción de uno sus accionistas la mayor parte del área de actuación denominada en el citado plan como G-19 (véase nota 10).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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 2021 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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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 2021 y 2020 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.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no forma unidad de decisión según lo dispuesto en la Norma 13ª de las Normas de Elaboración de Cuentas Anuales con otras sociedades domiciliadas en España.

(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 2021 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 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2021 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021**(b) Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 27 mayo de 2021.

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables recogidas en el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el cual se modifica, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 ha entrado en vigor la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (RICAC).

En relación a la norma 9ª Instrumentos Financieros, la Sociedad ha optado por la aplicación del apartado 6 de la Disposición transitoria segunda del citado Real Decreto 1/2021, por lo que la aplicación de los nuevos criterios se realiza de forma prospectiva. El valor en libros al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020 de los activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado o coste se ha considerado su coste amortizado o coste al inicio del presente ejercicio 2021. Los criterios seguidos por la Sociedad en la aplicación de la mencionada Disposición Transitoria no han supuesto impacto en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021 (véanse notas 4(e), 9 y 13).

En relación a la RICAC, de acuerdo con el apartado 4 de la Disposición transitoria quinta del citado Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha seguido los criterios en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estaban terminados en la fecha de primera aplicación, esto es, el 1 de enero de 2021. Los criterios seguidos por la Sociedad en la aplicación de la mencionada Disposición Transitoria no han supuesto impacto en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021 (véanse notas 4(j) y 17 (a)).

(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 2021 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 304.378 miles de euros (véase nota 11).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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 ha suscrito el 31 de marzo de 2021 un contrato de préstamo con una entidad financiera por importe de 77.466.663 de euros destinado a cancelar la deuda existente en ese momento con diversas entidades financieras acreditantes.

De acuerdo con lo estipulado en dicho contrato, con objeto de cumplir las obligaciones pecuniarias adquiridas, dos de los accionistas de la Sociedad, Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón (a través de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. (en adelante CEPA)), acordaron asumir el compromiso de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios que cubran mancomunadamente la parte asumida por cada uno de ellos, para lo cual los citados accionistas firmaron sendas “Cartas de compromiso” en virtud de las cuales declaran conocer todos los términos y condiciones del contrato de préstamo, a los cuales prestan su conformidad. Adicionalmente el Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a cumplir, entre otras, sus correspondientes obligaciones derivadas del Convenio mencionado en la nota 1.

Las aportaciones de fondos que se realicen por parte de ambos accionistas se suman a las ya realizadas en ejercicios anteriores por accionistas de la Sociedad y se instrumentarán mediante el otorgamiento a la Sociedad de financiaciones de naturaleza participativa. Al 31 de diciembre de 2021 los importes efectivamente dispuestos ascienden a 438.847 miles de euros (420.084 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (véase nota 13 (d)).

Teniendo en cuenta el importe de los préstamos participativos mencionados al 31 de diciembre de 2021 el patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. es de 134.469 miles de euros (véase nota 11).

Sin considerar la realización de las existencias en el corto plazo, ni los anticipos de clientes del pasivo que no van a suponer salida de caja, el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en 12 millones de euros (positivo en 10 millones de euros al cierre del ejercicio anterior).

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de existencias de terrenos y solares. Para su determinación, se han tomado como referencia valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales. Durante el ejercicio 2020, a causa de la grave crisis sanitaria originada por el COVID-19, la Sociedad se vio obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función a la situación generada por la pandemia. Las transacciones llevadas a cabo en el presente ejercicio no han incorporado dicho componente de incertidumbre (véase nota 10).

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2021 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución / Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución del beneficio de 2021 de la Sociedad por importe de 71.155,56 euros a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | <u>Euros</u> |
|---|------------------|
| Compensación de Resultados negativos de ejercicios anteriores | <u>71.155,56</u> |

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de mayo de 2021 ha sido la de su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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 |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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

Normas aplicables a partir del 1 de enero de 2021 (véase nota 2(b))

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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

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

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

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

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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

(ii) Principios de compensación

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

(iii) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

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

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

(iv) Activos y pasivos financieros valorados a coste

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

(v) Intereses

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021*(vi) Deterioro de valor de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

(vii) Bajas de activos financieros

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021*(viii) Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

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

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

Normas aplicables al 31 de diciembre de 2020*(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

(vii) Pasivos financieros

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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

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

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

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

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

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

Para determinar el valor neto realizable de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad.

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

(j) Ingresos por ventas de bienes

Normas aplicables a partir del 1 de enero de 2021 (véase nota 2(b))

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

Ingresos por ventas de desarrollo de suelo

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021Ingresos por ventas de integración urbana

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

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

Normas aplicables al 31 de diciembre de 2020

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 desarrollo de suelo

El reconocimiento de los ingresos por ventas de 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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(k) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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

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

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias 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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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 son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

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

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(n) Medioambiente

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

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

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

(5) Inmovilizado Intangible

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

| | Euros | | | | |
|------------------------|---------------------|--------------|---------------------|------------|---------------------|
| | Saldo a 31.12.19 | Adiciones | Saldo a 31.12.20 | Adiciones | Saldo a 31.12.21 |
| Coste | 8.035 | - | 8.035 | 367 | 8.402 |
| Amortización acumulada | (7.768) | (109) | (7.877) | (148) | (8.025) |
| Valor neto contable | <u>267</u> | <u>(109)</u> | <u>158</u> | <u>219</u> | <u>377</u> |

El coste de los elementos del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.714 euros (7.714 euros al 31 de diciembre de 2020).

(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 31.12.19 | Adiciones | Saldo a 31.12.20 | Adiciones | Saldo a 31.12.21 |
| Coste | 270.038 | - | 270.038 | 547 | 270.585 |
| Amortización acumulada | (245.454) | (6.489) | (251.943) | (5.731) | (257.674) |
| Valor neto contable | <u>24.584</u> | <u>(6.489)</u> | <u>18.095</u> | <u>(5.184)</u> | <u>12.911</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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

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

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2021 asciende a 135.484 euros (135.321 euros al 31 de diciembre de 2020).

(7) Arrendamiento operativos – Arrendatario

La Sociedad tiene como arrendamiento más relevante, el arrendamiento operativo de las oficinas donde lleva a cabo su actividad. El contrato de arrendamiento fue suscrito en 2018 y vence el 30 de abril de 2023. 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 47.200 euros en 2021 (46.637 euros en 2020). El importe de los pagos mínimos futuros a un año y a más de un año ascienden a 47.200 euros y 15.733 euros, respectivamente (46.637 euros y 62.183 euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2020).

(8) Política de gestión de riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(b) Riesgo de crédito

La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas de productos se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. En relación al potencial deterioro del saldo mantenido en concepto de Clientes por ventas al 31 de diciembre de 2021 que se detalla en la nota 9, el acuerdo de compraventa incluía una condición resolutoria a la falta de pago de cualquiera de las cantidades pendientes que facultará a la Sociedad a la resolución de pleno derecho de la compraventa. Producida la resolución la Sociedad hará definitivamente suya la propiedad y el dominio de los inmuebles objetos de compraventa.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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.

(e) Riesgo de mercado

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2021 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

(9) Activos Financieros(a) Clasificación de los activos financieros por categorías31 de diciembre de 2021

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

| | Euros | |
|---|------------------|-------------------|
| | 2021 | |
| | Corriente | No corriente |
| Inversiones financieras | | |
| - Créditos a empresas | 113.593 | - |
| - Otros activos financieros | 920.000 | 577.959 |
| | <u>1.033.593</u> | <u>577.959</u> |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | |
| - Deudores por ventas y prestaciones de servicios | 1.996.562 | 15.942.878 |
| | <u>1.996.562</u> | <u>15.942.878</u> |
| Total | <u>1.996.562</u> | <u>15.942.878</u> |
| Total activos financieros | <u>3.030.155</u> | <u>16.520.837</u> |

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 202131 de diciembre de 2020

La clasificación de los activos financieros por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría Préstamos y partidas a cobrar, y que se encuentran registrados por su coste amortizado es como sigue:

| | Euros | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 2020 | |
| | Corriente | No corriente |
| Inversiones financieras | | |
| - Otros activos financieros | 920.000 | 517.690 |
| | <u>920.000</u> | <u>517.690</u> |
| Total activos financieros | <u>920.000</u> | <u>517.690</u> |

El saldo al 1 de enero de 2021 de los activos financieros detallados en el cuadro anterior ha sido reclasificado a la categoría de activos financieros a coste amortizado (véase nota 2(b)).

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias de activos financieros en 2021 y 2020 se corresponde en su totalidad a inversiones financieras aplicando el método de coste amortizado.

(c) Inversiones financieras – Otros activos financieros

El epígrafe Inversiones financieras – otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se corresponde con imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad, las cuales devengan intereses a tipos de mercado.

El vencimiento de los saldos del epígrafe Inversiones financieras – otros activos financieros no corrientes se sitúa en 2023 en su gran mayoría.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

| | Euros | | |
|--|------------------|-------------------|---------------|
| | 2021 | | 2020 |
| | Corriente | No corriente | Corriente |
| No vinculadas | | | |
| Clientes (nota 17 (a)) | 1.996.562 | 15.942.878 | - |
| Activos por impuesto corriente (nota 14) | 16.868 | - | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14) | 38.863 | - | 80.469 |
| | <u>2.052.293</u> | <u>15.942.878</u> | <u>80.469</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

El vencimiento de los clientes no corrientes es al 31 de diciembre de 2021 como sigue:

| | <u>Euros</u> |
|------|--------------------------|
| 2022 | 3.985.720 |
| 2023 | <u>11.957.158</u> |
| | <u><u>15.942.878</u></u> |

Los créditos de clientes devengan intereses a tipos de mercado.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha reconocido deterioros de clientes.

(10) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

| | <u>Euros</u> | |
|--|----------------------|----------------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Terrenos y solares | 471.809.163 | 517.830.949 |
| Obras de integración urbana | 67.099.847 | 67.099.847 |
| Anticipo de proveedores | 324.000 | 601.447 |
| Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares | <u>(305.578.507)</u> | <u>(335.633.151)</u> |
| | <u>233.654.503</u> | <u>249.899.092</u> |

(a) Terrenos y solares

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

| | <u>Euros</u> | |
|--|----------------------|----------------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Área de actuación G44/2 | 445.410.168 | 491.431.954 |
| Área de actuación G19 | 18.890.941 | 18.890.941 |
| Otros | <u>7.508.054</u> | <u>7.508.054</u> |
| | 471.809.163 | 517.830.949 |
| Correcciones valorativas por deterioro | <u>(305.578.507)</u> | <u>(335.633.151)</u> |
| | <u>166.230.656</u> | <u>182.197.798</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

Los movimientos de los terrenos y solares en el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

| | Euros | | | | | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 2021 | | | 2020 | | |
| | Coste | Deterioro | Total | Coste | Deterioro | Total |
| Saldo al inicio del ejercicio | 517.830.949 | (335.633.151) | 182.197.798 | 517.830.949 | (320.690.061) | 197.140.888 |
| Aprovisionamientos | 303.524 | - | 303.524 | - | - | - |
| Bajas por enajenación (nota 17(a)) | (46.325.310) | 30.022.490 | (16.302.820) | - | - | - |
| Dotación deterioro | - | 32.154 | 32.154 | - | (14.943.090) | (14.943.090) |
| | <u>471.809.163</u> | <u>(305.578.507)</u> | <u>166.230.656</u> | <u>517.830.949</u> | <u>(335.633.151)</u> | <u>182.197.798</u> |

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2021 y 2020 incluyen principalmente los correspondientes a las entregadas en ejercicios anteriores a 2013 por sus accionistas ADIF, ADIF-AV, RENFE y los correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 1).

Existencias de terrenos y solares con un valor neto contable de 3.965 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 está previsto que se enajenen en el próximo ejercicio.

La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se ha basado en los estudios de valoración llevadas a cabo por un experto independiente (Tasaciones Inmobiliarias, S.A.) en el mes de noviembre de 2021. La Sociedad utiliza el método residual dinámico para determinar el valor neto de realización (véase nota 4(g)). Las hipótesis clave para determinar el valor neto de realización, además a las relativas a la estimación de los ingresos y los costes pendientes de la construcción que generarían las promociones más probables, han sido las siguientes:

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------------|---------------------|
| 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 9 y 29 meses | Entre 9 y 29 meses |
| Duración obra (desde comienzo obra) | Entre 18 y 44 meses | Entre 18 y 44 meses |
| Nº meses terminar ventas (desde fin obra) | Entre 0 y 18 meses | Entre 0 y 18 meses |
| Beneficio del promotor | Entre 16,25% y 17,5% | Entre 17% y 19% |

Durante el ejercicio 2020 a causa de la grave crisis sanitaria originada por el COVID-19, la Sociedad se vio obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función a la situación generada por la pandemia, circunstancia que fue considerada en las tasaciones llevadas a cabo en el ejercicio 2020. Las tasaciones llevadas a cabo en el presente ejercicio no han incorporado dicho componente de incertidumbre.

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 2021 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en dichas hipótesis en relación a las empleadas al 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad no cuenta con derechos de emisión.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021**(b) Obras de integración urbana**

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

| Ref | Concepto | Euros | |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2021 | 2020 |
| A-3 | Traslado Instalaciones Ferroviarias | 10.298.952 | 10.298.952 |
| A-6 | Traslado Dependencias | 18.658 | 18.658 |
| B-4 | Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso | 22.338.632 | 22.338.632 |
| B-7 | Apeaderos El Portillo y Miraflores | 13.986.691 | 13.986.691 |
| G-19 | Urbanización área | 19.762.107 | 19.762.107 |
| K-1 | Derribo puente ferroviario | 694.807 | 694.807 |
| | | <u>67.099.847</u> | <u>67.099.847</u> |

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha entregado a sus accionistas las obras de integración urbana detalladas en el cuadro anterior. En el ejercicio 2019 los accionistas firmaron un acuerdo en virtud del cual se comprometieron a acordar su reparto definitivo entre los mismos.

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

La Sociedad no ha capitalizado intereses en los ejercicios 2021 y 2020 al no haber trabajado en las obras referidas a las existencias. Los intereses capitalizados en las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a aproximadamente 55.701 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían compromisos de compra o de venta de existencias.

(11) Fondos Propios

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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 2021 es el que se desglosa a continuación:

| | <u>Euros</u> |
|--|------------------------------------|
| Patrimonio neto | (304.378.177) |
| Más préstamos participativos efectivamente recibidos | <u>438.846.878</u> |
| Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363) de la L.S.C. | <u>134.468.701</u> (nota 2 (d)) |

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. está representado por 10.000 acciones nominativas de 1.300 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Los accionistas que participan directamente en el capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

| | <u>Número de Acciones</u> | <u>Porcentaje de participación</u> |
|---|---------------------------|------------------------------------|
| 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) | <u>750</u> | <u>7,50%</u> |
| | <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 2021 y 2020, se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2020 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véanse notas 1 y 2 (b)).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(13) Pasivos Financieros por Categorías(a) Clasificación por categorías31 de diciembre de 2021

La clasificación de pasivos por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría de financieros a coste amortizado, en el caso de las Deudas con entidades de crédito, Otros pasivos financieros, Acreedores comerciales y Otras cuentas a pagar o coste, en el caso de las Deudas con empresas del grupo, es como sigue:

| | Euros | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 2021 | |
| | No corriente | Corriente |
| Deudas | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 48.802.367 | 16.308.771 |
| - Otros pasivos financieros | 16.130 | - |
| - Deudas empresas del grupo | 438.846.878 | - |
| | <u>487.665.375</u> | <u>16.308.771</u> |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | |
| - Proveedores y acreedores | - | 131.471 |
| - Otras cuentas a pagar (anticipos de clientes) | - | 79.367.885 |
| | <u>-</u> | <u>79.499.356</u> |
| Total pasivos financieros | <u>487.665.375</u> | <u>95.808.127</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 202131 de diciembre de 2020

La clasificación de los pasivos financieros corrientes por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría 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 | |
|---|--------------|------------|
| | 2020 | |
| | No corriente | Corriente |
| Deudas | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 65.118.982 | 16.180.664 |
| - Otros pasivos financieros | 16.130 | - |
| - Deudas empresas del grupo | 420.083.518 | - |
| | 485.218.630 | 16.180.664 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | |
| - Proveedores y acreedores | - | 283.818 |
| - Otras cuentas a pagar (anticipos de clientes) | - | 79.367.885 |
| | - | 79.651.703 |
| Total pasivos financieros | 485.218.630 | 95.832.367 |

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

El saldo al 1 de enero de 2021 de las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, así como los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar detallados en el cuadro anterior ha sido reclasificado a la categoría de pasivos financieros a coste amortizado. Por su parte las deudas con empresas del grupo fueron clasificadas a dicha fecha a la categoría de pasivos financieros a coste (véase nota 2(b)).

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

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2021 y 2020, 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 2021 recoge un contrato de préstamo con la entidad financiera Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito suscrito el 31 de marzo de 2021 por un importe original de 77.466.663 euros destinado a cancelar la deuda existente en aquel momento, tal y como se detalla más adelante en esta nota. Este préstamo tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2025 y devenga intereses del Euríbor + 1,9%.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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

Los importes de los compromisos pendientes al 31 de diciembre de 2021 son como siguen:

| | 2021 | | | | Total |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| | Miles de euros | | | | |
| Gobierno de Aragón (a través de CEPA) | 7.454 | 7.454 | 7.454 | 7.454 | 29.816 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 8.854 | 8.854 | 8.854 | 8.854 | 35.416 |
| | <u>16.308</u> | <u>16.308</u> | <u>16.308</u> | <u>16.308</u> | <u>65.232</u> |

Los importes detallados en el cuadro anterior deberán verse obligatoriamente incrementados en la cantidad correspondiente con objeto de cubrir íntegra y puntualmente los gastos financieros que correspondan a cada liquidación.

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

Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 recogía 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%.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

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 comprometían 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 2020 era como sigue:

| | 2020 | | | | | Total |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Miles de euros | | | | | |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| Gobierno de Aragón (a través de CEPA) | 7.454,4 | 7.454,4 | 7.454,4 | 7.454,4 | 7.454,4 | 37.272,0 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 8.854,4 | 8.854,4 | 8.854,4 | 8.854,4 | 8.854,4 | 44.272,0 |
| | <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>81.544,0</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

Tal y como se ha indicado anteriormente, este crédito fue cancelado el 31 de marzo de 2021.

El vencimiento a largo plazo de estas deudas es como sigue:

| Año | Euros | |
|------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 |
| 2022 | - | 16.218.470 |
| 2023 | 16.267.456 | 16.257.735 |
| 2024 | 16.267.456 | 16.301.779 |
| 2025 | 16.267.455 | 16.340.998 |
| | <u>48.802.367</u> | <u>65.118.982</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.
 - 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.

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

- 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, excepto el firmado con CEPA, cuyo vencimiento se sitúa el 31 de diciembre de 2025. El 31 de marzo de 2021 la Sociedad, CEPA y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron sendas adendas a este préstamo en virtud del cual las partes acuerdan suprimir y no considerar todos aquellos aspectos que decaigan por resultar inaplicables al cancelarse con fecha 31 de marzo de 2021 el contrato de crédito vigente en aquel momento y suscribirse el nuevo contrato de préstamo tal y como se describe en el apartado (c) de esta nota.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

| | Euros | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.21 | 31.12.20 |
| ADIF | 35.883.803 | 35.883.803 |
| ADIF - AV | 143.535.212 | 143.535.212 |
| RENFE Operadora | 58.861.870 | 58.861.870 |
| CEPA | 101.396.831 | 92.803.022 |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 99.169.162 | 88.999.611 |
| | <u>438.846.878</u> | <u>420.083.518</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)).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(e) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

| | Euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Vinculadas | | |
| Anticipo de clientes (nota 16) | 79.367.885 | 79.367.885 |
| No vinculadas | | |
| Proveedores | 114.704 | 273.294 |
| Acreeedores | 16.767 | 10.524 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14) | 25.851 | 14.976 |
| | <u>79.525.207</u> | <u>79.666.679</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 de las obras de integración urbana descritas en la nota 10 (b).

(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 | |
|--------------------------------------|---------|---------|
| | 2021 | 2020 |
| Período medio pago a proveedores | 26,64 | 14,49 |
| Ratio de operaciones pagadas | 30,65 | 28,53 |
| Ratio operaciones pendientes de pago | 3,78 | 3,41 |
| | | |
| | Euros | |
| | 2021 | 2020 |
| Total pagos realizados | 744.847 | 223.239 |
| Total pagos pendientes | 130.638 | 228.855 |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(14) Situación Fiscal

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

| | Euros | | | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2021 | | 2020 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Activos (nota 9) | | | | |
| Activos por impuesto diferido | 8.742 | - | 8.742 | - |
| Activos por impuesto corriente | - | 16.868 | - | - |
| Impuesto sobre el valor añadido y similares | - | 38.863 | - | 62.256 |
| Otros conceptos | - | - | - | 18.213 |
| | <u>8.742</u> | <u>55.731</u> | <u>8.742</u> | <u>80.469</u> |
| Pasivos (nota 13) | | | | |
| Retenciones | - | 19.493 | - | 9.078 |
| Seguridad Social | - | 6.358 | - | 5.898 |
| | <u>-</u> | <u>25.851</u> | <u>-</u> | <u>14.976</u> |

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2018 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero de 2017).

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

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.

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

| | Euros | | | | | |
|---|---|------|----------------|---|------|---------------------|
| | 2021 | | | 2020 | | |
| | Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| Aumentos | Disminuciones | Neto | Aumentos | Disminuciones | Neto | |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | 71.156 | | | (21.648.043) |
| Impuesto sobre sociedades | | | 1.171 | | | - |
| Operaciones continuadas | | | 72.327 | | | - |
| Operaciones interrumpidas | | | - | | | - |
| Beneficios antes de impuestos | | | 72.327 | | | (21.648.043) |
| Diferencias permanentes | | | - | | | - |
| Diferencias temporarias | 1.488.761 | | 1.488.761 | 2.545.041 | | 2.545.041 |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | | | (1.092.761) | | | |
| Base imponible (Resultado fiscal) | | | <u>468.327</u> | | | <u>(19.103.002)</u> |

Las diferencias temporarias tienen su origen en la limitación a la deducibilidad de gastos financieros. Al 31 de diciembre de 2021 las diferencias temporarias acumuladas por este concepto ascienden a 62.431.735 euros (60.942.974 euros al 31 de diciembre de 2020).

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

| | Euros | |
|---|--------------|--------------|
| | 31.12.21 | 31.12.20 |
| Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio | 72.327 | (21.648.043) |
| Impuesto al 25% | 18.082 | (5.412.011) |
| Activos por impuestos diferidos del ejercicio no reconocidos | 372.190 | 5.412.011 |
| Créditos fiscales aplicados no reconocidos en ejercicios anteriores | (273.190) | - |
| Deducciones y bonificaciones del ejercicio corriente | (115.911) | - |
| | <u>1.171</u> | <u>-</u> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

El detalle de bases imponibles negativas es como sigue:

| Año de origen | Euros | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 |
| 2002 | 29.110 | 29.110 |
| 2011 | 122.796.886 | 123.889.647 |
| 2013 | 35.261.765 | 35.261.765 |
| 2014 | 5.855.198 | 5.855.198 |
| 2015 | 26.247.574 | 26.247.574 |
| 2016 | 9.260.425 | 9.260.425 |
| 2017 | 2.126.122 | 2.126.122 |
| 2018 | 1.351.647 | 1.351.647 |
| 2019 | 2.719.541 | 2.719.541 |
| 2020 | 19.103.002 | 19.103.002 |
| | <u>224.751.270</u> | <u>225.844.031</u> |

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, ni las diferencias temporarias acumuladas.

(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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 | | | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | 2021 | | 2020 | |
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 13(d)) | - | 438.846.878 | - | 420.083.518 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13(e)) | | | | |
| Anticipos de clientes (nota 13 (e)) | | | | |
| ADIF | 46.934.620 | - | 46.934.620 | - |
| ADIF - AV | 20.881.498 | - | 20.881.498 | - |
| Ayuntamiento de Zaragoza | 11.551.767 | - | 11.551.767 | - |
| Total pasivo | <u>79.367.885</u> | <u>438.846.878</u> | <u>79.367.885</u> | <u>420.083.518</u> |

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas en 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 87.144 euros durante el ejercicio 2021 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (85.070 euros en 2020). La Alta Dirección no tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de Responsabilidad de los administradores y directivos con una entidad aseguradora con una prima de 5 miles de euros en 2021 (6 miles de euros en 2020).

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021(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 2021 y 2020, los Administradores y los miembros del Consejo de Control de la Sociedad no han realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(17) Ingresos y Gastos(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad ha enajenado un terreno en el ejercicio 2021 perteneciente al área de actuación G44/2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (véase nota 10 (a)) por un importe de 19.928.598 euros. El valor neto contable de la parcela enajenada ascendía a 16.302.820 euros (véase nota 10 (a)). Al 31 de diciembre de 2021 el importe pendiente de cobro asciende a 17.939.440 euros (véase nota 9 (d)).

(b) Aprovisionamientos

El detalle es como sigue:

| | Euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Variación de existencias de terrenos y solares (nota 10) | 46.325.310 | - |
| Trabajos realizados con otras empresas | 357.426 | 32.500 |
| Deterioro de terrenos y solares (nota 10) | (30.054.644) | 14.943.090 |
| | <u>16.628.092</u> | <u>14.975.590</u> |

(c) Cargas sociales

Su detalle es como sigue:

| | Euros | |
|--|---------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 63.756 | 62.508 |
| Otras cargas sociales | 709 | 1.055 |
| | <u>64.465</u> | <u>63.563</u> |

(d) Tributos

Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 incluía 2.712 miles de euros en concepto de gastos por recibos girados a la Sociedad por parte del Ayuntamiento de Zaragoza en concepto de Impuesto sobre Bienes e Inmuebles, de los que 2.247 miles de euros se corresponden a los ejercicios 2016 a 2019, ambos inclusive.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

Los citados recibos fueron girados con carácter retroactivo en virtud de la revisión de los valores catastrales llevados a cabo por la gerencia regional del catastro de Aragón a los terrenos y solares propiedad de la Sociedad detallados en la nota 10.

La Sociedad presentó un recurso de reposición ante el Ayuntamiento de Zaragoza en reclamación de los importes de los ejercicios 2016 a 2019 detallado con anterioridad al considerar que existen errores tanto en los datos utilizados en el catastro con respecto a determinados datos catastrales como en la asignación a la Sociedad de la titularidad de determinadas fincas. Adicionalmente, la Sociedad considera en su recurso la no adecuación de los valores utilizados por el catastro para el cálculo de la base imponible del impuesto.

Durante el ejercicio 2021 se ha recibido respuesta por parte del Ayuntamiento de Zaragoza con relación al recurso de reposición mencionado y se ha procedido por parte del Ayuntamiento a la devolución de los importes más intereses por importe de 237.603 euros, los cuales se han registrado en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2021. Finalmente, en lo que respecta a la reclamación ante la Oficina del Catastro por los valores catastrales, una vez consultados estos valores y revisadas las ponencias, al no haber sido aceptada la solicitud de revisión por parte de la Oficina del Catastro, la Sociedad ha decidido no continuar con la reclamación, toda vez que la probabilidad de que se revisen estos importes es prácticamente nula.

(18) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020, desglosado por categorías, es como sigue:

| | Número | |
|-------------------------------|----------|----------|
| | 2021 | 2020 |
| 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 | | | |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | 2021 | | 2020 | |
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Administradores | 4 | 8 | 3 | 9 |
| 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> |

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2021

La Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad menor o igual al 33% en 2021 y 2020.

(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 2021 y 2020 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

| | Euros | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| Por servicios de auditoría | 8.100 | 9.500 |
| Por otros servicios de verificación | 500 | 500 |
| | <u>8.600</u> | <u>10.000</u> |

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2021 y 2020, con independencia del momento de su facturación.

(20) Litigios y Contingencias

Durante ejercicios anteriores la Sociedad llevó a cabo gastos de urbanización del área G44-2, parte de cuya repercusión por importe de 3.821 miles de euros ha sido reclamada a los propietarios de determinada finca resultante afectada en el proyecto de reparcelación del área. Dada la negativa a realizar el pago por parte de los citados titulares y, agotada la vía de la negociación, se pasó a tramitar un expediente expropiatorio de la finca por el Ayuntamiento de Zaragoza, motivada por el incumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios. En caso de que finalmente el procedimiento expropiatorio fuera favorable, la Sociedad recibiría esta finca como compensación. El proceso expropiatorio está en curso y en el momento de formular las presentes cuentas anuales no es posible evaluar el desenlace del mismo, así como el importe del activo contingente, cuyo importe máximo ascendería al importe indicado con anterioridad.

(21) Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2021**Situación de la Sociedad y evolución del Negocio**

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

Durante este ejercicio 2021, la Sociedad se ha visto obligada a adaptarse a la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. Se ha procedido a licitar la manzana M3, prevista inicialmente su licitación para el primer cuatrimestre de 2020. El resultado de la licitación ha mejorado sensiblemente las expectativas de partida tanto en el número de licitadores como en el importe de las ofertas. No obstante y en cuanto a la venta de la manzana M1 que se estaba negociando su venta de acuerdo a las condiciones de enajenación publicadas en septiembre de 2019 y dadas las mantenidas muestras de interés por parte de dos operadores, uno dedicado a las residencias de mayores y el otro, a las residencias de estudiantes, se plantearon nuevos pliegos de licitación manteniendo las condiciones de los pliegos de 2019 excepto el tipo de interés de aplazamiento aplicado que era del 1,9% quedando la licitación nuevamente sin ofertas.

En cuanto a la enajenación de la manzana M1, se mantienen los contactos solicitando información sobre esta manzana para su adquisición. 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 las manzanas M5 a M7. La Fase 1 correspondiente a las manzanas M1 a M4 se ha terminado en el ejercicio 2021 y la Fase 2 que atañe a las manzanas M5 a M7 se estima que finalizará a primeros de 2022. El final de la actuación se producirá antes del inicio de las entregas de las viviendas de las manzanas M2 y M6 que están en construcción.

Así mismo, se ha revisado la ordenación del Barrio Oeste del AVE preparando y proponiendo una nueva distribución del mismo al Ayuntamiento de Zaragoza y, posteriormente, al resto de los accionistas. En esta propuesta se aumenta el número de viviendas resultantes y se propone una nueva distribución. Estos cambios se han realizado pensando en su mejor comercialización, en que se abarate la urbanización, y a su vez se incrementen los ingresos previstos por la enajenación. Por lo que respecta al Barrio Este, se está avanzando en la ejecución del Parque Equipado 1.

En lo que respecta al Área G19.1, se ha separado el área en dos unidades de actuación a fin de agilizar y facilitar su desarrollo y posterior comercialización. De esta manera, en cuanto a la U.A. 1, esta tiene pendiente de aceptación una propuesta de reparcelación remitida a los socios y se trabaja con un borrador de convenio para el traslado de las antiguas dependencias de la estación de El Portillo a la zona de llegadas de la Estación Intermodal de Delicias y así, una vez iniciado este proceso, proceder a la transmisión de suelo pendiente en el área por parte de ADIF.

La Sociedad, gracias a las ventas de la manzana M2 en 2018, la manzana M6 en 2019 y la manzana M3 en el ejercicio 2021, ha obtenido liquidez suficiente para continuar con sus compromisos de urbanización de suelo y actuaciones pendientes.

En marzo de 2021 se ha firmado una nueva financiación con CAJAMAR que sustituye a la que mantenía con el sindicato bancario la cual mejora tanto las condiciones financieras como las garantías necesarias.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2021**Evolución prevista de la Sociedad**

A pesar de paréntesis que ha supuesto el ejercicio 2020 en lo respecta al desarrollo de las previsiones, tanto las relativas a la comercialización y venta de parcelas, como de desarrollo y avance en los distintos proyectos, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en el ejercicio 2021 ha reanudado la venta de suelo y prevé, para el ejercicio 2022, continuar con la comercialización de las últimas parcelas que están en situación de posible venta, siempre considerando que la evolución del mercado inmobiliario lo permita y adaptando la comercialización a la situación económica y de mercado que ha generado el COVID 19. Esta previsión implica realizar los trámites necesarios tanto en el área G-19.1 como en el Barrio Oeste del Área G44.2 a fin de continuar con la urbanización de manera que no se rompa el proceso de venta aprovechando que se dispone de una importante bolsa de suelo en la ciudad y que ésta cuenta con una de las mejores ubicaciones, todo ello le proporciona una situación y expectativa de venta muy ventajosa en comparativa a otros suelos susceptibles de venta a la par que requiere realizar las adaptaciones y ajustes necesarios para una mejor comercialización de las área G-19.1 y G-44.2.

Se pretende continuar con la venta de suelo, en concreto de la manzana M5, en el Área G44.2 en los próximos ejercicios y, una vez realizados los oportunos ajustes indicados tanto en Portillo como en Delicias, mantener el ritmo de venta siempre que las condiciones de mercado lo permitan.

Debido a su tamaño, las manzanas del Barrio Oeste tienen más de 200 viviendas resultantes cada una de ellas, siendo que la situación del mercado inmobiliario actual prefiere volúmenes de viviendas inferiores que faciliten su ejecución y comercialización de las mismas, es necesario ajustar la oferta al mercado. De esta manera se podrá mantener 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 la evolución de la actividad de la Sociedad depende de la colaboración y del mantenimiento de los compromisos adquiridos por los accionistas, de modo que se permita mantener los tiempos en el desarrollo de los suelos y de que el mercado inmobiliario se mantenga y se pueda continuar vendiendo parcelas.

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2021

- Riesgo de crédito

La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas de productos se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

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

- 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 26,64 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 ajustan su valor como consecuencia de los ajustes originados por la situación desencadenada por el COVID19 y sus consecuencias tanto en el empleo, económicas, etc., así mismo, recoge el resultado de las últimas comercializaciones de parcelas en el área.

Las actividades de la sociedad están sujetas a la evolución de la situación de mercado y de desarrollo de la promoción que, previsiblemente, en el transcurso de 2022 evolucionará manteniendo y continuando con la situación de mercado existente, aunque recogiendo los incrementos de precios de mano de obra y de materiales que se está experimentando en la segunda mitad de 2021 y pueda prevalecer durante 2022 una vez recuperada la normalidad en cuanto a la actividad tras las limitaciones generadas por la pandemia, cambios que previsiblemente repercutirán en los costes de ejecución de las promociones así como en los precios.

Acontecimientos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales

Ejercicio 2021

Reunidos los Administradores de la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con fecha 8 de abril de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

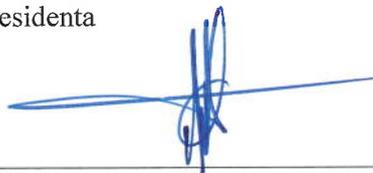
Firmantes:



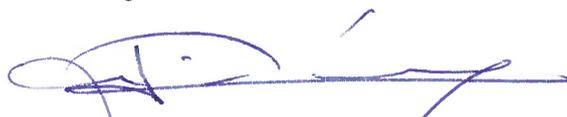
D^a. Isabel Pardo de Vera Posada
Presidenta



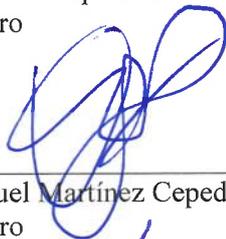
D. Víctor Manuel Serrano Entío
Consejero



CEPA, S.L.U.
(Representado por D. Marcos Puyalto Lucindo)
Consejero



D^a. María Luisa Domínguez González
Consejera



D. Manuel Martínez Cepeda
Consejero



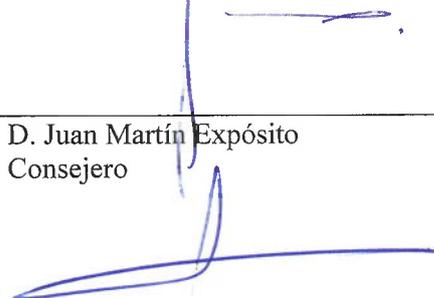
D. Manuel Fresno Castro
Consejero



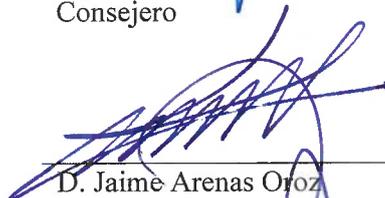
D^a. Elena González Gómez
Consejera



D. Francisco Rodríguez Herrera
Consejero



D. Juan Martín Expósito
Consejero



D. Jaime Arenas Oroz
Consejero

D. Fernando Rivarés Esco
Consejero

D^a. María Navarro Viscasillas
Consejera