



# **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  
31.12.2025)**



KPMG Auditores, S.L.  
Edificio Dinamiza  
Avda. Ranillas 3A  
50018 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 2025, 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 Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., 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.

## 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.

### Valoración de existencias de terrenos y solares (véanse notas 2 (e), 4 (d) y 8 (a) de la memoria)

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2025 existencias de terrenos y solares por un valor neto contable de 167.242 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, se han basado en tasaciones realizadas por expertos independientes, y han supuesto el reconocimiento de deterioros por importe de 305.300 miles de euros al 31 de diciembre de 2025. 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 2025, 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales** \_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  
Jorge García Costas  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20150

5 de mayo de 2026



KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 08/26/00395

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2025

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance  
al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inmovilizado material		5.266	5.707
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		5.266	5.707
Inversiones financieras a largo plazo	7	189.111	189.111
Otros activos financieros		189.111	189.111
Total activos no corrientes		194.377	194.818
Existencias	8	223.680.483	220.467.044
Existencias de terrenos y solares		167.241.887	164.028.448
Productos en curso		56.114.596	56.114.596
Anticipos a proveedores		324.000	324.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	445.328	472.085
Activos por impuesto corriente		441.612	465.413
Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.716	6.672
Periodificaciones a corto plazo		3.944	1.970
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	45.114.504	47.625.687
Total activos corrientes		269.244.259	268.566.786
Total activo		269.438.636	268.761.604

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Balance  
al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondos propios		(327.995.772)	(328.435.038)
Capital escriturado	9	13.000.000	13.000.000
Resultados de ejercicios anteriores		(341.525.823)	(327.683.522)
Otras aportaciones de socios		90.786	90.786
Resultado del ejercicio		439.265	(13.842.302)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10	4.793.713	4.793.713
Total patrimonio neto		(323.202.059)	(323.641.325)
Deudas a largo plazo	11	58.879.918	16.530
Otros pasivos financieros		58.879.918	16.530
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	449.397.506	417.125.416
Total pasivos no corrientes		508.277.424	417.141.946
Deudas a corto plazo	11	397	8.823.399
Deudas con entidades de crédito		-	8.823.399
Otros pasivos financieros		397	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	82.010.862
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	84.362.874	84.426.722
Proveedores		-	73.329
Acreeedores varios		12.008	3.983
Otras deudas con las Administraciones Públicas		31.082	29.626
Anticipos de clientes		84.319.784	84.319.784
Total pasivos corrientes		84.363.271	175.260.983
Total patrimonio neto y pasivo		269.438.636	268.761.604

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado en  
31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Variación de existencias de productos terminados y en curso	8 y 15	-	(10.985.251)
Aprovisionamientos	15	<u>762.576</u>	<u>(2.371.550)</u>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		4.413	46.550
Trabajos realizados por otras empresas		-	(44.885)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	8	758.163	(2.373.215)
Otros ingresos de explotación		<u>45.778</u>	<u>34.406</u>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		44.938	34.406
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		840	-
Gastos de personal		<u>(392.484)</u>	<u>(365.958)</u>
Sueldos, salarios y asimilados		(312.093)	(291.012)
Cargas sociales	15	(80.391)	(74.946)
Otros gastos de explotación		<u>(596.794)</u>	<u>(585.915)</u>
Servicios exteriores		(134.889)	(151.820)
Tributos		(461.905)	(434.095)
Amortización del inmovilizado		(2.421)	(4.181)
Otros resultados		<u>211</u>	<u>(1)</u>
Resultado de explotación		<u>(183.134)</u>	<u>(14.278.450)</u>
Ingresos financieros	7	<u>919.422</u>	<u>1.305.081</u>
De valores negociables y otros instrumentos financieros En terceros		919.422	1.305.081
Gastos financieros	11	<u>(299.699)</u>	<u>(870.092)</u>
Por deudas con terceros		(299.699)	(870.092)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		<u>2.676</u>	<u>1.159</u>
Resultado por enajenaciones y otras		2.676	1.159
Resultado financiero		<u>622.399</u>	<u>436.148</u>
Resultado antes de impuestos		<u>439.265</u>	<u>(13.842.302)</u>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas y resultado del ejercicio		<u>439.265</u>	<u>(13.842.302)</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio  
anual terminado en 31 de diciembre de 2025

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos  
correspondiente al ejercicio anual terminado en 31  
de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	439.265	(13.842.302)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto Subvenciones, donaciones y legados	(840)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias Subvenciones, donaciones y legados	<u>840</u>	<u>-</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>439.265</u>	<u>(13.842.302)</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2025

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	2025					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 2024	13.000.000	(327.683.522)	90.786	(13.842.302)	4.793.713	(323.641.325)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	439.265	-	439.265
Operaciones con socios o Propietarios	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado y reservas	-	(13.842.302)	-	13.842.302	-	-
Otros movimientos	-	1	-	-	-	1
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>13.000.000</u>	<u>(341.525.823)</u>	<u>90.786</u>	<u>439.265</u>	<u>4.793.713</u>	<u>(323.202.059)</u>

  

	2024					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 2023	13.000.000	(319.544.677)	90.786	(8.138.844)	4.793.713	(309.799.022)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(13.842.302)	-	(13.842.302)
Operaciones con socios o Propietarios	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado y reservas	-	(8.138.844)	-	8.138.844	-	-
Otros movimientos	-	(1)	-	-	-	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>13.000.000</u>	<u>(327.683.522)</u>	<u>90.786</u>	<u>(13.842.302)</u>	<u>4.793.713</u>	<u>(323.641.325)</u>

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado en  
31 de diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(2.806.227)</b>	<b>11.074.829</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	439.265	(13.842.302)
Ajustes del resultado	(1.372.789)	1.941.248
Amortización del inmovilizado	2.421	4.181
Correcciones valorativas por deterioro	(758.163)	2.373.215
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	2.676	(1.159)
Ingresos financieros	(919.422)	(1.305.081)
Gastos financieros	299.699	870.092
Cambios en el capital corriente	(2.516.227)	22.800.349
Existencias	(2.455.277)	6.036.269
Deudores y otras cuentas a cobrar	2.956	11.977.297
Otros activos corrientes	(1.973)	11
Acreedores y otras cuentas a pagar	(63.848)	(39.240)
Otros pasivos corrientes	397	4.826.012
Otros activos y pasivos no corrientes	1.518	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	643.524	175.534
Pagos de intereses	(299.699)	(870.092)
Cobros de intereses	919.422	1.305.081
Pagos por impuesto sobre beneficios	23.801	(259.455)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(4.656)</b>	<b>22.230</b>
Pagos por inversiones	(4.656)	(51.753)
Inmovilizado material e intangible	(1.980)	(4.721)
Otros activos financieros	(2.676)	(47.032)
Cobros por desinversiones	-	73.983
Otros activos financieros	-	73.983
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>299.700</b>	<b>873.292</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	299.700	873.292
Emisión	9.123.098	9.662.504
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9.123.098	9.662.504
Devolución y amortización de	(8.823.398)	(8.789.212)
Deudas con entidades de crédito	(8.823.398)	(8.789.212)
<b>Aumento / (disminución) neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>(2.511.183)</b>	<b>11.970.351</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	47.625.687	35.655.336
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	45.114.504	47.625.687

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(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 y Movilidad Sostenible), la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron un convenio para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red ferroviaria de Zaragoza (en adelante, el Convenio). El Convenio previó la constitución de la Sociedad cuyo objeto fundamental es gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondiente a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como pertenecientes al sistema general ferroviario sujetos al Convenio, que de forma esquemática coinciden con los terrenos de El Portillo, Delicias, La Almozara y del Corredor Oliver-Valdefierro, así como las obras de traslado de los talleres ferroviarios y la estación de clasificación existentes en el entorno Delicias-Almozara y el centro de intercambio de mercancías a una nueva ubicación en los terrenos de la Plataforma Logística de Zaragoza.

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

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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

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

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

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

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

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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024, 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 8).

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 10).

Desde su creación y hasta el 31 de diciembre de 2025 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 8).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

En todo caso durante el ejercicio 2025 se han iniciado las siguientes medidas sobre las actuaciones pendientes en que detallamos a continuación:

- Se ha llegado a un acuerdo con Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. para el desalojo de las instalaciones que ocupan en la antigua Estación del Portillo.
- En lo que respecta al área G-19-1, se ha dividido en dos unidades de ejecución habiendo elevado a público la transmisión del suelo de ADIF y ADIF-AV a la Sociedad y habiendo presentado a aprobación del Ayuntamiento de Zaragoza la reparcelación del área. Dentro del proyecto de urbanización de la parcela del Portillo, se ha licitado, adjudicado la dirección de obra y ejecución e iniciado los trabajos.

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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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 2025 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 2025 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 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2025 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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 5 de junio de 2025.

(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 2025 ha supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad a dicha fecha sea negativo en 323.302 miles de euros (véase nota 9).

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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

La financiación de la Sociedad se instrumentaliza mediante el otorgamiento de financiaciones de naturaleza participativa. Al 31 de diciembre de 2025 los importes efectivamente dispuestos ascienden a 508.259 miles de euros (499.136 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (véase nota 11 (d)).

Teniendo en cuenta el importe de los préstamos participativos mencionados al 31 de diciembre de 2025, entre empresas del grupo y anterior accionista (Renfe Operadora) el patrimonio neto de la Sociedad para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. es de 185.057 miles de euros (véase nota 9).

Sin considerar las existencias cuya realización se espera en el largo plazo, ni los anticipos de clientes del pasivo no van a suponer salida de caja, el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo en 45,5 millones de euros (negativo en 43 millones de euros al cierre del ejercicio anterior).

La totalidad de la deuda acumulada con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 que asciende a un importe de 449.397.506 euros (véase nota 11 (d)) se sitúa en el largo plazo, tras ser novada, ya parcialmente en el ejercicio 2024, ampliando su fecha de su vencimiento al 31 de diciembre de 2035, pudiendo ser liquidados con anterioridad a esta fecha, si la venta de los activos de la Sociedad lo permitiese una vez finalizadas las actuaciones. Asimismo, existe otra deuda acumulada con anteriores accionistas, que figura bajo el epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo, por importe de 58.861.870 euros cuyo vencimiento también se sitúa en 2035 al formar parte del proceso de novación general que se hizo con sus accionistas y se ha descrito previamente. Hasta el ejercicio 2024 la totalidad de estas deudas se encontraba registrada como deudas con empresas del grupo y asociadas, si bien en 2025 con la venta de acciones de Renfe Operadora a ADIF y ADIF-AV (véase nota 9), ha pasado a ser considerada con terceros.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tienen deudas pendientes con entidades financieras y dispone de un saldo en tesorería de 45.114.504 euros (8.823.399 y 47.625.687 euros respectivamente a 31 de diciembre de 2024).

Considerando todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad no estiman que la Sociedad no 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 8).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Durante este ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función de la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. Consecuencia de esto se han revisado los costes de ejecución de la urbanización pendiente. A causa de esta revisión se ha procedido a elevar estos costes de acuerdo con los incrementos experimentados por materiales y mano de obra.

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 2025 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 2025. 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.

(f) Cuentas anuales abreviadas

Aunque la Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores presentan cuentas anuales normales y no abreviadas.

(3) Distribución / (Aplicación) de Resultados

La propuesta de distribución de los beneficios de 2025 de la Sociedad por importe de 439.264,99 euros a presentar a la Junta General de Accionistas es la de su traspaso íntegro a la cuenta de Resultados negativos de ejercicios anteriores para su compensación.

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, aprobada por la Junta General de Accionistas el 5 de junio de 2025 ha sido la de su traspaso íntegro a la cuenta de resultados negativos de ejercicios anteriores.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) 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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(b) 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 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).

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 2025(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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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.

(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.

(ix) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

Las inversiones en fondos de inversión, sólo se incluyen como efectivo y otros medios líquidos equivalentes en la medida en que los activos subyacentes del fondo cumplan con los criterios expuestos anteriormente.

La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(c) 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.

(d) 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 2025

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 2025 y 2024, 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”.

(e) 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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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 10).

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.

(f) 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.

(g) 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.

*Ingresos por ventas de integración urbana*

La Sociedad lleva a cabo obras de infraestructura para sus accionistas contempladas en el Convenio que se detalla en la nota 1 de la memoria. La ejecución de las obras se realiza tras acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales los accionistas de la Sociedad se encuentran pendientes de alcanzar un acuerdo para la transmisión o adecuada regularización de las obras ejecutadas al cierre del ejercicio sin que se hayan alcanzado conclusiones definitivas de dicho análisis (véase nota 8 (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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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.

(h) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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

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

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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025*(iii) Clasificación*

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

*(i) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente*

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

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

*(j) Transacciones con empresas vinculadas*

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

*(k) 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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

(5) Arrendamiento operativos – Arrendatario

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

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos asciende a 57.671 euros en 2025 (56.338 euros en 2024). El importe de los pagos mínimos futuros a un año asciende a 14.418 euros (14.084 euros al 31 de diciembre de 2024).

(6) 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.

(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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Tal y como se indica en la nota 11 (a), los accionistas de la Sociedad se han comprometido a aportar los fondos necesarios a través de la concesión de préstamos participativos para cubrir íntegra y puntualmente los gastos financieros que correspondan a cada liquidación de intereses del préstamo mantenido por la misma con una entidad financiera.

(e) Riesgo de mercado

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que, dado el objeto social y actividad de la Sociedad, ésta tiene la capacidad para comercializar en el mercado de las existencias de terrenos y solares en el momento en que el Consejo de Administración considere adecuado para recuperar, al menos, el importe por el que figuran registradas al 31 de diciembre de 2025 y, por tanto, no materializar las pérdidas que, eventualmente, pudieran producirse en el futuro derivado de la incertidumbre económica actual.

(7) 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 no corrientes, es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Inversiones financieras		
- Otros activos financieros	189.111	189.111
	<u>189.111</u>	<u>189.111</u>
Total activos financieros	<u>189.111</u>	<u>189.111</u>

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha reconocido deterioro alguno sobre sus activos financieros.

(b) Pérdidas y ganancias netas de activos financieros

El importe de los ingresos financieros se corresponde en su totalidad a intereses devengados de cuentas a la vista que se recogen bajo el epígrafe “efectivo y otros activos líquidos equivalentes” en 2025 y 2024 por importe de 919.422 y 1.305.081 euros respectivamente.

(c) Inversiones financieras – Otros activos financieros

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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Euros	
	2025	2024
No vinculadas		
Activos por impuesto corriente (nota 12)	441.612	465.413
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 12)	3.716	6.672
	<u>445.328</u>	<u>472.085</u>

(e) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes se corresponde con saldos de caja y bancos (cuentas a la vista) de libre disposición a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(8) Existencias

Su detalle al 31 de diciembre es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Terrenos y solares	472.541.438	470.086.162
Obras de integración urbana	56.114.596	56.114.596
Anticipo de proveedores	324.000	324.000
Correcciones valorativas por deterioro de terrenos y solares	(305.299.551)	(306.057.714)
	<u>223.680.483</u>	<u>220.467.044</u>

La Sociedad no cuenta con derechos de emisión.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(a) Terrenos y solares

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

	Euros	
	2025	2024
Área de actuación G44/2	438.714.479	438.735.049
Área de actuación G19	26.318.905	23.843.059
Otros	7.508.054	7.508.054
	<u>472.541.438</u>	<u>470.086.162</u>
Correcciones valorativas por deterioro	<u>(305.299.551)</u>	<u>(306.057.714)</u>
	<u>167.241.887</u>	<u>164.028.448</u>

Los movimientos de los terrenos y solares en los ejercicios 2025 y 2024 han sido los siguientes:

	Euros					
	2025			2024		
	Coste	Deterioro	Total	Coste	Deterioro	Total
Saldo al inicio del ejercicio	470.086.162	(306.057.714)	164.028.448	465.137.180	(303.684.499)	161.452.681
Altas (nota 17(b))	2.455.276	-	2.455.276	4.948.982	-	4.948.982
Dotación por deterioro (nota 17(b))	-	(3.212.199)	(3.212.199)	-	(4.397.704)	(4.397.704)
Reversión por deterioro (nota 17(b))	-	3.970.362	3.970.362	-	2.024.489	2.024.489
	<u>472.541.438</u>	<u>(305.299.551)</u>	<u>167.241.887</u>	<u>470.086.162</u>	<u>(306.057.714)</u>	<u>164.028.448</u>

Las existencias de terrenos y solares al 31 de diciembre de 2025 incluyen principalmente los correspondientes a las entregadas por sus accionistas ADIF y ADIF-AV y a su anterior accionista RENFE (en 2024 todos eran accionistas de la Sociedad) y los correspondientes a la entrega del aprovechamiento urbanístico municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (véase nota 1).

Las altas de terrenos y solares en 2025 se corresponden principalmente con la indemnización acordada y desembolsada a Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. para el desalojo de las instalaciones que ocupan en la antigua Estación del Portillo relativa a la unidad de ejecución EU2 por importe de 2.159.462 euros, así como otros trabajos de urbanización por 316.354 euros en la actuación G-19-1.

Las altas de terrenos y solares en 2024 se correspondían principalmente con la compraventa que se formalizó con ADIF del suelo correspondiente a la unidad de ejecución nº1 del área G19.1 Portillo el 20 de febrero de 2024 con un valor de tasación de 4.826.012 euros de acuerdo con el método residual dinámico realizada por SEGIPSA (Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria del Patrimonio, S.A.), que se abonaron mediante el compromiso de la Sociedad de ejecutar y entregar al mencionado accionista la obra ferroviaria por el mismo importe en virtud de los convenios descritos en la nota 1 y a través del reconocimiento de un mayor importe de anticipo de clientes por importe de 4.826.012 euros (véase nota 11 (f)).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

	Euros	
	2025	2024
Deterioro/(Reversión) por actualización de tasaciones	(758.163)	2.373.215
Total (nota 15 (b))	(758.163)	2.373.215

La corrección valorativa al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha basado en los estudios de valoración llevadas a cabo por un experto independiente (Tasaciones Inmobiliarias, S.A.) en el mes de octubre de 2025 y 2024 respectivamente. La Sociedad utiliza el método residual dinámico para determinar el valor neto de realización (véase nota 4(d)). 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:

	2025	2024
Coste infraestructuras pendientes (millones de euros)	79,4	68,6
Inicio Obras Urbanización (desde origen)	Entre 0 y 24 meses	Entre 0 y 24 meses
Inicio Obras Construcción (desde origen)	Entre 10 y 28 meses	Entre 10 y 28 meses
Duración obra (desde comienzo obra)	Entre 24 y 42 meses	Entre 18 y 40 meses
Nº meses terminar ventas (desde fin obra)	Entre 0 y 18 meses	Entre 0 y 24 meses
Beneficio del promotor	Entre 17,25% y 18,25%	Entre 17,5% y 18,5%

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 2025 la Sociedad no ha realizado modificaciones sustanciales en dichas hipótesis con relación a las empleadas al 31 de diciembre de 2024, a excepción de la revisión de los costes de infraestructura pendientes que se han actualizado.

Tal y como se ha indicado anteriormente en esta misma nota, durante el ejercicio 2025 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 una reversión neta total de 758.163 euros (deterioro neto de 2.373.215 euros en el ejercicio 2024).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Tal y como se indica previamente, en el ejercicio 2025 y 2024, los administradores de la Sociedad consideraron que todas las parcelas sean valoradas siguiendo el método residual dinámico, a excepción en el ejercicio 2025 y 2024 del caso particular de la parcela denominada M5, que sería objeto de enajenación presumiblemente en el ejercicio 2026 (durante el ejercicio 2025 en la presunción del ejercicio anterior) una vez se adoptase el acuerdo formal por parte del Consejo de Administración (véase nota 2 (e)), ha sido tasada a valor de liquidación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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. En el ejercicio 2025 la actualización del valor de tasación ha supuesto el reconocimiento de una reversión parcial del deterioro para esta parcela en el ejercicio 2025 por importe de 1.053.478 euros (en el ejercicio 2024 una reversión de 59.340 euros).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían compromisos de compra o de venta de terrenos y solares.

(b) Obras de integración urbana

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

Ref	Concepto	Euros	
		2025	2024
A-3	Traslado Instalaciones Ferroviarias	8.508	8.508
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
		<u>56.114.596</u>	<u>56.114.596</u>

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha entregado a sus accionistas obras de integración urbana.

En el ejercicio 2019 los accionistas firmaron un acuerdo en virtud del cual aceptaron que recepcionarían las existencias por el importe detallado en las obras A-3, A-6, B-4, B-7, G-19 y K-1 y reconocieron la integridad y exactitud de los anticipos entregada por los accionistas a la Sociedad hasta ese momento por importe de 79.367.884 euros. Adicionalmente, se comprometieron a acordar su reparto definitivo entre los mismos. Este acuerdo fue suscrito de nuevo por los accionistas en los mismos términos que el anterior en el mes de marzo de 2023, actualizando el valor de los anticipos otorgados a 79.493.773 euros.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales los accionistas siguen sin llegar a un acuerdo formal, en fecha 10 de diciembre de 2024, se procedió a realizar un borrador de acta de entrega de los mencionados activos ferroviarios inmovilizados entre las Sociedad y ADIF y ADIF-AV por el cual únicamente recepcionarían un importe de 56.114.596 por las obras descritas en el cuadro anterior, no aceptando las correspondientes a las referencias A-3 y K-1 por un valor de 10.985.249 euros. La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 procedió a registrar una baja de los activos por el mismo valor. El valor actual de los anticipos otorgados por estas obras asciende a 84.319.784 euros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (véase nota 11 (f)).

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 2025 y 2024.

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

La Sociedad no ha capitalizado en existencias en los ejercicios 2025 y 2024 intereses al no haber trabajado en las obras. Los intereses capitalizados en las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 55.701 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían compromisos de compra o de venta de existencias distintos de los mencionados en las obras de integración urbana.

(9) Fondos Propios

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

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos del citado artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2025 es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto	(323.202.059)
Más préstamos participativos efectivamente recibidos de sus accionistas (nota 11 (d))	449.397.506
Más préstamos participativos efectivamente recibidos de terceros (nota 11 (e))	58.861.870
Patrimonio neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la L.S.C. (nota 2 (d))	<u>185.057.317</u>

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024 son los siguientes:

	2025		2024	
	Número de Acciones	Porcentaje de participación	Número de Acciones	Porcentaje de participación
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.A. (CEPA)	2.500	25,00%	2.500	25,00%
Ayuntamiento de Zaragoza	2.500	25,00%	2.500	25,00%
Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad (ADIF – AV)	4.000	40,00%	3.000	30,00%
Entidad Pública Empresarial RENFE Operadora (Renfe Operadora)	-	-	1.250	12,50%
Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	1.000	10,00%	750	7,50%
	<u>10.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>10.000</u>	<u>100,00%</u>

El 4 de diciembre de 2025 Renfe Operadora vendió 250 y 1.000 de sus acciones a ADIF y ADIF AV respectivamente de 1.300 euros de valor nominal cada una. En dicho acuerdo de compra-venta, se hace constar de forma expresa como Renfe Operadora reconoce los préstamos participativos suscritos con la Sociedad manteniendo los compromisos y obligaciones relativos a dichos contratos (véase nota 11 (e)).

(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.

(10) Subvenciones, Dotaciones y Legados

Este epígrafe, el cual no ha tenido movimiento en los ejercicios 2025 y 2024, se corresponde al importe no reintegrable pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la subvención cobrada en ejercicios anteriores a 2022 del Gobierno de Aragón para financiar las actuaciones recogidas en el convenio (véanse notas 1 v 2 (b)).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(11) Pasivos Financieros por Categorías(a) Clasificación por categorías

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

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas				
- Deudas con entidades de crédito	-	-	-	8.823.399
- Otros pasivos financieros	58.879.918	397	16.530	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	449.397.506	-	417.125.416	82.010.862
	<u>508.277.424</u>	<u>397</u>	<u>417.141.946</u>	<u>90.834.261</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar				
- Proveedores y acreedores	-	12.008	-	77.312
- Otras cuentas a pagar (anticipos de clientes)	-	84.319.784	-	84.319.784
	-	<u>84.331.792</u>	-	<u>84.397.096</u>
Total pasivos financieros	<u>508.277.424</u>	<u>84.332.189</u>	<u>417.141.946</u>	<u>175.231.357</u>

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

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

El importe de las pérdidas y ganancias netas de pasivos financieros en 2025 y 2024, 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 2024 recogía 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 tenía situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2025 y devengaba intereses de Euribor + 1,9%. El préstamo ha sido enteramente liquidado este ejercicio 2025.

Los importes de los compromisos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 se correspondían íntegramente con el Ayuntamiento de Zaragoza por importe de 8.823 miles con vencimiento en 2025.

(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 y antiguos accionistas en el caso de RENFE-Operadora desde el 4 de diciembre de 2025 (véase nota 9 (a)), en función de su % de participación en el capital de la Sociedad, como sigue:

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

(d.1) Contrato de préstamo participativo entre la Sociedad y sus accionistas (ADIF-AV, ADIF, Ayuntamiento de Zaragoza, CEPA y RENFE-Operadora (dejando de ser esta última, grupo en 2025):

- 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 y posteriormente a 31 de diciembre de 2024 quedando sujeto al segundo préstamo participativo descrito en el punto siguiente.
- Préstamo participativo de fecha 23 de noviembre de 2012 por los tramos y cuantías siguientes con vencimiento situado el 31 de diciembre de 2024:
  - Primer tramo por un importe equivalente a la devolución del crédito con entidades financieras vencido en la fecha mencionada (80.000.000 euros).
  - Segundo tramo, a partir de 30 de septiembre de 2012, por el importe equivalente a los gastos financieros devengados por el crédito mantenido por la Sociedad con diversas entidades financieras en aquel momento.
  - Tercer tramo consistente en las aportaciones efectuadas por cada uno de los accionistas hasta el 30 de septiembre de 2012 en virtud del préstamo participativo de fecha 18 de abril de 2012 mencionados anteriormente y de un contrato de crédito mercantil en base a un acuerdo sindicado con entidades financieras por un importe principal de 320 millones.
- 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 estaba situado a 31 de diciembre de 2024.

Este conjunto de préstamos quedo novado el 24 de mayo de 2024 ampliando su fecha de vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2035 (véase nota 2(d)). Dicha novación no supuso aportación económica adicional alguna de los accionistas, ni modificación del nominal ni del tipo de interés.

(d.2) Contrato de préstamo participativo entre la Sociedad y Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora (en 2025 perteneciente a la categoría de “Otros pasivos financieros” puesto que ya no es accionista de la Sociedad (véase nota 11 (e)) y en 2024 todavía era accionista y por lo tanto considerado Grupo):

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 tenía situado su vencimiento el 31 de diciembre de 2026, pero quedo novado en fecha 12 de enero de 2025 con un vencimiento 31 de diciembre de 2035.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

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

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha recibido aportaciones adicionales por importe de 9.123.098 euros por parte del Ayuntamiento de Zaragoza (9.662.504 euros en 2024 por parte del Ayuntamiento de Zaragoza).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuantías efectivamente dispuestas son las siguientes:

	Euros	
	31.12.25	31.12.24
ADIF	35.883.803	35.883.803
ADIF - AV	143.535.212	143.535.212
RENFE Operadora	-	58.861.870
CEPA	132.614.099	132.614.099
Ayuntamiento de Zaragoza	137.364.392	128.241.294
	<u>449.397.506</u>	<u>499.136.278</u>
	(nota 16)	(nota 16)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sus vencimientos por año son los siguientes:

Año	Euros	
	31.12.25	31.12.24
2025	-	82.010.862
2026	-	182.393.890
2030 o siguientes	449.397.506	234.731.526
	<u>449.397.506</u>	<u>499.136.278</u>

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Los administradores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 prorrogaron el vencimiento de su deuda situada en 2025 y 2026 a través de una novación de cada préstamo participativo bilateral que amplía el plazo de terminación hasta el 2035 (o con anterioridad a esta fecha si la venta de los activos de la Sociedad lo permitiese una vez finalizadas las actuaciones) por importe conjunto de 264.404.752 euros siguiendo un proceso similar al de la novación del préstamo participativo conjunto entre la Sociedad y sus accionistas formalizado en mayo de 2024 por importe de 234.732 miles de euros (véase nota 2(d)) (en el ejercicio 2024 esta novación se encontraba en proceso de aprobación).

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(b)(vii)).

(e) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de otros pasivos financieros es el siguiente:

	Euros			
	31.12.25		31.12.24	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos participativos con terceros	58.861.870	-	-	-
Fianzas recibidas	16.530	-	16.530	-
Otros	1.518	397	-	-
	<u>58.879.918</u>	<u>397</u>	<u>16.530</u>	<u>-</u>

Deudas con terceros se corresponde a los préstamos participativos que la Sociedad tiene suscritos con Renfe Operadora y que se detalla en la nota 11 (d) anterior junto con el resto de los préstamos participativos con empresas del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sus vencimientos por año son los siguientes:

Año	Euros	
	31.12.25	31.12.24
2026	396	-
2027	396	-
2028	396	-
2029	330	-
2030 o siguientes	58.878.400	16.530
	<u>58.879.918</u>	<u>16.530</u>

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(f) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Euros	
	2025	2024
Vinculadas		
Anticipo de clientes (nota 14)	84.319.784	84.319.784
No vinculadas		
Proveedores	-	73.329
Acreedores	12.008	3.983
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	31.082	29.626
	<u>84.362.874</u>	<u>84.426.722</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 8 (b).

Durante el ejercicio 2025 no se han realizado aportaciones adicionales (ADIF realizó aportaciones adicionales por importe de 4.826.012 euros en el ejercicio 2024).

(g) 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	
	2025	2024
Período medio pago a proveedores	17,90	26,29
Ratio de operaciones pagadas	19,18	26,40
Ratio operaciones pendientes de pago	7,85	17,22
	Euros	
	2025	2024
Total pagos realizados	561.232	261.819
Total pagos pendientes	71.120	3.191

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

	2025	2024
Volumen monetario pagado en euros (euros)	561.232	260.472
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	100%	99%
Número de facturas pagadas	186	190
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	100%	98%

(12) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas, íntegramente de carácter corriente, es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Activos (nota 7)		
Activos por impuesto corriente	441.612	465.413
Impuesto sobre el valor añadido y similares	3.716	6.672
	<u>445.328</u>	<u>472.085</u>
Pasivos (nota 11)		
Retenciones	26.176	22.192
Seguridad Social	4.906	7.434
	<u>31.082</u>	<u>29.626</u>

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde enero de 2022 (excepto el Impuesto de Sociedades que está abierto a inspección desde enero de 2021).

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.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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. La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, deciden no aplicar la citada bonificación en la liquidación definitiva en caso de venta al considerar que podrían existir discrepancias en la interpretación de si estos ingresos se encontraban vinculados a las rentas objeto de bonificación contemplado en el mencionado artículo.

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

	Euros					
	2025			2024		
	Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias			Imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			439.265			(13.842.302)
Impuesto sobre sociedades			-			-
Operaciones continuadas			-			-
Operaciones interrumpidas			-			-
Beneficios antes de impuestos			439.265			(13.842.302)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(439.265)			-
Base imponible (Resultado fiscal)			-			(13.842.302)

La Sociedad ha compensado con bases imponibles negativas pendientes de ejercicios anteriores las rentas positivas del periodo 2025 de acuerdo con el artículo 26 de la LIS que indica que pueden compensar hasta un 1 millón de euros o el 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización, si la hubiera.

Las diferencias temporarias tienen su origen en la limitación a la deducibilidad de gastos financieros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las diferencias temporarias acumuladas por este concepto ascienden a 62.179.371 euros.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

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

	Euros	
	31.12.25	31.12.24
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	439.265	(13.842.302)
Impuesto al 25%	109.816	(3.460.575)
Créditos fiscales aplicados no reconocidos en ejercicios anteriores	(109.816)	-
Créditos fiscales no reconocidos en el ejercicio	-	3.460.575
Gasto / (Ingreso) por impuesto de sociedades	-	-

El detalle de bases imponibles negativas es como sigue:

Año de origen	Euros	
	2025	2024
2011	120.532.436	120.971.701
2013	35.261.765	35.261.765
2014	5.855.198	5.855.198
2015	26.247.574	26.247.574
2016	9.260.425	9.260.425
2017	2.126.122	2.126.122
2018	1.351.647	1.351.647
2019	2.719.541	2.719.541
2020	19.103.002	19.103.002
2023	8.090.496	8.090.496
2024	13.842.302	13.842.302
	<u>244.390.508</u>	<u>244.829.773</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 2025(13) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024.

Durante el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

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

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

	Euros			
	2025		2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 11 (d))	-	449.397.506	82.010.862	417.125.416
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11 (e))				
Anticipos de clientes (nota 11 (e))				
ADIF	51.760.631	-	51.760.631	-
ADIF - AV	21.007.386	-	21.007.386	-
Ayuntamiento de Zaragoza	11.551.767	-	11.551.767	-
	<u>84.319.784</u>	<u>-</u>	<u>84.319.784</u>	<u>-</u>
Total pasivo	<u>84.319.784</u>	<u>449.397.506</u>	<u>166.330.646</u>	<u>417.125.416</u>

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado otras transacciones con partes vinculadas en 2025 y 2024 distintas a las operaciones de financiación detalladas en la nota 11(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 2025 y 2024 los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

La Alta Dirección de la Sociedad ha recibido 97.654 euros durante el ejercicio 2025 en concepto de sueldos, salarios y otros conceptos (95.049 euros en 2024). La Alta Dirección no tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de Responsabilidad de los administradores y directivos con una entidad aseguradora con una prima de 4 miles de euros en 2025 (5 miles de euros en 2024).

(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 2025 y 2024, 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.

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

La Sociedad no ha realizado ventas en 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen importes pendientes de cobro con clientes.

(b) Aprovisionamientos

El detalle es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Compras de terrenos y solares (nota 8 (a))	2.450.863	4.902.432
Variación de existencias de terrenos y solares (nota 8 (a))	(2.455.276)	(4.948.982)
	(4.413)	(46.550)
Trabajos realizados con otras empresas	-	44.885
Deterioro de terrenos y solares (nota 8 (a))	(758.163)	2.373.215
	(762.576)	2.371.550

Las compras de terrenos y solares del cuadro anterior se corresponden con los costes incurridos principalmente en las actuaciones realizadas en las unidades de ejecución nº1 y nº2 del área G19.1 en el ejercicio 2025 en virtud de los convenios descritos en la nota 1 (en el ejercicio 2024 se correspondían con la compraventa que se formalizó con ADIF del suelo correspondiente a la unidad de ejecución nº1 del área G19.1 Portillo el 20 de febrero de 2024 que se abonó mediante el compromiso de la Sociedad de ejecutar y entregar al mencionado accionista la obra ferroviaria por el mismo importe en virtud de los convenios descritos en la nota 1).

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(c) Cargas sociales

Su detalle es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Seguridad Social a cargo de la empresa	79.958	74.126
Otras cargas sociales	433	820
	<u>80.391</u>	<u>74.946</u>

(16) Información sobre empleados

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número	
	2025	2024
Director General	1	1
Técnicos - Ingenieros	2	2
Administración y contabilidad	2	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

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

	Número			
	2025		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Administradores	4	9	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 2025 y 2024.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(17) Honorarios de Auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 honorarios y gastos de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros	
	2025	2024
Por servicios de auditoría	9.674	8.890
Por otros servicios de verificación	540	550
	<u>10.214</u>	<u>9.440</u>

Los importes indicados anteriormente incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

(18) Litigios y Contingencias

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

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

En fecha 25 de mayo de 2025, el Tribunal Supremo en sala contencioso-administrativo inadmite a trámite el recurso de casación y finalmente el 11 de junio de 2025 dictamina la resolución en firme.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025(19) Avales y garantías

Al 31 de diciembre 2025 la Sociedad tiene concedidos avales bancarios por un importe de 1.710.932 euros (50.828 euros al 31 de diciembre de 2024) que se corresponden a avales por garantías sobre presupuestos de obras y uno nuevo suscrito en 2025 presentado al Ayuntamiento de Zaragoza para la urbanización del Portillo.

(20) Hechos Posteriores

No se han producido hechos posteriores significativos.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión  
Ejercicio 2025Situación 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 2025, la Sociedad ha procedido a ajustar sus actividades y las previsiones de comercialización de suelo en función de la situación de los mercados y la evolución al alza de los precios de mano de obra y materiales en el sector de la construcción. Consecuencia de esto se han revisado los costes de ejecución de la urbanización pendiente. A causa de esta revisión se ha procedido a elevar estos costes de acuerdo con los incrementos experimentados por materiales y mano de obra.

En lo que respecta a la licitación de la manzana M5, se trabaja para, en función de la evolución de la situación del mercado, poder licitarla durante el ejercicio próximo, siempre y cuando se tengan garantías de adjudicación y que la licitación no quede desierta.

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

En cuanto al Parque Equipado 1, se ha realizado su adaptación a lo solicitado por urbanismo y se ha llevado a cabo la última modificación aprobada para los aprovechamientos de equipamiento municipal previstos y ajustando la parcela destinada a equipamiento educativo para el Gobierno de Aragón y se está realizando el proceso necesario para poder licitar su urbanización. Se ha licitado la electrificación del citado Parque Equipado, quedando esta desierta. Se ha procedido a actualizar los costes de ejecución y aprobación de nuevos pliegos para poder licitar esta electrificación del parque equipado.

En lo que respecta al Área G19.1, se separó el área en dos unidades de actuación a fin de agilizar y facilitar su desarrollo y posterior comercialización. De esta manera, en cuanto a la U.E. 1, una vez firmado el nuevo convenio acordado entre ADIF/ADIF AV y ZAV, se ha elevado a público la transmisión del suelo a la sociedad. Por otra parte, se ha presentado a aprobación municipal la reparcelación del área y se están elaborando los pliegos para licitar el proyecto de traslado de dependencias de Portillo a Delicias.

Por otra parte, se ha aprobado el proyecto de urbanización de la UE1 de Portillo, se ha licitado y adjudicado tanto la D.O. de la obra de Portillo como la ejecución de la obra de portillo habiendo iniciado la misma.

También se ha procedido a la licitación de la redacción del proyecto de traslado de las dependencias de ADIF de Portillo a Delicias.

En cuanto a edificio de Correos en el Área de Portillo, se ha llegado a un acuerdo con Correos para su desalojo y poder actuar en el Área para su urbanización.

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión  
Ejercicio 2025

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, la venta de la manzana M3 en el pasado ejercicio 2021 y la venta de la manzana M1 en el 2023, con el cobro del importe de plago aplazado de la manzana M3, ha generado liquidez suficiente que permite la continuidad en sus compromisos de urbanización de suelo y actuaciones pendientes, en particular la urbanización de Portillo y el necesario traslado de dependencias de ADIF desde Portillo a Delicias..

En marzo de 2021 se firmó una nueva financiación con CAJAMAR que sustituyó a la que mantenía con el sindicato bancario que mejora tanto las condiciones financieras como las garantías necesarias. En diciembre de 2023, se procedió a la amortización anticipada parcial de la financiación asumida por el Gobierno de Aragón y en diciembre de 2025 se ha pagado la última cuota de amortización de esta financiación quedando ésta cancelada.

Por otra parte, en 2025 ha finalizado el proceso de ampliación hasta el 2035 de los vencimientos del préstamo participativo multilateral firmado en 2013 y el resto de los préstamos participativos bilaterales con cada uno de los socios firmados en 2016 que ya se formalizó parcialmente en 2024.

A 4 de diciembre de 2025 se ha producido igualmente la compraventa de las acciones que ostentaba Renfe Operadora a favor de ADIF y ADIF-AV, si bien la primera sigue manteniendo la titularidad de los préstamos participativos que suscribió con la Sociedad en el pasado.

#### Evolución prevista de la Sociedad

La evolución prevista de la Sociedad para ejercicios futuros pasa inevitablemente por la ejecución de la urbanización de Portillo remodelando el área colocando la parcela AL/R de Portillo en disposición de venta. SE ha iniciado la obra de urbanización de Portillo, obra que está prevista su finalización a primeros de 2027.

Adicionalmente se está trabajando en todo el proceso de traslado de las dependencias de ADIF de Portillo a Delicias que posibilitará la ejecución de la urbanización del resto de Portillo, en concreto la UE2 y que dejará en situación de venta la parcela AL/T de Portillo. En este momento se está en fase de licitación la redacción del proyecto del traslado

En cuanto al Area G44-2, Delicias, continúa su desarrollo pretendiendo comercializar en el ejercicio 2025 la manzana M5, avanzar y urbanizar el Parque Equipado del Área y determinar una nueva reordenación del Barrio Oeste que facilitaría su comercialización.

#### Uso de instrumentos financieros y riesgos financieros

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

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

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

## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión  
Ejercicio 2025

## Riesgo de crédito:

- La Sociedad, atendiendo a su actividad y las especiales características de sus clientes por el sector en el que opera, no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. En este sentido, la Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas de productos se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.
- La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Sociedad y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes y tendencias actuales del mercado.

## Riesgo de liquidez:

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

## Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo:

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

Otros asuntos relevantes

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 17,90 días (26,29 días en 2024).

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

Se observa en las tasaciones que la evolución del valor de las parcelas está ligado a su uso de manera que estas ajustan su valor como consecuencia de los ajustes originados por los cambios económicos, la evolución de la inflación, los costes del sector, disponibilidad de mano de obra, la evolución de los tipos de interés y sus consecuencias en el empleo, económicas, etc., así mismo, recoge el resultado de las últimas comercializaciones de parcelas en el área. En la tasación realizada para 2025, se observa una mejora en los valores de tasación.

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 2026 evolucionará manteniendo y continuando con la situación de mercado existente.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Informe de Gestión  
Ejercicio 2025

Se observa igualmente un crecimiento en los costes de edificación consecuencia de la inflación y la escasez de mano de obra en el sector generando dudas por la evolución que puedan experimentar los precios de venta de vivienda así como por la evolución de los tipos de interés que, por el momento parece que está en retroceso de su alza del último ejercicio y la evolución de la inflación que se ha experimentado durante los últimos ejercicios, aspecto que influyen en las expectativas de venta de suelo.

Acontecimientos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos.

---

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

Formulación de Cuentas Anuales  
Ejercicio 2025

Reunidos los Administradores de la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con fecha 17 de marzo de 2026 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 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. José Antonio Santano Clavero  
Presidente

D. Víctor Manuel Serrano Entío  
Vicepresidente 1º

D. Octavio Adolfo López Rodríguez  
Vicepresidente 2º

D. Luis Pedro Marco de la Peña  
Vicepresidente 3º

D. Raul Miguez Bailo  
Consejero

D. Manuel Martínez Cepeda  
Consejero

D. Alfredo Cabello Amezaga  
Consejero

Dª. Elena González Gómez  
Consejera

Dª. Rosa Cihuelo Simón  
Consejera

Corporación Empresarial Pública de Aragón  
(representada por D. Carmelo Bosque Palacín)  
Consejero

D. Horacio Royo Rospir  
Consejero

Dª. Blanca Solans García  
Consejera