



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

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento _____

Tal y como se indica en la nota 1, la Sociedad fue creada en virtud del Convenio suscrito por los accionistas para gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructuras correspondientes a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como pertenecientes al sistema general ferroviario sujetos al Convenio (el Convenio), por el cual se preveía que las obras de las infraestructuras a ejecutar se financiarían con cargo a las aportaciones comprometidas por sus accionistas, como instituciones participantes en el mismo y, principalmente, con los recursos económicos que se obtuvieran del desarrollo urbanístico de los suelos disponibles liberados como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en el Convenio. Tal y como se detalla en la nota 2 (d), la disminución de los flujos de efectivo relacionados con el aprovechamiento urbanístico que se observan en las tasaciones que ha encargado la Sociedad a expertos independientes, ha puesto de manifiesto la existencia de un déficit de ingresos previstos respecto a los gastos relacionados con las actuaciones contempladas en el Convenio que, tanto en el ejercicio 2022 como en anteriores ejercicios, ha supuesto el registro de un deterioro de valor de las existencias de terrenos y solares que ha provocado, entre otros aspectos, que el patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 sea negativo en 301.660 miles de euros y haya sido necesaria la obtención de financiación bancaria, siendo el importe pendiente de pago con entidades de crédito a esa misma fecha de 48.834 miles de euros. En estas circunstancias, por un lado, la devolución en los plazos previstos de los pasivos con entidades financieras está vinculada en gran medida al mantenimiento del compromiso de financiación asumido por los socios del Convenio. Adicionalmente, por otro lado, al 31 de diciembre de 2022, tal y como se indica en la nota 13 (d), una parte significativa de los préstamos de naturaleza participativa concedidos a la Sociedad por parte de sus accionistas por importe de 234.732 miles de euros tienen situado su vencimiento en el ejercicio 2024 sin que a la fecha se haya confirmado su renovación. Estos hechos o condiciones, junto con las cuestiones descritas en la nota 2(d), indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría _____

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

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



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

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2022 existencias de terrenos y solares por un valor neto contable de 167.417 miles de euros que representan un porcentaje muy elevado del total de los activos de la Sociedad, para los que, anualmente, se llevan a cabo pruebas de deterioro de valor comprobando si su valor contable excede a su valor neto de realización. En este sentido, la Sociedad ha venido realizando estimaciones del valor neto de realización de las existencias que, ante la ausencia de precios observables dada la escasez de transacciones de activos de similares características, dichas estimaciones se han basado en tasaciones realizadas por expertos independientes, y han supuesto el reconocimiento de deterioros por importe de 297.501 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que se basan en estimaciones sobre flujos de efectivo futuros, rentabilidades esperadas y otras hipótesis que requieren el ejercicio de juicio por parte de los administradores y la Dirección de la Sociedad e incorporan elevados componentes de variabilidad y subjetividad. Dada la significatividad del importe de existencias de terrenos y solares, así como al juicio aplicado en las estimaciones, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales _

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales _____

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

Enrique Domínguez Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21404

11 de mayo de 2023



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2022

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Activo	Nota	2022	2021
Inmovilizado intangible	5	207	377
Aplicaciones informáticas		207	377
Inmovilizado material	6	8.132	12.911
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		8.132	12.911
Inversiones financieras a largo plazo	9	577.959	577.959
Otros activos financieros		577.959	577.959
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	11.957.159	15.942.878
Clientes por ventas y prestación de servicios		11.957.159	15.942.878
Activos por impuesto diferido	14	-	8.742
Total activos no corrientes		12.543.457	16.542.867
Existencias	10	234.841.206	233.654.503
Existencias de terrenos y solares		167.417.359	166.230.656
Productos en curso		67.099.847	67.099.847
Anticipos a proveedores		324.000	324.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	4.066.723	2.052.293
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.986.862	1.996.562
Activos por impuesto corriente		-	16.868
Otros créditos con las Administraciones Públicas		79.861	38.863
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.020.972	1.033.593
Créditos a empresas		100.972	113.593
Otros activos financieros		920.000	920.000
Periodificaciones a corto plazo		2.122	1.881
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		32.108.678	25.924.204
Total activos corrientes		272.039.701	262.666.474
Total activo		284.583.158	279.209.341

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance
al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondos propios		(306.453.891)	(309.171.890)
Capital escriturado	11	13.000.000	13.000.000
Resultados de ejercicios anteriores		(322.171.889)	(322.243.046)
Otras aportaciones de socios		90.786	-
Resultado del ejercicio		2.627.212	71.156
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	4.793.713	4.793.713
Total patrimonio neto		<u>(301.660.178)</u>	<u>(304.378.177)</u>
Deudas a largo plazo	13	32.540.062	48.818.497
Deudas con entidades de crédito		32.524.582	48.802.367
Otras deudas a largo plazo		15.480	16.130
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	456.332.016	438.846.878
Total pasivos no corrientes		<u>488.872.078</u>	<u>487.665.375</u>
Provisiones a corto plazo		-	88.165
Otras provisiones		-	88.165
Deudas a corto plazo	13	16.308.772	16.308.771
Deudas con entidades de crédito		16.308.772	16.308.771
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	81.062.486	79.525.207
Proveedores		366.656	114.704
Acreeedores varios		27.640	16.767
Pasivos por impuesto corriente		192.159	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		982.258	25.851
Anticipos de clientes		79.493.773	79.367.885
Total pasivos corrientes		<u>97.371.258</u>	<u>95.922.143</u>
Total patrimonio neto y pasivo		<u>284.583.158</u>	<u>279.209.341</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Nota	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17	4.619.666	19.928.598
Ventas		4.619.666	19.928.598
Aprovisionamientos	17	202.129	(16.628.092)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(7.212.579)	(46.325.310)
Trabajos realizados por otras empresas		(662.984)	(357.426)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		8.077.692	30.054.644
Otros ingresos de explotación		34.616	49.109
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		34.616	49.109
Gastos de personal		(339.074)	(330.763)
Sueldos, salarios y asimilados		(274.470)	(266.298)
Cargas sociales	17	(64.604)	(64.465)
Otros gastos de explotación		(725.993)	(689.488)
Servicios exteriores		(125.849)	(116.738)
Tributos		(688.309)	(484.585)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	88.165	(88.165)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(4.949)	(5.879)
Otros resultados	17	-	237.603
Resultado de explotación		3.786.395	2.561.088
Ingresos financieros	9	333.245	140.999
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		333.245	140.999
Gastos financieros	13	(1.169.101)	(2.629.760)
Por deudas con terceros		(1.169.101)	(2.629.760)
Resultado financiero		(835.856)	(2.488.761)
Resultado antes de impuestos		2.950.539	72.327
Impuestos sobre beneficios	14	(323.327)	(1.171)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas y resultado del ejercicio		2.627.212	71.156

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.627.212	71.156
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Subvenciones, donaciones y legados	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Subvenciones, donaciones y legados	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>2.627.212</u></u>	<u><u>71.156</u></u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	2022					Total
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	13.000.000	(322.243.046)	-	71.156	4.793.713	(304.378.177)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.627.212	-	2.627.212
Operaciones con socios o Propietarios						
Otros movimientos	-	-	90.786	-	-	90.786
Aplicación del resultado y reservas	-	71.156	-	(71.156)	-	-
Otros movimientos	-	1	-	-	-	1
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>13.000.000</u>	<u>(322.171.889)</u>	<u>90.786</u>	<u>2.627.212</u>	<u>4.793.713</u>	<u>(301.660.178)</u>

	2021				Total
	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
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					
Aplicación del resultado y reservas	-	(21.648.043)	21.648.043	-	-
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>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	4.874.363	(1.759.593)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.950.539	72.327
Ajustes del resultado	(7.325.050)	(27.471.839)
Amortización del inmovilizado	4.949	5.879
Correcciones valorativas por deterioro	(8.077.690)	(30.054.644)
Variación de provisiones	(88.165)	88.165
Ingresos financieros	(333.245)	(140.999)
Gastos financieros	1.169.101	2.629.760
Cambios en el capital corriente	10.190.088	28.260.314
Existencias	6.890.989	46.299.234
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.954.221	(17.897.834)
Otros activos corrientes	(242)	386
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.345.120	(141.472)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(941.214)	(2.620.395)
Pagos de intereses	(1.169.101)	(2.629.760)
Cobros de intereses	333.245	27.406
Pagos por impuesto sobre beneficios	(105.558)	(18.039)
Otros pagos	200	(2)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	12.621	(61.183)
Pagos por inversiones	-	(61.183)
Inmovilizado material e intangible	-	(914)
Otros activos financieros	-	(60.269)
Cobros por desinversiones	12.621	-
Otros activos financieros	12.621	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.297.490	2.574.852
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	90.786	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	90.786	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.206.704	2.574.852
Emisión	17.485.138	96.230.023
Deudas con entidades de crédito	-	77.466.663
Deudas con empresas del grupo y asociadas	17.485.138	18.763.360
Devolución y amortización de	(16.278.434)	(93.655.171)
Deudas con entidades de crédito	(16.277.784)	(93.655.171)
Otras deudas	(650)	-
Aumento / (disminución) neta del efectivo o equivalentes	6.184.474	754.076
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	25.924.204	25.170.128
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	32.108.678	25.924.204

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad

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

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

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

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

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

- Definirá la propuesta global de la actuación concertada en Zaragoza, impulsando la mejora de las infraestructuras de transporte y comunicación, así como el resto de actuaciones urbanas que incidan en el desarrollo de Zaragoza y su entorno metropolitano previstas en este Convenio.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022, 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 2022

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 2022 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 2022

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 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 2022 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 2022 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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2022 serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior (excepto por lo indicado en la nota 13(f)) que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 15 junio de 2022.

(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 2022 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 301.660 miles de euros (véase nota 11).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2022, una parte significativa de los préstamos de naturaleza participativa concedidos a la Sociedad por parte de sus accionistas por importe de 234.732 miles de euros tienen situado su vencimiento en 2024 (véase nota 13 (d)).

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

En este sentido, tal y como se menciona en la nota 13(c), la Sociedad suscribió el 31 de marzo de 2021 un contrato de préstamo con una entidad financiera por importe de 77.466.663 de euros destinado a cancelar la deuda existente en ese momento con diversas entidades financieras acreditantes.

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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 2022 los importes efectivamente dispuestos ascienden a 456.332 miles de euros (438.847 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (véase nota 13 (d)).

Teniendo en cuenta el importe de los préstamos participativos mencionados al 31 de diciembre de 2022 el patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. es de 154.672 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 19 millones de euros (positivo en 12 millones de euros al cierre del ejercicio anterior).

Los administradores de la Sociedad consideran que, en el caso de que la Sociedad no disponga de recursos suficientes para liquidar los préstamos participativos con vencimiento en 2024, se procederá a la novación de los mismos por parte de sus accionistas (véase nota 13(d)).

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

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

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

Durante este ejercicio 2022, la Sociedad se ha visto obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función a la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. También se ha visto afectada por las incertidumbres consecuencia de la guerra de Ucrania y el alza de los tipos de interés. En este sentido, como consecuencia de esta situación se ha considerado posponer la licitación para la venta de la manzana M5, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2022 asciende a 17.466 miles de euros (véase nota 10 (a)) al primer semestre de 2023.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2022 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 2022. No obstante, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta distribución de los beneficios de 2022 de la Sociedad por importe de 2.627.212,32 euros a presentar a la Junta General de Accionistas es la de su traspaso íntegro a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por la Junta General de Accionistas el 15 de junio de 2022 ha sido la de su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Inmovilizado intangible

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

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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

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).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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.

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(e) Instrumentos financieros(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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.

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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.

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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.

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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.

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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 2022 y 2021, la Sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad.

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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

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 éstos se entregan al cliente, por lo que el ingreso sólo se reconoce cuando se entregan los terrenos y solares, que es cuando se transfiere la propiedad legal, y que normalmente coincide con la escrituración.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022Ingresos por ventas de integración urbana

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

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



(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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.

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

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

(iii) Clasificación

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

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

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

- 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.

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(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 31.12.20	Adiciones	Saldo a 31.12.21	Adiciones	Saldo a 31.12.22
Coste	8.035	367	8.402	-	8.402
Amortización acumulada	(7.877)	(148)	(8.025)	(170)	(8.195)
Valor neto contable	<u>158</u>	<u>219</u>	<u>377</u>	<u>(170)</u>	<u>207</u>

El coste de los elementos del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2022 asciende a 7.714 euros (7.714 euros al 31 de diciembre de 2021).

(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 31.12.20	Adiciones	Saldo a 31.12.21	Adiciones	Saldo a 31.12.22
Coste	270.038	547	270.585	-	270.585
Amortización acumulada	(251.943)	(5.731)	(257.674)	(4.779)	(262.453)
Valor neto contable	<u>18.095</u>	<u>(5.184)</u>	<u>12.911</u>	<u>(4.779)</u>	<u>8.132</u>

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

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

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2022 asciende a 155.083 euros (135.484 euros al 31 de diciembre de 2021).

(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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos asciende a 50.836 euros en 2022 (47.200 euros en 2021). El importe de los pagos mínimos futuros a un año y a más de un año ascienden a 15.733 euros y cero euros, respectivamente (47.200 euros y 15.733 euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2021).

(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 2022 que se detalla en la nota 9, el acuerdo de compraventa incluía una condición resolutoria a la falta de pago de cualquiera de las cantidades pendientes que facultará a la Sociedad a la resolución de pleno derecho de la compraventa. Producida la resolución la Sociedad hará definitivamente suya la propiedad y el dominio de los inmuebles objetos de compraventa.

(c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

(e) Riesgo de mercado

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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 2022 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 categorías

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

	Euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Inversiones financieras				
- Créditos a empresas	100.972	-	113.593	-
- Otros activos financieros	920.000	577.959	920.000	577.959
	<u>1.020.972</u>	<u>577.959</u>	<u>1.033.593</u>	<u>577.959</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
- Deudores por ventas y prestaciones de servicios	3.986.862	11.957.159	1.996.562	15.942.878
	<u>3.986.862</u>	<u>11.957.159</u>	<u>1.996.562</u>	<u>15.942.878</u>
Total activos financieros	<u>5.007.834</u>	<u>12.535.118</u>	<u>3.030.155</u>	<u>16.520.837</u>

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

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias de activos financieros en 2022 y 2021 se corresponde en su totalidad a inversiones financieras aplicando el método de coste amortizado.

(c) Inversiones financieras – Otros activos financieros

El epígrafe Inversiones financieras – otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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, los cuales se corresponden con finanzas, se sitúa en 2024.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	Corriente
No vinculadas				
Cientes (nota 17 (a))	3.986.862	11.957.159	1.996.562	15.942.878
Activos por impuesto corriente (nota 14)	-	-	16.868	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	79.861	-	38.863	-
	<u>4.066.723</u>	<u>11.957.159</u>	<u>2.052.293</u>	<u>15.942.878</u>

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

	Euros	
	2022	2021
2023	-	3.985.720
2024	<u>11.957.159</u>	<u>11.957.158</u>
	<u>11.957.159</u>	<u>15.942.878</u>

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha reconocido deterioros de clientes.

(10) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Terrenos y solares	464.918.174	471.809.163
Obras de integración urbana	67.099.847	67.099.847
Anticipo de proveedores	324.000	324.000
Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares	<u>(297.500.815)</u>	<u>(305.578.507)</u>
	<u>234.841.206</u>	<u>233.654.503</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(a) Terrenos y solares

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

	Euros	
	2022	2021
Área de actuación G44/2	438.519.179	445.410.168
Área de actuación G19	18.890.941	18.890.941
Otros	7.508.054	7.508.054
	464.918.174	471.809.163
Correcciones valorativas por deterioro	(297.500.815)	(305.578.507)
	<u>167.417.359</u>	<u>166.230.656</u>

Los movimientos de los terrenos y solares en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros					
	2022			2021		
	Coste	Deterioro	Total	Coste	Deterioro	Total
Saldo al inicio del ejercicio	471.809.163	(305.578.507)	166.230.656	517.830.949	(335.633.151)	182.197.798
Altas	1.856.536	-	1.856.536	303.524	-	303.524
Bajas por enajenación (nota 17(a))	(8.747.525)	4.846.203	(3.901.322)	(46.325.310)	30.022.490	(16.302.820)
Reversión por deterioro (nota 17(b))	-	3.231.489	3.231.489	-	32.154	32.154
	<u>464.918.174</u>	<u>(297.500.815)</u>	<u>167.417.359</u>	<u>471.809.163</u>	<u>(305.578.507)</u>	<u>166.230.656</u>

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluyen principalmente los correspondientes a las entregadas por sus accionistas ADIF, ADIF-AV, RENFE y los correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 1).

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

	Euros	
	2022	2021
Reversión del deterioro de terrenos enajenados	(4.846.203)	(30.022.490)
Reversión del deterioro de terrenos recuperados de terceros	(4.521.574)	-
Deterioro/(Reversión) por actualización de tasaciones	1.290.085	(32.154)
Total (nota 17 (b))	<u>(8.077.692)</u>	<u>(30.054.644)</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluyen 3.105 miles de euros correspondientes a los gastos de urbanización capitalizados en existencias cuya repercusión había sido reclamada a un tercero en un proceso de expropiación y que se encontraban totalmente deteriorados al cierre del ejercicio anterior al no haberse concluido dicho proceso de expropiación. Según lo descrito en la nota 20, el proceso de expropiación ha concluido en el presente ejercicio 2022 a favor de la Sociedad por lo que, una vez resuelta la incertidumbre sobre el éxito del proceso e incorporados al activo de la Sociedad los terrenos expropiados, la Sociedad ha revertido la provisión por deterioro sobre los citados gastos de urbanización. Adicionalmente, existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluyen 1.416 miles de euros correspondientes a los gastos de urbanización capitalizados en existencias de una parcela cuya titularidad pertenecía a dos de sus accionistas en ejercicios anteriores a 2022. Durante el ejercicio 2022 estos accionistas han transmitido finalmente esta parcela a la Sociedad (véase nota 16 (b)) por lo que, una vez incorporada de manera efectiva al activo de la Sociedad, ésta ha revertido la provisión sobre los citados gastos de urbanización.

La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022. 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:

	2022	2021
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 16,5% y 17,5%	Entre 16,25% y 17,5%

Las estimaciones, teniendo en cuenta la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores por una posible pérdida de valor. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en dichas hipótesis en relación a las empleadas al 31 de diciembre de 2021.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Tal y como se ha indicado anteriormente en esta misma nota, durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha efectuado correcciones valorativas por deterioro derivadas de la actualización de las tasaciones para todo el conjunto de los terrenos y solares, de lo que ha resultado un deterioro neto total de 1.290.085 euros (reversión de 32.153 euros en el ejercicio 2021). Los administradores de la Sociedad han considerado que, en el caso particular de la parcela denominada M5, ésta será objeto de enajenación en el ejercicio 2023 una vez se adopte el acuerdo formal por parte del Consejo de Administración (véase nota 2 (e)), por lo que la misma ha sido tasada a valor de liquidación al 31 de diciembre de 2022, el cual contempla la venta del bien dentro de un plazo demasiado corto para satisfacer el marco de comercialización adecuada contemplado en una valoración de mercado. Esta decisión ha supuesto el reconocimiento de una dotación adicional por deterioro para esta parcela en el ejercicio 2022 por importe de 2.295.761 euros superior a la que hubiera resultado de no haber considerado esta situación.

La Sociedad no cuenta con derechos de emisión.

(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	
		2022	2021
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 2022 y 2021 la Sociedad no ha entregado a sus accionistas las obras de integración urbana. En el ejercicio 2019 los accionistas firmaron un acuerdo en virtud del cual aceptaron que recepcionarán las existencias por el importe detallado en el cuadro anterior y reconocieron la integridad y exactitud de los anticipos entregada por los accionistas a la Sociedad hasta ese momento por importe de 79.367.885 euros (véase nota 13 (e)). Adicionalmente, se comprometieron a acordar su reparto definitivo entre los mismos, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los accionistas siguen sin llegar a un acuerdo. No obstante los administradores de la Sociedad consideran que, una vez se alcance un acuerdo, las citadas existencias se entregarán, al menos, por el importe por el que se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2022. Este acuerdo ha sido suscrito de nuevo por los accionistas en los mismos términos que el anterior en el mes de marzo de 2023.

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

La Sociedad no ha capitalizado en existencias en los ejercicios 2022 y 2021 intereses al no haber trabajado en las obras. Los intereses capitalizados en las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 55.701 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

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 2022 es el que se desglosa a continuación:

	<u>Euros</u>
Patrimonio neto	(301.660.178)
Más préstamos participativos efectivamente recibidos	<u>456.332.016</u>
Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363) de la L.S.C.	<u>154.671.838</u> (nota 2 (d))

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(b) Otras aportaciones de socios

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

(c) Reservas(i) Reserva legal

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

(12) Subvenciones, Dotaciones y Legados

Este epígrafe, el cual no ha tenido movimiento en los ejercicios 2022 y 2021, se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2020 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véanse notas 1 y 2 (b)).

(13) Pasivos Financieros por Categorías(a) Clasificación por categorías

La clasificación de pasivos por clases, los cuales se corresponden en su totalidad a la categoría de 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			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas				
- Deudas con entidades de crédito	32.524.582	16.308.772	48.802.367	16.308.771
- Otros pasivos financieros	15.480	-	16.130	-
- Deudas empresas del grupo	456.332.016	-	438.846.878	-
	<u>488.872.078</u>	<u>16.308.772</u>	<u>487.665.375</u>	<u>16.308.771</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores y acreedores	-	394.296	-	131.471
- Otras cuentas a pagar (anticipos de clientes)	-	79.493.773	-	79.367.885
	-	<u>79.888.069</u>	-	<u>79.499.356</u>
Total pasivos financieros	<u>488.872.078</u>	<u>96.196.841</u>	<u>487.665.375</u>	<u>95.808.127</u>

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2022 y 2021, 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 2022 y 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. Este préstamo tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2025 y devenga intereses del Euribor + 1,9%.

De acuerdo con lo estipulado en el contrato mencionado en el párrafo anterior, con objeto de cumplir las obligaciones pecuniarias adquiridas 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 2022 son como siguen:

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

Al 31 de diciembre de 2021 los compromisos eran los siguientes:

	2021				
	Miles de euros				
	2022	2023	2024	2025	Total
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>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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

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

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

Año	Euros	
	2022	2021
2023	-	16.267.456
2024	16.262.291	16.267.456
2025	16.262.291	16.267.455
	<u>32.524.582</u>	<u>48.802.367</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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

- Préstamo participativo de fecha 17 de junio de 2013 por los tramos y cuantías que resulten necesarias en función de los calendarios pactados con cada uno de los accionistas con objeto de cubrir los pagos derivados del contrato de refinanciación suscrito con diversas entidades financieras el 26 de marzo de 2013, según se describe en el apartado c) de esta misma nota. Su vencimiento está situado el 31 de diciembre de 2024.
- Préstamo participativo de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y Renfe operadora por importe de 22.827 miles de euros, el cual fue desembolsado en el mes de diciembre de 2016. El préstamo tuvo la finalidad la amortización del crédito descrito en el apartado c) de esta nota y tiene situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2026.
- Préstamos participativos de fecha 21 de diciembre de 2016 entre la Sociedad y CEPA y entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Zaragoza y préstamo participativo de fecha 28 de diciembre de 2016 entre la Sociedad, ADIF y ADIF AV, en virtud de los cuales los prestamistas adquieren el compromiso de realizar aportaciones de fondos a la Sociedad para responder a las cuotas de amortización, incluyendo principal e intereses, derivados del contrato de novación del crédito suscrito con diversas entidades financieras, según se describe en el apartado (c) de esta misma nota. Sus vencimientos están situados el 31 de diciembre de 2026, excepto el firmado con CEPA, cuyo vencimiento se sitúa el 31 de diciembre de 2025. El 31 de marzo de 2021 la Sociedad, CEPA y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron sendas adendas a este préstamo en virtud del cual las partes acuerdan suprimir y no considerar todos aquellos aspectos que decaigan por resultar inaplicables al cancelarse con fecha 31 de marzo de 2021 el contrato de crédito vigente en aquel momento y suscribirse el nuevo contrato de préstamo tal y como se describe en el apartado (c) de esta nota.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha recibido aportaciones adicionales por importe de 17.485.138 euros (18.763.360 euros en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

	Euros	
	31.12.22	31.12.21
ADIF	35.883.803	35.883.803
ADIF - AV	143.535.212	143.535.212
RENFE Operadora	58.861.870	58.861.870
CEPA	109.371.424	101.396.831
Ayuntamiento de Zaragoza	108.679.707	99.169.162
	<u>456.332.016</u>	<u>438.846.878</u>
	(nota 16)	(nota 16)

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 sus vencimientos por año son los siguientes:

Año	Euros	
	31.12.22	31.12.21
2024	234.731.526	234.731.526
2025	58.768.188	50.793.595
2026	162.832.301	153.321.757
	<u>456.332.016</u>	<u>438.846.878</u>

Los administradores de la Sociedad consideran que, en el caso de que la Sociedad no disponga de recursos suficientes para liquidar los préstamos participativos a su vencimiento, se procederá a la novación de los mismos por parte de sus accionistas (véase nota 2(d)).

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

(e) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Euros	
	2022	2021
Vinculadas		
Anticipo de clientes (nota 16)	79.493.773	79.367.885
No vinculadas		
Proveedores	366.656	114.704
Acreeedores	27.640	16.767
Pasivos por impuesto corriente (nota 14)	192.159	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14)	982.258	25.851
	<u>81.062.486</u>	<u>79.525.207</u>

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad ha estimado en 10 millones de euros el exceso entre los anticipos reconocidos al cierre del ejercicio más la estimación del valor razonable de los terrenos pendientes a entregar por parte de los accionistas a la Sociedad y las existencias de las obras de integración urbana registradas en el epígrafe existencias del balance al 31 diciembre de 2022 y 2021 más el coste estimado de los proyectos a abordar en el futuro para cumplir con las obligaciones del convenio. Los administradores de la Sociedad consideran que este exceso será compensado, en su caso, en los términos que se determine en el Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, en base a los acuerdos alcanzados entre los accionistas que se mencionan en la nota 10 (b), los administradores de la Sociedad consideran que los anticipos de clientes reconocidos en el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 constituyen la integridad de las obligaciones de la Sociedad frente a los accionistas en relación a la entrega de obras de integración urbana a dichas fechas.

(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	
	2022	2021
Período medio pago a proveedores	56,70	26,64
Ratio de operaciones pagadas	64,48	30,65
Ratio operaciones pendientes de pago	43,49	3,78
	Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	657.007	744.847
Total pagos pendientes	397.208	130.638

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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

	<u>2022 (*)</u>
Volumen monetario pagado en euros (euros)	227.612
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	33,72%
Número de facturas pagadas	80
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	42,78%

(*) *Desglose requerido por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas que modifica, entre otras normas, la Ley 15/2010, de 5 de julio de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El ejercicio 2022 es el primero de aplicación por lo que no se presenta información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las presentes cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.*

(14) Situación Fiscal

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

	<u>Euros</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos (nota 9)			
Activos por impuesto diferido	-	8.742	-
Activos por impuesto corriente	-	-	16.868
Impuesto sobre el valor añadido y similares	79.861	-	38.863
	<u>79.861</u>	<u>8.742</u>	<u>55.731</u>
Pasivos (nota 13)			
Pasivos por impuesto corriente	192.159	-	-
Retenciones	10.930	-	19.493
Impuesto sobre valor añadido y similares	965.616	-	-
Seguridad Social	5.712	-	6.358
	<u>1.174.417</u>	<u>-</u>	<u>25.851</u>

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2019 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero de 2018).

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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

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

La Sociedad presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. No obstante, en la cuota resultante pueden practicarse determinadas deducciones. Dada la naturaleza de los servicios que presta y su composición accionarial, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de cuota íntegra prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, debido a que los ingresos que determinan el resultado positivo del ejercicio 2021 y 2022 proceden de la actividad comercializadora de venta de terrenos y solares, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, ha decidido no aplicar la citada bonificación en la liquidación definitiva del ejercicio 2021 y en la provisión de liquidación de 2022 al considerar que podrían existir discrepancias en la interpretación de si estos ingresos se encuentran vinculados a las rentas objeto de bonificación contemplado en el mencionado artículo.

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

	Euros					
	2022			2021		
	Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias					
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			2.627.212			71.156
Impuesto sobre sociedades			323.327			1.171
Operaciones continuadas			323.327			72.327
Operaciones interrumpidas			-			-
Beneficios antes de impuestos			2.950.539			72.327
Diferencias permanentes						-
Diferencias temporarias		(301.547)	(301.547)	1.488.761		1.488.761
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(1.854.294)			(1.092.761)
Base imponible (Resultado fiscal)			794.698			468.327

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

Las diferencias temporarias tienen su origen en la limitación a la deducibilidad de gastos financieros. Al 31 de diciembre de 2022 las diferencias temporarias acumuladas por este concepto ascienden a 62.130.188 euros (62.431.735 euros al 31 de diciembre de 2021).

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

	Euros	
	31.12.22	31.12.21
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	2.950.539	72.327
Impuesto al 25%	737.634	18.082
Activos por impuestos diferidos del ejercicio no reconocidos	-	372.190
Créditos fiscales aplicados no reconocidos en ejercicios anteriores	(463.573)	(273.190)
Activos por impuestos diferidos no reconocidos en ejercicios anteriores	(75.387)	-
Deducciones y bonificaciones del ejercicio corriente	-	(115.911)
Gasto por reducciones de activos por impuesto diferido	8.742	-
Otros conceptos	115.911	-
	<u>323.327</u>	<u>1.171</u>

El detalle de bases imponibles negativas es como sigue:

Año de origen	Euros	
	2022	2021
2011	120.971.701	122.825.995
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>222.896.975</u>	<u>224.751.269</u>

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

(16) Saldos y transacciones con partes vinculadas(a) Saldos con partes vinculadas

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

	Euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (nota 13(d))	-	456.332.016	-	438.846.878
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13(e))				
Anticipos de clientes (nota 13 (e))				
ADIF	46.934.620	-	46.934.620	-
ADIF - AV	21.007.386	-	20.881.498	-
Ayuntamiento de Zaragoza	11.551.767	-	11.551.767	-
Total pasivo	<u>79.493.773</u>	<u>456.332.016</u>	<u>79.367.885</u>	<u>438.846.878</u>

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

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

La Sociedad no ha realizado otras transacciones con partes vinculadas en 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

La Alta Dirección de la Sociedad ha recibido 89.997 euros durante el ejercicio 2022 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (87.144 euros en 2021). 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 2022 (5 miles de euros en 2021).

(d) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021, 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 2022 perteneciente al área de actuación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza por un importe de 4.619.666 euros. El valor neto contable de la parcela enajenada ascendía a 3.901.322 euros (véase nota 10 (a)). La Sociedad ha cobrado el importe de la enajenación íntegramente en el presente ejercicio 2022.

La Sociedad enajenó un terreno en el ejercicio 2021 perteneciente a la misma de actuación mencionada en el párrafo anterior por un importe de 19.928.598 euros. El valor neto contable de la parcela enajenada ascendía a 16.302.820 euros (véase nota 10 (a)). Al 31 de diciembre de 2022 el importe pendiente de cobro asciende a 15.944.021 euros (17.939.440 euros al 31 de diciembre de 2021) (véase nota 9 (d)). La Sociedad reconoció la venta de esta parcela en el ejercicio 2021 al considerar que las condiciones de aplazamiento de pago concedidas al comprador eran las habituales en el mercado, teniendo en cuenta la característica del activo enajenado para su promoción por parte del comprador, consistente en una parcela con una superficie y edificabilidad muy superior a las que normalmente se comercializan en la ciudad de Zaragoza. Adicionalmente, estas condiciones de aplazamiento de pago eran similares a las otorgadas por la Sociedad en licitaciones anteriores. Por último, la Sociedad dejó de tener implicación alguna sobre la finca enajenada tras la transacción.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022(b) Aprovisionamientos

El detalle es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Compras de terrenos y solares	321.590	-
Variación de existencias de terrenos y solares (nota 10 (a))	6.890.989	46.325.310
Trabajos realizados con otras empresas	662.984	357.426
Deterioro de terrenos y solares (nota 10 (a))	(8.077.692)	(30.054.644)
	<u>(202.129)</u>	<u>16.628.092</u>

(c) Cargas sociales

Su detalle es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Seguridad Social a cargo de la empresa	63.881	63.756
Otras cargas sociales	723	709
	<u>64.604</u>	<u>64.465</u>

(d) Otros resultados

El epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2021 recogía la devolución de los importes más intereses por importe de 237.603 euros con motivo del recurso de reposición interpuesto por la Sociedad ante el Ayuntamiento de Zaragoza en reclamación de errores en el Impuesto sobre Bienes e Inmuebles de los ejercicios 2016 a 2019, 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.

(18) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número	
	2022	2021
Director General	1	1
Técnicos - Ingenieros	2	2
Administración y contabilidad	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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

	Número			
	2022		2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administradores	4	8	4	8
Director General	-	1	-	1
Técnicos - Ingenieros	-	2	-	2
Administración y contabilidad	2	-	2	-
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

La Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad menor o igual al 33% en 2022 y 2021.

(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 2022 y 2021 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros	
	2022	2021
Por servicios de auditoría	8.100	8.100
Por otros servicios de verificación	500	500
	<u>8.600</u>	<u>8.600</u>

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

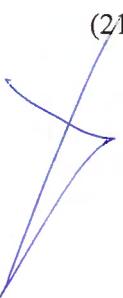
(20) Litigios y Contingencias

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales
Ejercicio 2022

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



(21) Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2022**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 2022, la Sociedad se ha visto obligada a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función a la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. También se ha visto afectada por las incertidumbres consecuencia de la guerra de Ucrania y la vertiginosa alza de los tipos de interés por parte del BCE. Se tenía previsto la licitación de la manzana M5, prevista inicialmente su licitación para el primer cuatrimestre de 2022 aunque a causa de las mencionadas incertidumbres, se ha considerado mejor posponer la posible licitación para el primer semestre de 2023.

Se prevé la licitación de la Manzana M5 durante el ejercicio 2023.

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 la mantenidas muestras de interés por parte de dos operadores, uno dedicado a las residencias de mayores y el otro, a las residencias de estudiantes, en septiembre de 2021, 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. Durante el ejercicio 2022 ha continuado el interés por su adquisición por parte de uno de los interesados en la misma más la muestra de interés por parte de un inversor local a lo que se le ha añadido un nuevo interés por parte de un nuevo grupo que está iniciado su entrada en España. Todo ello ha concluido con la adjudicación de la citada manzana M1 por acuerdo de consejo de administración de fecha 20 de octubre de 2022 a favor de la sociedad GLAMHILL, S.A., firmándose la venta el 13 de diciembre de 2022.

Adicionalmente, 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 termina en el ejercicio 2021 y la Fase 2 que atañe a las manzanas M5 a M7 se ha finalizado en 2022. El final de la actuación se producirá antes del inicio de las entregas de las viviendas de las manzanas M2 que se ha finalizado en 2022 y está en proceso de entrega de las viviendas y M6 que están muy avanzadas en su construcción.

Asimismo, se ha planteado la necesidad de revisar 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 socios para, en cuanto sea posible, tramitar todos los cambios de aumentando el número de viviendas resultantes así como establecer una nueva distribución encaminada a facilitar la comercialización y abaratamiento de la urbanización en lo posible así como incrementar los ingresos por la enajenación de las manzanas resultantes.

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

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2022

Por otra en lo que respecta al Área G19.1, se ha separado el área en dos unidades de actuación a fin de agilizar y facilitar su desarrollo y posterior comercialización. De esta manera, en cuanto a la U.E. 1, se ha firmado el nuevo convenio acordado entre ADIF/ADIF AV y ZAV, se procederá a la transmisión del suelo por parte de ADIF/ADIF AV a la Sociedad y ésta ha presentado a aprobación municipal la reparcelación del área y se podrá licitar el proyecto de traslado de dependencias de Portillo a Delicias.

Tras varios ejercicios sin ventas, la Sociedad con la venta de la manzana M2 en 2018, la venta la manzana M6 en este ejercicio 2019 y la venta de la manzana M3 en el pasado ejercicio 2021 y la venta de la manzana M1 en el presente ejercicio se ha generado liquidez suficiente que permite la continuidad en sus compromisos de urbanización de suelo y actuaciones pendientes.

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

Evolución prevista de la Sociedad

A pesar del ejercicio 2020 en cuanto al desarrollo de las previsiones, tanto de comercialización y venta como de desarrollo y avance en los distintos proyectos. Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en el ejercicio 2021 reanudó la venta de suelo y, tras la venta de la manzana M1 en el presente ejercicio, prevé para el ejercicio 2023 continuar con la comercialización de la manzana M5, siempre considerando que la evolución del mercado inmobiliario lo permita y adaptando la comercialización a la situación económica y de mercado que ha generado el COVID 19 y la guerra de Ucrania, esto implica continuar avanzando en el traslado de las dependencias de Portillo a Delicias, en la reparcelación y urbanización de la UE1 de Portillo como en las modificaciones necesarias para el desarrollo del 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 dispone de una importante bolsa de suelo en la ciudad y que esta 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 la adaptaciones y ajustes necesarios para mejor comercialización de las área G-19.1 y G-44.2.

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

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.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2022

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

- Riesgo de crédito

La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera 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 56,70 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, la situación de Ucrania, la incertidumbre internacional, la evolución al alza de los tipos de interés y sus consecuencias tanto en el empleo, económicas, etc., asimismo, 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 2023 evolucionará manteniendo y continuando con la situación de mercado existente.

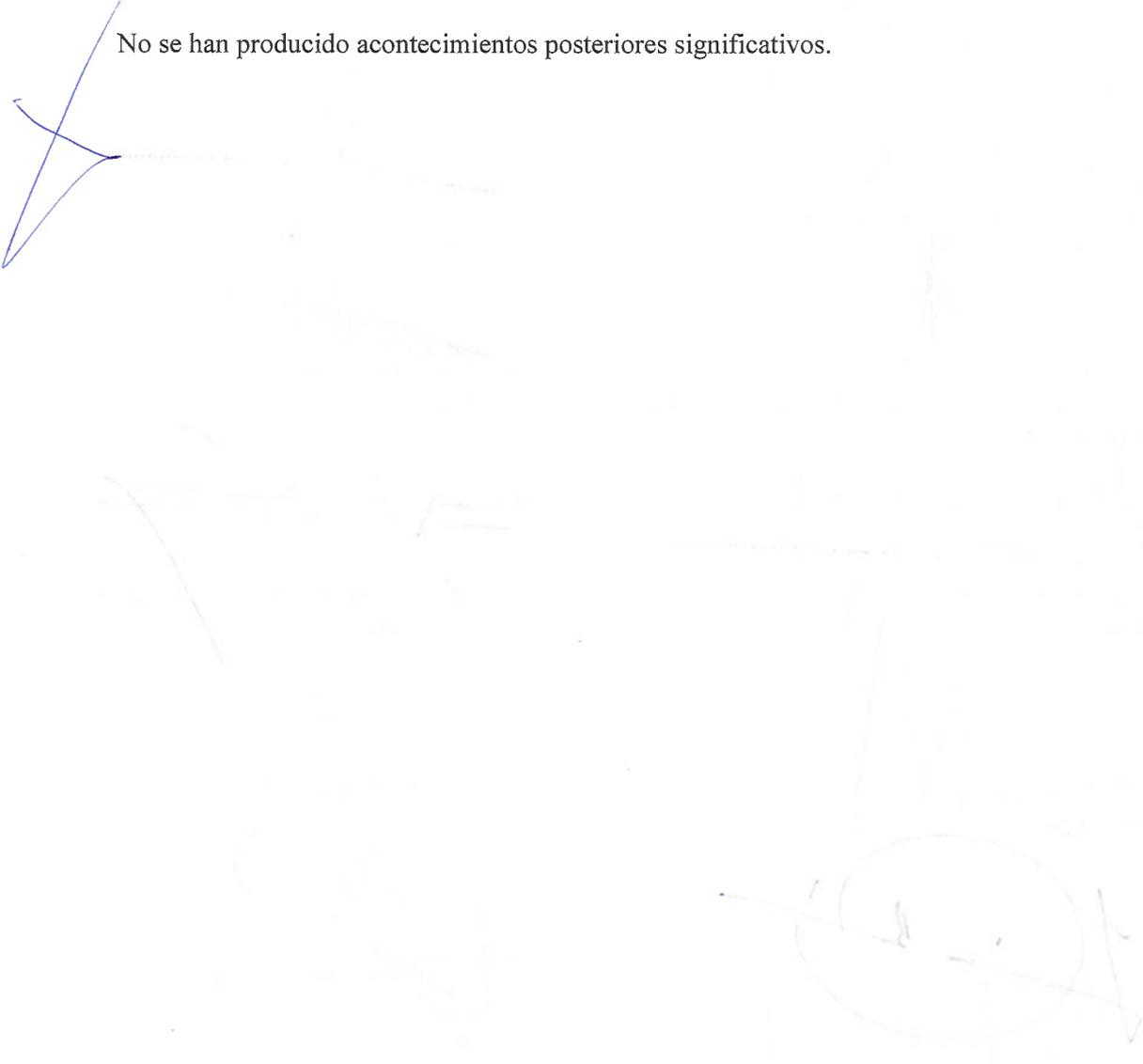
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio 2022

Se observa una cierta contención en los precios de construcción y se generan dudas por la evolución que puedan experimentar los precios de venta de vivienda así como por la evolución de los tipos de interés y la evolución de la inflación que se ha experimentado durante 2022, aspecto que influyen en las expectativas de venta de suelo.

Acontecimientos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos.



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales

Ejercicio 2022

Reunidos los Administradores de la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con fecha 3 de abril de 2023 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 2022 y el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Francisco David Lucas Marrón
Presidente

D. Fernando Rivarés Esco
Consejero

CEPA, S.L.U.
(Representado por D. Marcos Puyalto Lucindo)
Vicepresidente 2º

D. Jaime Arenas Oroz
Consejero

D. Víctor Manuel Serrano Entío
Vicepresidente 1º

Dª. María Luisa Domínguez González
Vicepresidenta 3ª

Dª. María Navarro Viscasillas
Consejera

Dª. Elena González Gómez
Consejera

D. Gregorio Jesús Briz
Consejero

D. Manuel Martínez Cepeda
Consejero

D. Manuel Fresno Castro
Consejero

Dª. Silvia María Gutiérrez Sancho
Consejera