

Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.U.
Cuentas anuales 2016

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	(*)		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	(*)	
		Balance a 31/12/2015	Balance a 31/12/2016			Balance a 31/12/2015	Balance a 31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		6.156.211,50	10.076.439,50	PATRIMONIO NETO		(12.771.027,81)	(86.304.329,30)
Inmovilizado Intangible	Nota 5	2.368,53	3.858,86	FONDOS PROPIOS	Nota 10	(12.773.594,77)	(68.274.818,24)
Patentes, licencias, marcas y similares		2.161,55	3.730,84	Capital		64.270.060,00	238.444,60
Aplicaciones Informáticas		216,98	325,82	Capital suscrito		54.270.000,00	238.446,60
Inmovilizado material	Nota 6	22.071,63	30.863,39	Reservas		(8.990,69)	(8.517,76)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		22.071,50	30.863,26	Legal y estatutarias		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	7.829.351,14	7.391.586,73	Otras reservas		(8.299,60)	(8.517,76)
Terranos		3.517.241,74	3.297.294,14	Resultados de ejercicios anteriores		(66.374.815,36)	(50.405.053,49)
Construcciones		4.312.109,40	4.094.292,59	Resultado del ejercicio		(859.785,63)	(18.107.469,69)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8.2	210.000,00	210.000,00	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		-	-
Instrumentos de patrimonio		210.000,00	210.000,00	Operaciones de cobertura		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	89.800,36	2.800.632,82	DERIVACIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	Nota 12	2.356,06	19.288,69
Otros activos financieros		89.800,36	2.500.832,82				
				PASIVO NO CORRIENTE		64.483.313,61	140.336.976,61
				Provisiones a largo plazo	Nota 13	88.833,23	2.405.285,77
				Otras provisiones		80.853,23	2.405.285,77
				Deudas a largo plazo	Nota 9.3	1.096.184,38	95.883,82
				Otros pasivos financieros		1.096.184,38	95.883,82
				Deudas con empresas del grupo, asociadas y socios e i.p.	Nota 9.3 y 17.3	63.273.823,79	107.793.878,19
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 14.6	854,11	3.850,73
ACTIVO CORRIENTE		10.936.047,12	107.465.291,48	PASIVO CORRIENTE		48.432.372,80	63.517.061,96
Existencias	Nota 11	78.226.847,71	85.758.483,28	Provisiones a corto plazo	Nota 13	7.309.539,27	5.716.706,19
Percepciones en curso		8.971.087,59	20.714.239,23	Deudas corriente	Nota 9.4	692,68	3.310,86
Percepciones y edificios terminados		89.253.850,32	75.044.234,05	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		887.302,73	961.578,89	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		-	-
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.5	79.608,01	81.841,17	Derivados		-	-
Cuentas, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.1 y 17.3	307.400,86	306.768,86	Otros pasivos financieros		502,66	3.213,95
Deudores varios	Nota 9.1	3.607,42	13.890,00	Deudas con empresas del grupo, asociadas y socios e i.p.	Nota 9.4 y 17.3	9.386.095,89	3.297.808,20
Personal	Nota 9.3	-	12,08	Acresencias comerciales y otras cuentas a pagar		36.807.214,58	34.937.254,60
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	503.276,46	576.043,46	Proveedores	Nota 9.4	35.808.544,57	36.779.215,41
Inv. en emp. del grupo y asociadas e i.p.	Nota 8.1 y 17.2	465,74	109,20	Acresencias varias	Nota 9.4	1.545.460,64	1.551.651,50
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	1.263.890,00	1.293.835,20	Acresencias emp del grupo		35.736,79	-
Participaciones a corto plazo		12.418,79	12.538,32	Personal	Nota 9.4	-	144,80
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6.1	7.519.230,12	9.428.985,20	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	508.710,88	1.435.460,46
				Anticipos de clientes	Nota 9.4	829.871,53	770.981,93
TOTAL ACTIVO		17.092.258,62	20.141.730,98	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.092.258,62	20.141.730,98

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016.

(*) Cifras expresadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2.5 de la Memoria.

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

(Euros)

		(*)	
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15	21.147.171,03	20.732.445,70
Variación de existencias en curso y edificios terminados	Nota 11	(16.533.515,57)	(27.350.941,56)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 7	-	172.396,65
Existencias incorporadas al Inmovilizado	Nota 11	-	-
Aprovisionamientos	Nota 15	(204.375,07)	(180.396,65)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		(204.375,07)	(180.396,65)
Otros Ingresos de explotación		85.168,65	117.884,56
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		73.368,85	57.884,93
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 12	11.799,80	59.999,63
Gastos de personal		(263.831,53)	(206.472,61)
Sueldos, salarios y asimilados		(203.579,69)	(158.463,98)
Cargas sociales	Nota 15	(60.251,84)	(48.008,63)
Otros gastos de explotación		(3.857.083,81)	(3.157.936,14)
Servicios exteriores		(1.011.335,67)	(1.850.513,99)
Tributos		(1.612.908,69)	(1.082.954,99)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.232.839,45)	(224.467,16)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5-7	(169.877,72)	(190.844,04)
Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	Nota 12	678,03	728,68
Excesos de provisiones		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		651.082,15	2.550.699,43
Deterioros y pérdidas	Nota 7	651.082,15	2.550.699,43
Otros resultados		56.757,62	4.119,20
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		912.173,78	(7.508.316,78)
Ingresos financieros	Nota 16	-	322,80
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	322,80
- De terceros		-	322,80
Gastos financieros	Nota 16	(1.571.939,61)	(8.602.690,33)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.563.187,64)	(2.883.585,63)
Por deudas con terceros		(8.751,97)	(5.719.104,70)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	Nota 9.2	-	3.188,22
Incorporación al activo de gastos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.571.939,61)	(8.599.179,31)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(659.765,83)	(16.107.496,09)
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(659.765,83)	(16.107.496,09)
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(659.765,83)	(16.107.496,09)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

(*) Cifras reexpresadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2.5 de la Memoria



PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

(*)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(659.765,83)	(16.107.496,09)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo	Nota 9.4	-	149.499,07
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Efecto Impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	149.499,07
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 12	(10.710,61)	(60.728,31)
- Efecto Impositivo	Nota 12	2.978,62	17.003,82
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(7.731,99)	(43.724,39)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(667.497,82)	(16.001.721,41)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

(*) Cifras reexpresadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2.5 de la Memoria.

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	47.302.706,83	2.165.804,78	(78.898.257,32)	(20.828.858,88)	(149.498,07)	54.013,34	(50.354.090,22)
B. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	47.302.706,83	2.165.804,78	(78.898.257,32)	(20.828.858,88)	(149.498,07)	54.013,34	(50.354.090,22)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(18.888.232,45)	149.498,07	(43.724,38)	(18.782.457,76)
Operaciones con socios	(47.066.257,83)	(2.174.322,54)	49.232.062,71	-	-	-	(9.517,78)
- Reducciones de capital	(47.066.257,83)	(2.174.322,54)	49.232.062,71	-	-	-	(9.517,78)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(20.828.858,88)	20.828.858,88	-	-	0,00
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(20.828.858,88)	20.828.858,88	-	-	0,00
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	236.449,00	(8.517,76)	(50.495.053,49)	(18.888.232,45)	-	10.288,95	(89.145.085,73)
- Ajustes por errores	-	-	-	2.780.736,36	-	-	2.780.736,36
D. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016	236.449,00	(8.517,76)	(50.495.053,49)	(16.107.496,09)	-	10.288,95	(86.364.329,39)
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(659.765,83)	-	(7.721,88)	(667.487,82)
Operaciones con socios	54.033.551,00	(682,84)	227.931,24	-	-	-	54.260.799,40
- Reducciones de capital	(236.449,00)	8.517,76	227.931,24	-	-	-	-
- Ampliaciones de capital	54.270.000,00	(9.200,80)	-	-	-	-	54.260.799,40
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(16.107.486,09)	16.107.486,08	-	-	0,00
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(16.107.486,09)	16.107.486,08	-	-	0,00
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	54.270.000,00	(9.200,60)	(66.374.818,34)	(659.765,83)	-	2.556,86	(12.771.027,01)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

		(*)	
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		13.800.893,50	6.527.379,58
Resultado del ejercicio antes de Impuestos		(659.765,83)	(16.107.496,09)
Ajustes al resultado		(7.744.846,50)	5.206.360,03
- Amortización del inmovilizado	Notas 5-7	169.877,72	190.844,04
- Correcciones valorativas por deterioro		(10.965.908,30)	(2.746.153,19)
- Variación de provisiones		1.489.855,08	221.407,58
- Imputación de subvenciones	Nota 12	(10.710,61)	(60.728,31)
- Ingresos financieros	Nota 16	-	(322,80)
- Gastos financieros	Nota 16	1.571.939,61	8.602.690,33
- Otros ingresos y gastos		-	(1.377,62)
Cambios en el capital corriente		26.072.035,63	22.724.893,57
- Existencias		26.691.326,09	27.549.454,90
- Deudores y otras cuentas a cobrar		168.754,15	221.816,42
- Otros activos corrientes		112,53	1.377,21
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(788.157,14)	(5.047.754,96)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.866.429,80)	(6.296.377,93)
- Pagos de intereses		(3.866.429,80)	(6.296.700,73)
- Cobros de intereses		-	322,80
- Pagos por impuesto sobre beneficios	Nota 14.1	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(4.900.000,00)	(171.950,28)
Pagos por Inversiones		(4.900.000,00)	(175.516,78)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5	-	(100,00)
- Inmovilizado material	Nota 6	-	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(4.900.000,00)	(172.396,65)
- Otros activos financieros		-	(3.020,13)
Cobros por desinversiones		-	3.566,50
- Otros activos financieros		-	3.566,50
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.818.625,57)	(5.516.791,56)
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		-	51.481,87
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(6.517,76)
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 12	-	59.999,63
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		(10.818.625,57)	(5.568.273,43)
a) Emisión:		-	100.997.605,82
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	100.997.605,82
- Otras deudas		-	-
b) Devolución y amortización de:		(10.818.625,57)	(106.566.879,25)
- Deudas con entidades de crédito		-	(106.563.667,81)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas		(10.818.625,57)	-
- Otras deudas		-	(2.211,44)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.917.732,07)	838.637,74
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.436.985,20	8.598.347,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.519.253,13	9.436.985,20

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

(*) Cifras reexpresadas de acuerdo a lo indicado en la nota 2.5 de la Memoria.

Memoria
Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de diciembre de 2016

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre: Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.U.
C.I.F.: A-50858018.
Domicilio: Pº María Agustín, 36.
50071 – Zaragoza.
Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el tomo 2626, folio 157,
hoja número Z-28326.

1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.U., en adelante la Sociedad, se constituyó mediante escritura pública otorgada en Zaragoza el 21 de noviembre de 2000, conforme al acuerdo de Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón adoptado en la sesión celebrada el 27 de junio de 2000 (Decreto 125/2000, de 27 de junio).

La actividad de la Sociedad, tal y como se establece en sus Estatutos, es la siguiente:

"Artículo 2.- Objeto Social.

La Sociedad tiene por objeto social proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logística de Zaragoza promovida por el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza y, en particular, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos, todo ello actuando por encargo del Gobierno de Aragón y según los términos y mandatos de actuación de éste, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta ajena.

Asimismo tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios de consultoría, asesoramiento y asistencia en la comercialización, gestión y promoción de Plataformas, Proyectos Logísticos e inmobiliarios en general.

La Sociedad, para el ejercicio de las actividades que integran su objeto social, podrá firmar convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, obtener y gestionar la financiación precisa y asimismo, suscribir, administrar y transmitir acciones y participaciones de otras sociedades mercantiles."

Su régimen de funcionamiento viene determinado por el marco jurídico que conforma:

1. Decreto 125/2000, de 27 de junio, por el que se crea la empresa pública Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.
2. Escritura de constitución de la Sociedad continente de los Estatutos Sociales de la misma.

3. Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, reformada por la Ley 14/2003, de 24 de marzo.
4. Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
5. Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
6. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en lo que resulte de aplicación.

Su ejercicio social coincide con el año natural, finalizando el presente ejercicio social el 31 de diciembre de 2016.

La Sociedad es cabecera de un grupo, pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior cuya Sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal), participada al 100% por el Gobierno de Aragón, que se rige por la legislación mercantil vigente en España, con domicilio social en Zaragoza, formulando esta Sociedad cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón del ejercicio 2015 fueron formuladas por el Consejo de Administración de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) en su reunión de 31 de marzo de 2016, fueron reformuladas en fecha 14 de junio de 2016, y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 – Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y mediante RD 602/2016, de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales, en particular, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, para aquellas disposiciones específicas que no se opongan a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad anteriormente mencionado.
3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 – Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de los Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2016.

2.3 – Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales se han tenido en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto sobre las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 – Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La dirección de la compañía considera que el cambio de coyuntura económica reafirma la vigencia del proyecto de la Plataforma Logística de Zaragoza y por tanto continúa con su desarrollo sobre un plan de negocio readaptado a las circunstancias actuales. La reactivación en el ritmo de venta de parcelas y naves en los últimos ejercicios hace que la Sociedad confíe en obtener la liquidez suficiente para continuar avanzando en el proyecto.

La posibilidad de que el ritmo de realización de los activos inmobiliarios experimentara una ralentización originaría que el fondo de maniobra negativo a cierre del ejercicio 2016 por importe de <35.689.273,49> euros (<34.549.106,88> euros en 2015), al estar calculado sin considerar las existencias que figuran en el activo corriente, produjera tensiones financieras en el corto plazo.

No obstante, la Sociedad espera seguir contando con el apoyo del Accionista Único, como se ha puesto de manifiesto en la operación de reducción de capital social a 0 y posterior ampliación de capital mediante capitalización de préstamos participativos llevada a cabo durante este ejercicio 2016 para sanearla (nota 10). Asimismo, en el ejercicio 2015 se obtuvo financiación por parte del Accionista mayoritario (actualmente Accionista Único), Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y del Gobierno de Aragón que permitió la cancelación de forma anticipada de la totalidad de la deuda bancaria (ver nota 9.3).

A continuación se muestra, en millones de euros, un resumen de los principales cobros y pagos previstos para el ejercicio 2017:

	2017
COBROS	13,68
Ventas	13,04
Arrendamientos y prest. servicios	0,64
PAGOS	6,93
Inversión	1,66
Explotación	2,42
Gastos financieros	1,11
Amortización fija	1,75
Saldo final	6,75

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes a corto plazo por importe de 7,52 millones de euros, suficientes para hacer frente a las necesidades de tesorería netas previstas, considerando además las ventas en fase de negociación con posterioridad al cierre.

Este plan de tesorería ha sido elaborado considerando que en el ejercicio 2017 no se realizarán pagos por los saldos incluidos en proveedores derivados de la ejecución de las obras de la plataforma que actualmente se encuentran en litigio por importe de 24.669.831,41 euros (nota 9.4).

En base al cumplimiento de las hipótesis anteriormente expuestas, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma tiene garantizada la liquidez necesaria durante el ejercicio 2017 para hacer frente a sus compromisos de pago.

La situación de desequilibrio patrimonial que se desprende del balance al cierre del ejercicio 2016 no supondría incurrir en la causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, ya que el patrimonio neto de la Sociedad considerando los préstamos participativos recibidos supera la mitad de la cifra del capital social, ni tampoco exigiría la reducción del capital social según lo previsto en el artículo 327 de la referida Ley puesto que el patrimonio neto considerando los citados préstamos participativos también supera las dos terceras partes del capital social.

Patrimonio Neto a 31/12/2016	(12.771.027,81) €
Préstamos participativos	55.448.015,12 €
Patrimonio Neto corregido	42.676.987,31 €
1/2 del Capital social a 31/12/2016	27.135.000,00 €
2/3 del Capital social a 31/12/2016	36.180.000,00 €

En definitiva, la continuidad del proyecto está supeditada, tanto al apoyo financiero del Accionista Único como a la obtención de ingresos por ventas, por lo que, considerando que se den los condicionantes relativos a la obtención de dichos recursos, estas cuentas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 – Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016 las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.



Las cuentas de 2015 que se presentan a efectos comparativos en esta memoria no coinciden con las cuentas aprobadas en Junta General Ordinaria de 30 de mayo de 2016 como consecuencia de no haber reflejado en la contabilidad del año precedente el acuerdo transaccional al que llegó la Sociedad en marzo de 2016 con un proveedor, por el cual ambas partes reconocían la minoración del coste de construcción de la nave edificada en régimen de co-promoción, y por tanto la deuda que los vinculaba.

Así pues, en 2016 la Sociedad ha re-expresado las cifras comparativas del ejercicio 2015, de modo que, en balance, a 31 de diciembre de 2015 el saldo de proveedores ha quedado reducido en 2.738.853,13 euros, se ha minorado la provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 2.780.736,36 euros, el valor de coste de las inversiones inmobiliarias se ha minorado en 2.738.853,13 euros y finalmente, como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio 2015 se ha incrementado en 2.780.736,36 euros. En la cuenta de Pérdidas y Ganancias se ha aumentado (ingreso) la rúbrica de deterioros por importe de 2.780.736,36 euros, mientras que en el Estado de cambios en el Patrimonio Neto se ha aumentado el resultado del ejercicio 2015 en el importe citado, incluyéndose en el apartado b) de dicho estado, como un ajuste por error que permite pasar del resultado del ejercicio 2015 aprobado al resultado final ajustado de dicho ejercicio. Por último la reexpresión afecta igualmente al Estado de Flujos de Efectivo en lo que se refiere a las rúbricas "Resultado del ejercicio antes de impuestos" y "Correcciones valorativas por deterioro", aumentando la primera y disminuyendo la segunda en el citado importe de 2.780.736,36 euros.

2.6 – Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 – Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

3 - APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de resultados de 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto:

Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas) (659.765,83) €

Aplicación:

A Resultados negativos de ejercicios anteriores (659.765,83) €

El resultado del ejercicio 2015, se ha distribuido, de acuerdo a lo aprobado en Junta General Ordinaria de 30 de mayo de 2016, a la rúbrica "Resultados negativos de ejercicios anteriores".



4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 – Inmovilizado intangible

Como normal general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El inmovilizado intangible está compuesto por los registros de marca de la Sociedad y los gastos incurridos para la adquisición de aplicaciones informáticas.

La cuenta "Patentes, licencias, marcas y similares" se carga por los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho al uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de las desarrolladas por la Sociedad, y se amortiza siguiendo el método lineal, estimando una vida útil de 10 años.

Las "Aplicaciones Informáticas" se valoran a precio de adquisición, por los gastos originados para obtener su propiedad o derecho de uso, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web, siempre que sea previsible su utilización en varios ejercicios. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La Sociedad amortiza las aplicaciones informáticas siguiendo el método lineal, estimando una vida útil de 5 años.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test se basa en la proyección de rentas esperadas durante un determinado periodo de tiempo, acorde con la vida útil del activo, sobre la base de la experiencia pasada, en función de las mejores estimaciones disponibles por la Sociedad y aplicando un tipo de descuento razonable. En determinados casos dichos cálculos y proyecciones son realizados por sociedades especializadas independientes.

4.2 – Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora al precio de adquisición o al coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en el punto anterior. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un alargamiento de la vida útil o aumento de productividad de los bienes se capitalizan como mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.



Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos que les correspondan.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

Concepto	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	5 a 12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipos para proceso de Información	4 a 8
Otro inmovilizado material	6

La Sociedad ha analizado las posibles correcciones valorativas por deterioro en función de la situación y utilización del inmovilizado mediante el método descrito en la nota 4.1.

4.3 – Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de la Sociedad recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la nota relativa al inmovilizado material.

4.4 – Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza. El importe de los costes del contrato directamente imputables se reconoce como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.



4.5 – Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar. Se trata de activos financieros originados en la venta de bienes por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

Valoración inicial: los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, excepto los créditos por operaciones comerciales y no comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, así como fianzas y depósitos, que se valoran a nominal, por no resultar significativo el efecto de no actualizar los flujos de efectivo.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de otra compañía, si bien no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior (nota 1).

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad analiza el posible deterioro de los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

La Sociedad dispone de pasivos financieros de la categoría "Débitos y partidas a pagar" que incluyen los débitos que se han originado en la compra de bienes y servicios por



operaciones de tráfico de la empresa así como aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado, excepto los débitos con vencimiento no superior a un año y que no tengan un interés contractual que se valoran por su valor nominal ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6 – Existencias

Las existencias, que incluyen terrenos y solares y obras acabadas o en curso destinadas a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición o costes de ejecución.

El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el coste de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuibles a la construcción. Estos gastos financieros, de naturaleza específica o genérica, son capitalizados como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha realizado las provisiones necesarias para adaptar el coste neto de los terrenos y solares a su valor neto realizable, en el caso de que este último fuese inferior. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado los deterioros pertinentes en cobertura de posibles riesgos y pérdidas en las promociones que se encuentra desarrollando, en función de la mejor estimación disponible.

La Sociedad ha cuantificado los costes pendientes de incurrir correspondientes a las parcelas cuya venta está ya reconocida a fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de las mismas.

4.7 – Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.



El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que son aquellas derivadas de la diferente valoración contable y fiscal, atribuida a los activos y pasivos y que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos por todas las diferencias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizarán también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

4.8 – Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta se registran en el momento en que se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes, no manteniendo la gestión corriente de los mismos, ni reteniendo su control efectivo.

En el caso de parcelas y naves industriales, generalmente la transmisión de riesgos y beneficios se produce cuando ha sido otorgada la escritura pública de compraventa o, en su defecto, la Sociedad haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. En cualquier otro caso, se mantiene el coste incurrido de la promoción como "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance adjunto.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, estos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado pueda ser estimado con fiabilidad.

4.9 – Provisiones y contingencias

Las cuentas anuales de la Sociedad distinguen entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos,



pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos o activos contingentes: posibles obligaciones o derechos surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los activos o pasivos contingentes no se reconocen en el balance sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir su obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

4.10 – Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

4.11 – Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Las subvenciones, donaciones y legados de capital se registran cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existan dudas razonables sobre su recepción. Se valoran por el valor razonable del importe o bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso, se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- Subvenciones de carácter reintegrable: mientras tienen carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios



futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención de que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable. No obstante, en el caso de empresas pertenecientes al sector público que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo con los criterios contenidos en este apartado.

4.12 – Transacciones con partes vinculadas

Se contabilizan por su valor razonable y en el caso de que el precio difiriera de dicho valor razonable se atendería a la realidad económica de la operación.

4.13 – Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.14 – Activos y pasivos corrientes

El activo corriente comprenderá:

Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. A estos efectos se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al proceso productivo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes de efectivo.

Aquellos activos, diferentes de los citados en el párrafo anterior, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasificarán como no corrientes.

El pasivo corriente comprenderá:

Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación señalado anteriormente que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo.

Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo.



Los demás elementos del pasivo se clasificarán como no corrientes.

5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Salidas/ Bajas	Saldo final
Patentes, licencias y marcas				
Coste	35.277,24	0,00	0,00	35.277,24
Amortización Acumulada	(32.546,40)	(549,29)		(33.095,69)
Total Patentes, licencias y marcas	2.730,84	(549,29)	0,00	2.181,55
Aplicaciones Informáticas				
Coste	30.579,42	0,00	0,00	30.579,42
Amortización Acumulada	(30.253,60)	(108,84)	0,00	(30.362,44)
Total Aplicaciones Informáticas	325,82	(108,84)	0,00	216,98
Total Inmovilizado Intangible				
Coste	65.856,66	0,00	0,00	65.856,66
Amortización Acumulada	(62.800,00)	0,00	0,00	(62.800,00)
Total Neto Inmovilizado Intangible	3.056,66	(658,13)	0,00	2.398,53

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Salidas/ Bajas	Saldo final
Patentes, licencias y marcas				
Coste	38.726,34	0,00	(3.449,10)	35.277,24
Amortización Acumulada	(34.507,92)	(1.487,58)	3.449,10	(32.546,40)
Total Patentes, licencias y marcas	4.218,42	(1.487,58)	0,00	2.730,84
Aplicaciones Informáticas				
Coste	30.579,42	0,00	0,00	30.579,42
Amortización Acumulada	(30.144,81)	(108,79)	0,00	(30.253,60)
Total Aplicaciones Informáticas	434,61	(108,79)	0,00	325,82
Total Inmovilizado Intangible				
Coste	69.305,76	0,00	(3.449,10)	65.856,66
Amortización Acumulada	(64.652,73)	(1.596,37)	3.449,10	(62.800,00)
Total Neto Inmovilizado Intangible	4.653,03	(1.596,37)	0,00	3.056,66

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso con un valor bruto de 61.790,86 euros y 53.926,58 euros, respectivamente.

6 - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:



Ejercicio 2016

Coste	Saldo inicial	Salidas	Saldo final
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	2.116.046,91	0,00	2.116.046,91
Equipos Procesos Información y otro inmovilizado material	9.325,36	0,00	9.325,36
Total Coste	2.125.372,27	0,00	2.125.372,27

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Bajas	Saldo final
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.086.153,96)	(8.380,34)	0,00	(2.094.534,30)
Equipos Procesos Información y otro inmovilizado material	(8.254,93)	(511,51)	0,00	(8.766,44)
Total Amortización	(2.094.408,89)	(8.891,85)		(2.103.300,74)

Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	2.125.372,27	2.125.372,27
Amortizaciones	(2.094.408,89)	(2.103.300,74)
Total Neto	30.963,38	22.071,53

Ejercicio 2015

Coste	Saldo inicial	Salidas	Saldo final
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	2.116.104,40	(57,49)	2.116.046,91
Equipos Procesos Información y otro inmovilizado material	9.325,36	0,00	9.325,36
Total Coste	2.125.429,76	(57,49)	2.125.372,27

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Bajas	Saldo final
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.077.769,32)	(8.442,13)	57,49	(2.086.153,96)
Equipos Procesos Información y otro inmovilizado material	(7.597,52)	(657,41)	0,00	(8.254,93)
Total Amortización	(2.085.366,84)	(9.099,54)	57,49	(2.094.408,89)



Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	2.125.429,76	2.125.372,27
Amortizaciones	(2.085.366,84)	(2.094.408,89)
Total Neto	40.062,92	30.963,38

Al cierre del ejercicio 2016 existen bienes de inmovilizado material en uso totalmente amortizados por importe de 2.039.475,25 euros, mientras que al cierre del ejercicio anterior el coste de los bienes en uso totalmente amortizados ascendía a 2.035.419,81 euros.

7 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

Coste	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos	5.050.213,91	0,00	5.050.213,91
Construcciones	8.461.859,83	0,00	8.461.859,83
Total Coste	13.512.073,74	0,00	13.512.073,74

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	-1.644.282,54	-181.975,80 21.648,06	-1.804.610,28
Total Amortización	-1.644.282,54	-160.327,74	-1.804.610,28

Deterioros	Saldo inicial	Entradas/Bajas	Saldo final
Terrenos	-1.762.919,77	230.547,60	-1.532.372,17
Construcciones	-2.773.274,70	(3.734,62) 424.269,17	-2.352.740,15
Total Deterioros	-4.536.194,47	651.082,15	-3.885.112,32

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	13.512.073,74	13.512.073,74
Amortizaciones	-1.644.282,54	-1.804.610,28
Deterioros	-4.536.194,47	-3.885.112,32
Total Neto	7.331.596,73	7.822.351,14



Ejercicio 2015

Coste	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos	5.050.213,91	0	5.050.213,91
Construcciones	11.028.316,31	172.396,65 -2.738.853,13	8.461.859,83
Total Coste	16.078.530,22	-2.566.456,48	13.512.073,74

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	-1.906.811,61	-180.148,13 442.677,2	-1.644.282,54
Total Amortización	-1.906.811,61	262.529,07	-1.644.282,54

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos	-2.310.071,85	-80.858,12 628.010,2	-1.762.919,77
Construcciones	-4.334.144,85	-149.178,81 1.710.048,96	-2.773.274,70
Total Deterioros	-6.644.216,70	2.108.022,23	-4.536.194,47

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	16.078.530,22	13.512.073,74
Amortizaciones	-1.906.811,61	-1.644.282,54
Deterioros	-6.644.216,70	-4.536.194,47
Total Neto	7.527.501,91	7.331.596,73

Los deterioros dotados tanto en el ejercicio 2016 como en el ejercicio 2015 se han calculado sobre la base de valoraciones actualizadas de expertos independientes, o bien, en el caso de aquellos inmuebles que la Sociedad tiene en arrendamiento con opción de compra, por la diferencia entre el coste de los mismos y el resultado esperado de las operaciones en vigor, tal y como se indica en la nota 4.1.

La entrada en construcciones en el ejercicio 2015 por importe de 172.396,65 euros correspondía a las obras ejecutadas por la Sociedad en una nave industrial con la finalidad de su adecuación para el arrendamiento. La baja, también en el ejercicio 2015, por importe de 2.738.853,13 euros, una vez considerado el error que corrige las cuentas anuales de 2015 (nota 2.5) corresponde al menor valor del coste de una nave industrial, según el acuerdo transaccional alcanzado en marzo de 2016 que liquidó el contrato de co-promoción entre la Sociedad y un tercero.

Esta nave industrial edificada sobre una parcela propiedad de la Sociedad, estaba, en su mayor parte, pendiente de pago en 2015. En el acuerdo transaccional de 21 de marzo de 2016 quedó cancelada dicha deuda y los beneficios de explotación por el arrendamiento dejaron de repartirse pasando a corresponder íntegramente a la Sociedad. Así, ésta ha obtenido en el ejercicio 2016 unos ingresos brutos por la explotación de la nave referida de 293.396,24 euros

(261.210 euros en 2015). Los gastos más relevantes asociados a esta inversión inmobiliaria corresponden a la dotación en concepto de amortización del ejercicio que asciende a 168.719,52 euros (166.591,88 euros en 2015) pero que se ajusta por importe de 21.648,06 euros de menor amortización (442.677,2 euros en 2015) como consecuencia del recálculo tanto de las amortizaciones como del deterioro al considerar el menor valor del coste de la nave industrial desde el inicio de la operación inmobiliaria, en 2008. Por ello también se produce una apreciación de la nave industrial al adaptar su valor contable ajustado (del suelo y la construcción) al valor tasado, por un importe de 654.816,77 euros en 2016 (2.338.059,16 euros en 2015).

Aparece en la rúbrica de inversiones inmobiliarias otra nave industrial arrendada que ha obtenido en el ejercicio 2016 unos ingresos brutos de 21.399,00 euros (21.399,00 euros en 2015) Los gastos más relevantes asociados a esta inversión inmobiliaria corresponden a la dotación en concepto de amortización del ejercicio que asciende a 13.256,28 euros (13.256,28 euros en 2015). Además en el ejercicio se ha registrado un gasto de 3.734,62 euros por deterioro (8.142,75 euros en 2015) para adaptar su valor contable al valor tasado, al quedar sin efecto el 20 de marzo de 2016 la opción de compra que establece el contrato.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están expuestos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La Sociedad tiene contratos de arrendamiento, calificados como arrendamientos operativos por cuanto no existe transferencia de los riesgos inherentes a la propiedad de los activos objeto del contrato, tanto en calidad de arrendataria como en calidad de arrendadora.

Como arrendataria

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no ha incurrido en gastos por arrendamientos, al igual que en 2015.

Como arrendadora

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratados con arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusiones de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	2016 Valor Nominal	2015 Valor Nominal
Menos de un año	372.145,83	220.258,36
Entre uno y cinco años	70.432,91	32.700,00
Total	442.578,74	252.958,36



9 - ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 – Activos financieros

Desglosamos a continuación los activos financieros de la Sociedad, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, por categorías:

Clases Categorías	Activos financieros no corrientes		Activos financieros corrientes	
	Créditos y otros		Créditos y otros	
	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	99.990,38	2.500.822,82	1.678.153,03	1.681.247,22
Efectivo y otros activos líquidos	0,00	0,00	7.519.253,13	9.436.985,20
Total	99.990,38	2.500.822,82	9.197.406,16	11.118.232,42

Dentro de la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" de activos financieros no corrientes se incluyen a 31 de diciembre de 2016 y 2015 fianzas y depósitos a largo plazo.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 son los plasmados en el siguiente cuadro, donde queda reflejada la cancelación del depósito constituido con motivo del recurso presentado ante la Audiencia Nacional por una deuda tributaria con la que la Sociedad no estaba conforme, resuelto en el ejercicio (nota 13):

Estado de movimientos de inversiones financieras a LP	Instrumentos de patrimonio	Créditos a terceros	Valores representativos de deuda	Derivados	Otros activos financieros	TOTALES
Saldo inicial bruto, ejercicio 2016	0,00		0,00	0,00	2.500.822,82	2.500.822,82
Altas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	29.800,00	29.800,00
Bajas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.430.632,44	(2.430.632,44)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos a/desde otras partidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros movimientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final bruto, ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	99.990,38	99.990,38
Correcciones de valor por deterioro, saldo inicial ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones reconocidas en el periodo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión de correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones de valor por deterioro, saldo final ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final neto, ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	99.990,38	99.990,38

El movimiento del deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Saldo inicial	(477.707,89)	(474.648,31)
Dotación	0,00	(3.059,58)
Reversión	157.015,63	0,00
Saldo final	(320.692,26)	(477.707,89)

9.2 – Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición de este epígrafe se muestra en la siguiente tabla:

Estado de movimientos de inversiones en empresas del grupo y asociadas a LP	Instrumentos de patrimonio	Créditos a empresas	Valores representativos de deuda	Derivados	Otros activos financieros	TOTALES
Saldo inicial bruto, ejercicio 2016	210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00
Altas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos a/desde otras partidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros movimientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final bruto, ejercicio 2016	210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00
Correcciones de valor por deterioro, saldo inicial ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones reconocidas en el período	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión de correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones de valor por deterioro, saldo final ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final neto, ejercicio 2016	210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210.000,00

Las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 junto con la información relacionada con las mismas se detalla a continuación:

Ejercicio 2016

Nombre	Plaza Desarrollos Logísticos, S.L.
Localización	Rda. Canal Imperial de Aragón nº 1. Zaragoza
Actividad	Explotación equipamientos logístico-industriales
Fración del capital que se posee:	
- Directamente	60,00 %
- Indirectamente	0,00 %
Capital Social	350.000,00
Reservas	4.180.885,26
Resultados negativos ej. anteriores	0,00
Resultado del ejercicio	146.123,43
Valor en libros de la participación neta de provisiones	210.000,00
Dividendos recibidos	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO



Ejercicio 2015

Nombre	Plaza Desarrollos Logísticos, S.L.
Localización	Rda. Canal Imperial de Aragón nº 1. Zaragoza
Actividad	Explotación equipamientos logístico-industriales
Fracción del capital que se posee:	
- Directamente	60,00 %
- Indirectamente	0,00 %
Capital Social	350.000,00
Reservas	3.999.480,78
Resultados negativos ej. anteriores	0,00
Resultado del ejercicio	181.404,48
Valor en libros de la participación neta de provisiones	210.000,00
Dividendos recibidos	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO

9.3 – Pasivos financieros no corrientes

Desglosamos a continuación los pasivos financieros no corrientes al cierre de los ejercicios 2016 y 2015:

Categoría \ Clases	Pasivos financieros no corrientes	
	Derivados y otros	
	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	64.372.008,17	137.889.862,01
Total	64.372.008,17	137.889.862,01

Dentro de la categoría de "Débitos y partidas a pagar" a cierre del ejercicio 2016 las partidas más significativas corresponden a la deuda contraída con el accionista único, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal), en 2015 y que fue formalizada mediante contrato el 19 de febrero de 2016, y a la otorgada por el Gobierno de Aragón a través del convenio firmado el 22 de abril de 2016, como reconocimiento del importe de la deuda relacionada con el Fondo de Facilidad Financiera.

A 31 de diciembre de 2016, el importe de la deuda a largo plazo por el préstamo participativo asciende a 46.742.858,67 euros, y el de la deuda con el Gobierno de Aragón, a 16.530.965,13 euros. Adicionalmente, está reconocido el importe de 1 millón de euros como "Deuda a largo plazo transformable en subvenciones" por la subvención otorgada por el Gobierno de Aragón a la Sociedad para la ejecución de una determinada obra de acceso a la Plataforma Logística.

El nominal del préstamo participativo concedido por Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L. (Sociedad Unipersonal) era de 66.266.640,69 euros, y su amortización está prevista mediante cuotas trimestrales variables en función de los excedentes de tesorería que la Sociedad sea capaz de generar y mediante cuotas anuales fijas según un calendario predeterminado, desde 2017 hasta 2026.

En 2016, la Sociedad ha sido capaz de amortizar 10.818.625,57, y de generar 1.575.617,86 euros adicionales que permitieron amortizar deuda en los primeros días de 2017, gracias a las ventas materializadas a lo largo del ejercicio.



En 2015 la partida más significativa correspondía a la deuda con el socio mayoritario en concepto de préstamos participativos e intereses relativos a los mismos cuyo importe ascendía respectivamente a 116.701.625,44 euros y 3.561.387,62 euros.

Para la devolución del capital estaba previsto un periodo de carencia hasta 31 de diciembre de 2020 y una amortización mediante 12 cuotas semestrales a partir de junio de 2021. Estos préstamos participativos devengaban unos intereses compuestos por una parte fija y otra variable supeditada a la obtención de beneficios.

Igualmente, en el ejercicio 2015, figuraba entre las deudas a largo plazo la financiación obtenida por importe de 17.530.965,13 euros del Gobierno de Aragón correspondiente al Fondo de Facilidad Financiera, cuya devolución está prevista mediante ocho amortizaciones anuales a partir del ejercicio 2018, y cuyo importe posteriormente se ha minorado por la subvención otorgada para la ejecución de una obra de acceso a la Plataforma Logística.

En la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en el mes de junio de 2016 (nota 10), el accionista mayoritario realizó una aportación no dineraria por vía de compensación de créditos por importe total de 54.270.000,00 euros: 50.434.984,75 euros de capital pendiente de amortizar por cinco de los seis préstamos participativos que había otorgado a la Sociedad y 3.835.015,25 euros de deuda por intereses acumulados asociados a esos préstamos.

De este modo, tras la operación de reducción y ampliación de capital llevada a cabo en 2016, únicamente quedó vivo el último de los préstamos participativos firmados, el cual había sido formalizado en febrero de este mismo ejercicio.

El detalle de los vencimientos asociados a los pasivos financieros no corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros				
	2018	2019	2020	2021	Resto
Préstamo participativo Corporación	2.000.000,00	2.250.000,00	2.500.000,00	2.750.000,00	37.242.858,67
Préstamo Gobierno Aragón	2.066.370,64	2.066.370,64	2.066.370,64	2.066.370,64	8.265.482,57
Otros pasivos financieros	2.070,29	1.997,67	1.927,42	1.859,81	90.329,19
Total	4.068.440,93	4.318.368,31	4.568.298,06	4.818.230,45	45.598.670,43

9.4 – Pasivos financieros corrientes

Dentro de la categoría de "Débitos y partidas a pagar" de pasivos financieros se incluyen, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, en la rúbrica de Derivados y otros los siguientes conceptos:

	2016	2015
Otros pasivos financieros	502,55	3.313,96
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9.386.095,49	3.257.808,20
Proveedores	25.886.544,57	30.779.215,41
Prov. y Acreedores, empresas del grupo y asociadas	35.738,79	40.816,70
Acreedores varios	1.545.468,84	1.510.635,20
Personal	0,00	144,90
Anticipos de clientes	829.671,53	770.981,93
Total	37.684.021,77	36.362.916,30



En el saldo de Deudas con empresas del grupo y asociadas se recogen a cierre del ejercicio 2016 los importes de intereses a pagar en el corto plazo por el préstamo participativo y del principal del mismo que la Sociedad tiene previsto amortizar en 2017, tanto por la cuota fija establecida en el contrato como por las variables previstas según el plan de negocio vigente.

A cierre de 2015, el saldo pendiente reflejaba los intereses pendientes de pago del aval concedido a la Sociedad por el Gobierno de Aragón en garantía de un préstamo sindicado cancelado en ese mismo ejercicio, y los intereses a corto plazo correspondientes a los préstamos participativos descritos en la nota 9.3.

A cierre tanto de 2016 como de 2015 se encuentran reflejados saldos con proveedores derivados de la ejecución de obras de la Plataforma por importe de 24.669.831,41 euros, con los que existen litigios pendientes (nota 13).

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

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2015 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al ejercicio 2016 es la siguiente:

	Días	
	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	37,25	43,38
Ratio de operaciones pagadas	35,25	43,86
Ratio de operaciones pendientes de pago	77,23	35,75
	Euros	
	2016	2015
Total de pagos realizados	2.886.040,26	2.432.946,00
Total de pagos pendientes	144.115,48	152.693,70

En el cálculo del ratio de operaciones pendientes de pago mostrado en la tabla anterior no se están teniendo en cuenta los saldos de proveedores derivados de la ejecución de las obras de la plataforma que se encuentran en litigio, por importe de 24.669.831,41 euros (nota 13), puesto que su elevado importe distorsionaría el dato.

9.6 – Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Tal como se ha detallado en la nota 2.4, con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y los activos líquidos equivalentes reflejados en su balance detallados en la



nota 9.1, que mantiene con carácter general en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

10 - FONDOS PROPIOS

A cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad ascendía a 47.302.706,93 euros dividido en dos series de acciones, la serie A compuesta por 99.428 acciones de 400,00 euros de valor nominal cada una de ellas y la serie B compuesta de 12.531 acciones de 601,03 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de marzo de 2015 y con la finalidad de restablecer el equilibrio del patrimonio social, la Junta General de Accionistas acordó aprobar la reducción de capital en la cantidad de 47.066.257,93 euros mediante la disminución de valor nominal de cada una de las acciones de la serie A de su valor de 400 euros/acción al de 2 euros/acción y la disminución del valor nominal de las acciones de la serie B de su valor de 601,03 euros/acción al de 3 euros/acción. De forma complementaria, con fecha 16 de abril de 2015, la Junta de Accionistas acordó destinar la totalidad de las reservas a la compensación de pérdidas. De esta forma, tras esta reducción, el capital social de la compañía ascendía a 236.449,00 euros a 31 de diciembre de 2015, dividido en dos series de acciones, la serie A compuesta por 99.428 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas y la serie B compuesta de 12.531 acciones de 3 euros de valor nominal cada una de ellas. Estos acuerdos se formalizaron en Escritura Pública otorgada ante el Ilustre Notario D. Francisco Javier Hijas Fernández en fecha 8 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 28 de julio de 2015.

La distribución del porcentaje de participación en el capital social al 31 de diciembre de 2015 era la reflejada a continuación:

Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	59,23%
Ayuntamiento de Zaragoza	10,19%
Ibercaja Banco, S.A.	30,58%

A 31 de diciembre de 2015 el patrimonio neto de la Sociedad era negativo, lo cual no suponía incurrir en la causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital considerando los préstamos participativos concedidos por su principal accionista.

Con fecha 28 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas acordó reducir el capital social fijado en 236.449,00 hasta dejarlo cifrado en 0 euros con el fin de compensar pérdidas y reservas negativas mediante la amortización de la totalidad de acciones de la Sociedad.

La reducción se efectuó mediante la modalidad de amortización de la totalidad de las 99.428 acciones nominativas de la serie A de 2 euros de valor nominal cada una de ellas y la totalidad de las 12.531 de la serie B en que se dividía el capital de la Sociedad, de 3 euros de valor nominal cada una de ellas; números 1 a 99.428 de la serie A, ambas inclusive y números 1 a 12.531 de la serie B, y eliminando del balance Reservas Negativas por importe de -8.517,76 euros y Resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de -227.931.24 euros, quedando una cantidad remanente pendiente de compensación por importe de -66.374.618,34 euros.

La Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2016 acordó igualmente aumentar el capital social de forma simultánea en la cantidad de 54.270.000,00 euros mediante



compensación de créditos del socio mayoritario. En este sentido adoptó el acuerdo de emitir 54 acciones, de un valor nominal de 1.005.000 euros cada una de ellas que se desembolsaron mediante compensación de créditos que mantenía el accionista mayoritario con la Sociedad, hasta alcanzar la cifra anteriormente mencionada de 54.270.000,00 euros. La sociedad registró contablemente dicha operación de ampliación de capital por el valor nominal de los préstamos capitalizados, de acuerdo con el informe de un experto independiente al considerar que el valor razonable de dichos préstamos no puede obtenerse con fiabilidad.

Dicha operación de reducción y ampliación de capital se elevó a Escritura Pública ante el Ilustre Notario D. Luis De Codes Díaz-Quetcuti en fecha 11 de noviembre de 2016 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 21 de diciembre de 2016.

Con todo ello, al 31 de diciembre de 2016, la totalidad del capital social pertenece a Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y por tanto la Sociedad ha pasado a tener carácter unipersonal. Pese a que a dicha fecha el patrimonio neto es negativo, tal y como se señala en la nota 2.4, no supone incurrir en causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al existir un préstamo participativo del accionista único.

La Sociedad no tiene acciones propias ni se han distribuido dividendos en el ejercicio.

11 – EXISTENCIAS

Las variaciones en el saldo de las existencias correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 son las siguientes:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Salidas	Trasposos	Saldo final
Suelo industrial en curso					
Coste	27.604.753,46	12.655,43	(14.096.895,58)	0,00	13.520.513,31
Deterioro	(6.890.524,23)	(551.310,94)	3.892.419,25	0,00	(3.549.415,92)
Total Suelo industrial en curso	20.714.229,23	(538.655,51)	(10.204.476,33)	0,00	9.971.097,39
Suelo industrial terminado					
Coste	96.734.608,14	27.611,93	(12.634.697,87)	0,00	84.127.522,20
Deterioro	(30.930.667,20)	0,00	7.681.331,35	0,00	(23.249.335,85)
Total Suelo industrial terminado	65.803.940,94	27.611,93	(4.953.366,52)	0,00	60.878.186,35
Naves industriales terminadas					
Coste	14.142.333,29	0,00	0,00	0,00	14.142.333,29
Deterioro	(4.902.040,18)	(864.629,14)	0,00	0,00	(5.766.669,32)
Total Naves industriales terminadas	9.240.293,11	(864.629,14)	0,00	0,00	8.375.663,97
Total Existencias	95.758.463,28	(1.375.672,72)	(15.157.842,85)	0,00	79.224.947,71



Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Salidas	Trasposos	Saldo final
Suelo industrial en curso					
Coste	28.394.456,98	420,29	0,00	(790.123,81)	27.604.753,46
Deterioro	(5.430.860,98)	(1.459.663,25)	0,00	0,00	(6.890.524,23)
Total Suelo industrial en curso	22.963.596,00	(1.459.242,96)	0,00	(790.123,81)	20.714.229,23
Suelo industrial terminado					
Coste	118.488.205,52	1.664,20	(22.545.385,39)	790.123,81	96.734.608,14
Deterioro	(31.257.076,67)	(5.138.969,84)	5.465.379,31	0,00	(30.930.667,20)
Total Suelo industrial terminado	87.231.128,85	(5.137.305,64)	(17.080.006,08)	790.123,81	65.803.940,94
Naves industriales terminadas					
Coste	19.148.487,29	0,00	(5.006.154,00)	0,00	14.142.333,29
Deterioro	(6.233.807,30)	(357.216,93)	1.688.984,05	0,00	(4.902.040,18)
Total Naves industriales terminadas	12.914.679,99	(357.216,93)	(3.317.169,95)	0,00	9.240.293,11
Total Existencias	123.109.404,84	(6.953.765,53)	(20.397.176,03)	0,00	95.758.463,28

Las salidas de ambos ejercicios corresponden al coste de ventas de las parcelas y naves industriales materializadas en cada uno de ellos, salvo en la rúbrica de deterioro de suelo industrial terminado donde, en 2016, parte de los 7.681.331,35 euros (4.117.831,08 euros) corresponde a una apreciación del valor en libros para ajustarse al valor recuperable según la valoración actual de un experto independiente. En el resto de las rúbricas de existencias, este ajuste ha supuesto un incremento en los deterioros reflejado en la columna de adiciones.

El importe de los intereses capitalizados que, a 31 de diciembre de 2016, forman parte de las existencias, asciende a 1.654.675,97 euros. Así mismo, el importe de intereses capitalizados que a cierre del ejercicio 2015 formaban parte de las existencias ascendía a 2.099.738,12 euros.

Existen compromisos de venta a 31 de diciembre de 2016, por los que la Sociedad ha percibido anticipos de clientes por importe de 829.671,53 euros y que supondrían, en caso de ejecutarse en las condiciones de los contratos actuales, unas ventas totales estimadas en 16.025.231,78 euros, si bien, dada su situación particular no se prevé la materialización de un porcentaje relevante de los mismos. A 31 de diciembre de 2015 el importe percibido por anticipos de clientes ascendía a 770.981,93 euros y suponían en dicha fecha unas ventas estimadas de 13.379.521,78 euros, si bien tampoco era previsible la materialización de un porcentaje significativo de operaciones.

12 - SUBVENCIONES, DONACIONES, LEGADOS

Las subvenciones que figuran en el balance, así como los movimientos habidos en esta rúbrica en los ejercicios 2016 y 2015, se describen a continuación:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Efecto Fiscal	Traspaso a Resultados	Saldo final
Préstamo tipo cero	3.065,49	169,50	(678,03)	2.556,96
Subvención U.E. Proyecto Miele	7.223,46	4.576,34	(11.799,80)	0,00
Total	10.288,95	4.745,84	(12.477,83)	2.556,96

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Efecto Fiscal	Traspaso a Resultados	Saldo final
Préstamo tipo cero	3.590,15	204,02	(728,68)	3.065,49
Subvención U.E. Proyecto Miele	50.423,19	16.799,90	(59.999,63)	7.223,46
Total	54.013,34	17.003,92	(60.728,31)	10.288,95

Durante el ejercicio 2015 y 2016 la Sociedad no recibió subvenciones de explotación.

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad está en disposición de cumplir con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

Se refleja como deuda transformable en subvenciones (nota 9.3) una subvención otorgada por el Gobierno de Aragón a la Sociedad para la futura ejecución de una determinada obra de acceso a la Plataforma Logística.

13 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones no corrientes

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones por I.S.	2.404.632,44	(2.404.632,44)	0,00
Otras provisiones	90.653,33	0,00	90.653,33

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones por I.S.	2.404.632,44	0,00	2.404.632,44
Otras provisiones	92.030,95	(1.377,62)	90.653,33

La Sociedad fue objeto de una inspección fiscal en ejercicios anteriores que afectó al Impuesto de Sociedades y al IVA de los ejercicios 2005 a 2008. De dicha inspección fiscal resultó, por lo que respecta al Impuesto sobre Sociedades, un acuerdo de liquidación de fecha 30 de abril de 2010 que suponía una deuda tributaria por importe de 2.376.961,13 euros, de los que 2.147.229,55 euros son principal y 229.731,58 euros intereses, y la denegación de la devolución resultante de la declaración del Impuesto de Sociedades de 2008 por importe de 27.671,31 euros, ascendiendo dicho acuerdo de liquidación a la cifra total



de 2.404.632,44 euros.

Este acuerdo fue recurrido por la Sociedad, obteniéndose sentencia del Tribunal Económico Administrativo Central con fecha 25 de octubre de 2012 en la que se desestimó íntegramente dicha reclamación.

Dada la disconformidad con la citada Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, en el ejercicio 2013 se interpuso contra ella recurso ante la Audiencia Nacional. Con fecha 27 de mayo de 2016 dicho Tribunal ha dictado sentencia confirmando la del Tribunal Económico Administrativo Central y la deuda cuantificada en el acuerdo de liquidación, por importe de 2.404.632,44 euros, incrementada en las costas que deberá asumir la Sociedad.

Según lo expuesto, la Sociedad dotó en su día una provisión por la totalidad de los importes derivados del mencionado acuerdo de liquidación. En el ejercicio 2016, una vez que la Sentencia emitida por la Audiencia Nacional ha devenido firme, se ha procedido a la aplicación de dicha provisión y a la cancelación del depósito constituido en su día.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene en "Otras provisiones" la estimación del importe necesario para cubrir las previsibles obligaciones derivadas de determinados litigios en curso.

Provisiones corrientes

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Provisión por terminación	5.718.705,19	1.389.855,08	7.108.560,27
Provisión para responsabilidades	0,00	100.000,00	100.000,00

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Provisión por terminación	5.497.297,61	221.407,58	5.718.705,19

La provisión por terminación refleja los costes pendientes de incurrir correspondientes a las parcelas cuya venta está ya reconocida a fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de las mismas.

La provisión para responsabilidades refleja la estimación sobre las costas derivadas de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, citada anteriormente.

Contingencias

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene registrado un pasivo por importe de 376.386,06 euros correspondiente a la mejor estimación de los pagos pendientes de realizar derivados de las sentencias firmes recibidas en el ejercicio 2014 respecto a varios recursos contencioso-administrativos interpuestos por terceros afectados por el proceso de expropiación de terrenos de la Plataforma.



Además, existe un procedimiento ordinario interpuesto por los principales contratistas de las obras de la Plataforma en reclamación de 5.823.393,00 euros, que figuran registrados en el pasivo (nota 9.4), habiendo la Sociedad contestado a la demanda y formulando reconvención demandando asimismo a la Dirección facultativa de las obras de controversia, en reclamación de 100.675.260,06 euros de sobrecoste de las obras de la plataforma. Este procedimiento fue suspendido por prejudicialidad penal, por lo que las cuantías reclamadas por la Sociedad tienen la naturaleza de activo contingente. Así, en relación con este litigio, deben referirse las Diligencias Previas del Procedimiento Abreviado 3309/2013 de las que conoce el Juzgado de Instrucción nº 1 de Zaragoza. Este procedimiento tiene su origen en una denuncia presentada por la Sociedad, existiendo diligencias de la Fiscalía Especial Contra la Corrupción y el Crimen Organizado que ponen de manifiesto la existencia de indicios de delito.

A cierre del ejercicio 2016 se ha dictado Auto de Apertura de juicio oral y se encuentra pendiente de señalamiento de juicio oral.

De prosperar la causa penal podría exigirse por parte de la Sociedad, que se ha constituido como acusación particular, la responsabilidad civil derivada de los delitos. Por otra parte, debe indicarse que, si bien es cierto que PLAZA se encuentra igualmente en la causa en concepto de responsable civil subsidiaria, a juicio de los asesores externos de la Sociedad es improbable que se produzca un pronunciamiento de condena contra la Sociedad frente a terceros, dado que es precisamente la Sociedad la perjudicada por los hechos denunciados, y quien, de confirmarse judicialmente su carácter delictivo, podría reclamar una indemnización por el quebranto causado en su patrimonio. Los servicios jurídicos del grupo consideran moderado el riesgo de la contingencia económica frente a la sociedad, e igualmente moderada la probabilidad de obtener una sentencia que reconozca en su totalidad el crédito reclamado por la compañía.

En este mismo sentido debe referirse Procedimiento Abreviado 4590/2013 que se ha seguido ante el Juzgado de Instrucción nº 5 de Zaragoza en relación con los hechos acaecidos con ocasión de la construcción de determinadas naves industriales, del que se celebró vista oral ante la Audiencia Provincial de Zaragoza, y del que se ha dictado sentencia con fecha 9 de febrero de 2016, en la que se reconoce el derecho al cobro por parte de la Sociedad de una indemnización por importe de 8.740.140,80 euros.

A cierre del ejercicio 2016 la sentencia se encuentra recurrida en el Tribunal Supremo y se está tramitando el recurso de casación interpuesto por los condenados y el Gobierno de Aragón. En el supuesto de que una sentencia firme establezca de forma definitiva el derecho a percibir dicha cantidad, deberán evaluarse las probabilidades de que la Sociedad termine por obtenerla en función de la capacidad económica de los demandados.

Diligencias Previas del Procedimiento Abreviado 1373/2015 de las que conoce el Juzgado de Instrucción nº 1 de Zaragoza, con origen en las actuaciones de la Fiscalía derivadas de hechos de los que se tuvo conocimiento en el seno de la investigación que se sustancia en las Diligencias Previas del Procedimiento Abreviado 3309/2013 de las que conoce el Juzgado de Instrucción nº 1 de Zaragoza. Se investiga la posible comisión de hechos que pudieran constituir delitos de cohecho y malversación de caudales públicos. De apreciarse finalmente la existencia de responsabilidad penal, podría conllevar el reconocimiento a favor de la Sociedad de una indemnización en concepto de responsabilidad civil derivada del delito. Está prevista la celebración del juicio oral para el próximo mes de marzo.

Diligencias Previas del Procedimiento Abreviado 4123/2015 de las que conoce el



Juzgado de Instrucción nº 7 de Zaragoza. Este procedimiento, en fase de juicio oral, tiene su origen en una denuncia presentada por la Fiscalía, previa comunicación de hechos por la compañía, y se instruye por la posible comisión de delitos de falsedad documental y estafa, reclamándose una cuantía de 2 millones de euros. De apreciarse finalmente la existencia de responsabilidad penal, podría conllevar el reconocimiento a favor de la Sociedad de una indemnización en concepto de responsabilidad civil derivada del delito. Aunque se estima probable la condena del acusado y la responsabilidad civil subsidiaria, no puede estimarse la especificación del crédito que pudiera reconocerse a favor de la compañía en tal concepto, ni tampoco la posibilidad última de su cobranza

Por otra parte, existe un procedimiento judicial instado por la Sociedad contra un tercero ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Zaragoza, en reclamación de 14.498.939,76 euros por nulidad parcial de contrato de compra-venta. En septiembre de 2015 fue notificada sentencia parcialmente estimatoria de las pretensiones de la Sociedad, reconociendo a la Sociedad el derecho al cobro de 12.241.032,86 euros, si bien esta sentencia fue recurrida en apelación por ambas partes, habiendo sido estimado el recurso de la demandada y habiendo la Sociedad recurrido en casación el citado pronunciamiento judicial. La sociedad ha interesado la suspensión por prejudicialidad penal dada la pendencia de la causa penal con origen en las diligencias previas 4123/2015 seguidas por el Juzgado de Instrucción nº7 de Zaragoza, estimándose en todo caso que, aún en el supuesto de que una sentencia firme obligara a la demandada a realizar dicho pago, las probabilidades de que la Sociedad termine por obtener la citada cantidad son escasas por la falta de capacidad económica de la referida mercantil

Por último, existen varios procedimientos ante los Juzgados contencioso administrativos de Zaragoza en los que la sociedad demanda al Ayuntamiento de Zaragoza por las liquidaciones realizadas del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) de activos inmobiliarios vendidos en los ejercicios 2015 y 2016. Los importes reclamados judicialmente hasta la fecha ascienden a 1.080.489,26 euros (540.235,07 euros en relación a liquidaciones de 2015 y 540.254,19 euros en relación a liquidaciones de 2016), existiendo reclamaciones en vía administrativa del resto de liquidaciones practicadas en 2016 por un importe total de 693.254,60 euros. Los servicios jurídicos de la compañía consideran que existen posibilidades de que prospere el recurso sobre la prueba fáctica de la ausencia de hecho imponible conforme a la doctrina legal aplicable. El activo del balance al 31 de diciembre de 2016 no refleja importe alguno por este concepto.

A cierre del ejercicio 2015 figuraba en la cuenta de proveedores un saldo por importe de 8,1 millones de euros correspondiente al coste de una nave industrial edificada sobre una parcela propiedad de la Sociedad, que en su mayor parte estaba pendiente de pago por haberse edificado en base a un contrato de co-promoción con un tercero. Con fecha 21 de marzo de 2016 ambas partes han firmado un acuerdo transaccional, mediante el cual PLAZA reconoce un importe total a tanto alzado de 7,48 millones de euros correspondiente al coste del desarrollo y construcción de la nave. De dicha cantidad se encontraban pendientes de pago 4,90 millones de euros, siendo liquidados en el momento de la firma del acuerdo, dándose las partes por liquidadas y renunciando a efectuar cualquier otra reclamación en el futuro derivada de dicho contrato de co-promoción.

14 - ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

14.1 – Saldos corrientes con las Administraciones Públicas



La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores:

	2016	2015
H.P. deudora por IVA	18.162,01	90.952,01
H.P. IVA diferido	485.114,45	485.114,45
Total	503.276,46	576.066,46

Saldos acreedores:

	2016	2015
H.P. acreedora por retenciones practicadas	6.887,15	10.215,70
Tributos locales	11.194,68	935.826,40
Organismos Seguridad Social	6.594,58	4.303,91
H. P. IVA diferido	485.114,45	485.114,45
Total	509.790,86	1.435.460,46

14.2 – Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(659.765,83)		(10.710,61)		(9.200,60)	(679.677,04)
Impuesto sobre Sociedades							
Diferencias permanentes: - Gastos no deducibles fiscalmente	1.012.962,29		41.883,23				1.054.845,52
Diferencias temporarias: - Con origen en el ejercicio - Con origen en ejercicios anteriores		(465.200,66)	10.710,61				(454.490,05)
Base imponible (Resultado fiscal)							(79.321,57)



Ejercicio 2015

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(18.888.232,45)		105.774,68		(8.517,76)		(18.790.975,53)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre Sociedades							(17.003,92)
Diferencias permanentes: Gastos no deducibles fiscalmente	870.328,38		2.738.853,11				3.609.181,49
Diferencias temporarias: -Con origen en el ejercicio	6.740.181,90			(149.499,07)			6.590.682,83
-Con origen en ejercicios anteriores		(32.718,38)	60.728,31	0,00			28.009,93
Base imponible (Resultado fiscal)							(8.580.105,20)

Las diferencias temporarias negativas con origen en ejercicios anteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias del cuadro del ejercicio 2016 corresponden, por importe de -432.482,28 euros, a gastos financieros de ejercicios anteriores pendientes de deducir y, por importe de -32.718,38 euros a la reversión de la limitación a la amortización aplicada en los ejercicios 2013 y 2014, sumando un total de -465.200,66 euros.

Las diferencias permanentes positivas, por importe de 1.004.421,89 euros corresponden a intereses devengados en el ejercicio con origen en préstamos participativos posteriores al 20 de junio de 2014. Igualmente se han considerado diferencias permanentes positivas por importe de 8.540,40 euros por gastos fiscalmente no deducibles.

14.3 – Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	0,00	0,00
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	0,00	0,00
Total gasto por impuesto	0,00	0,00

14.4 – Activos por impuesto diferido

La Sociedad no tiene registrados activos por impuesto diferido, sin embargo, a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 tiene diferencias temporarias deducibles por los siguientes conceptos:



	2016	2015
Gastos financieros no deducibles	30.365.589,50	30.798.071,78
Limitación amortización ejercicios 2013-2015	261.747,06	294.465,45
Deterioro de inversiones inmobiliarias	230.036,93	230.036,93
Total	30.857.373,55	31.322.574,16

A 31 de diciembre de 2016 existen bases imponibles negativas pendientes de compensar de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 2015	8.580.105,20
Ejercicio 2014	13.631.285,71
Ejercicio 2013	21.662.932,64
Ejercicio 2012	7.553.129,05
Ejercicio 2011	36.956.126,18
Ejercicio 2010	12.835.103,84
Ejercicio 2009	9.003.612,33
Total	110.222.294,95

La Sociedad, de acuerdo con la normativa contable vigente, al no estar razonablemente asegurada la obtención de beneficios futuros en cuantía suficiente, no ha registrado crédito fiscal por este concepto.

La Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros
Deducciones pendientes:	
Ejercicio 2016	16.359,19
Ejercicio 2015	654,37
Ejercicio 2010	525.000,00
Ejercicio 2009	528.173,10
Ejercicio 2008	7.474,08
Total	1.077.660,74

Adicionalmente, la Sociedad generó deducciones en los ejercicios 2006-2008 por un total de 2.800.000,00 euros, aplicando en dichos ejercicios la cantidad de 807.505,37 euros cuya deducción ha sido denegada por la Agencia Tributaria en el marco del procedimiento descrito en la nota 13, por lo que la posibilidad de aplicar la parte pendiente de dichas deducciones, que asciende a 1.992.494,63 euros, no es posible, dada la sentencia dictada por la Audiencia Nacional.

14.5 – Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:



	2016	2015
Diferencias temporarias		
Por subvenciones recibidas	852,11	3.830,73
Total pasivos por impuesto diferido	852,11	3.830,73

14.6 – Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. A cierre del ejercicio no se considera que existan contingencias de carácter fiscal de importe significativo no reflejadas en las cuentas anuales.

15 - INGRESOS Y GASTOS

A – IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio asciende a 21.147.171,03 euros, 20.732.445,70 euros en 2015, y recoge fundamentalmente los ingresos generados en el ejercicio por los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, habiéndose realizado en su totalidad en territorio nacional y más concretamente dentro de la Comunidad Autónoma de Aragón.

B – CONSUMO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES

La composición de la partida "Aprovisionamientos" en el ejercicio 2016 recoge fundamentalmente los gastos derivados de los trabajos realizados en inversiones inmobiliarias.

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden con compras nacionales.

C – CARGAS SOCIALES

La partida de cargas sociales que está incluida dentro del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 asciende a 60.251,84 euros y 48.008,63 euros respectivamente e incluye la seguridad social a cargo de la empresa así como otros gastos sociales, según detalle adjunto:

Concepto	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	54.049,94	42.896,16
Otros gastos sociales	6.201,90	5.112,47
Total	60.251,84	48.008,63

D – OTROS RESULTADOS

El importe registrado en este epígrafe en el ejercicio 2015 correspondía fundamentalmente a penalizaciones por rescisiones de contratos de venta llevadas a cabo



durante el ejercicio, si bien los importes registrados en el ejercicio 2016 en esta partida responden en su mayor parte a indemnizaciones por compensación de daños ocasionados en varios siniestros.

16 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados en los ejercicios 2016 y 2015 y tienen origen en sus pasivos financieros, fundamentalmente en los préstamos participativos en ambas anualidades y en particular en 2015, también en el préstamo sindicado y las liquidaciones de la operación swap y los avales vinculados al citado préstamo.

17 - OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

17.1. – Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras partes Vinculadas
Servicios prestados	16.327,50	0,00
Servicios recibidos	191.558,86	0,00
Gastos financieros	1.563.187,64	0,00

Ejercicio 2015

	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras partes Vinculadas
Servicios prestados	10.352,30	0,00
Servicios recibidos	195.751,40	54,50
Gastos financieros	2.883.585,63	2.052.693,67

Los gastos por servicios recibidos en los ejercicios 2016 y 2015 de empresas del grupo se corresponden fundamentalmente con la prestación de servicios de dirección y gerencia, técnica y económico administrativa por parte de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., según convenio suscrito a tal efecto, y con la prestación de determinados servicios de índole técnica por parte de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ,del Instituto Tecnológico de Aragón, del Instituto Aragonés del Agua, así como servicios jurídicos del socio único del accionista principal.

Los gastos financieros con empresas del grupo de los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden con los intereses devengados por los préstamos participativos descritos en la nota 9.3 y los intereses correspondientes al aval concedido a la Sociedad por el Gobierno de Aragón en garantía del préstamo sindicado referido en la nota 9.4, correspondiéndose los gastos financieros de otras partes vinculadas del ejercicio 2015 con intereses devengados por este préstamo (nota 9.4).

Todas las operaciones con empresas del grupo y asociadas se realizan a precios de mercado.



17.2. – Saldos con vinculadas

El importe de los saldos netos que figuran en el balance adjunto con vinculadas asciende a los siguientes importes:

Ejercicio 2016

	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras partes Vinculadas
Deudores comerciales	307.400,86	0,00
Otros activos financieros	466,74	0,00
Deudas a largo plazo	63.273.823,79	0,00
Deudas a corto plazo	8.705.156,45	0,00
Deudas por intereses	680.939,04	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	35.738,79	0,00

Ejercicio 2015

	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras partes Vinculadas
Deudores comerciales	309.768,99	0,00
Otros activos financieros	100,00	0,00
Deudas a largo plazo	134.232.590,57	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00
Deudas por intereses	6.819.195,82	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	40.816,70	144,90

Los saldos por deudas con empresas del grupo de los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden con los de los préstamos participativos en vigor en cada momento así como con la financiación obtenida del Gobierno de Aragón por el Fondo de Facilidad Financiera (nota 9.3). Los saldos de deudas con otras partes vinculadas del ejercicio 2015 correspondían al préstamo sindicado (nota 9.4).

De la misma forma, las deudas por intereses con empresas del grupo se corresponden con los intereses pendientes de pago de los citados préstamos participativos tanto en 2016 como en 2015. En 2015, además, bajo ese epígrafe se incluía el saldo de los intereses pendientes de pago del aval concedido a la Sociedad por el Gobierno de Aragón en garantía del préstamo sindicado que había estado vivo durante gran parte del ejercicio, correspondiéndose las deudas por intereses con otras partes vinculadas del ejercicio 2015 con los intereses devengados y pendientes de pago relacionados con este préstamo.

17.3. – Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La retribución devengada en los ejercicios 2016 y 2015 en concepto de asistencia a los Consejos de Administración ha ascendido a 1.380,00 euros y 3.450,00 euros respectivamente.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha concedido a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ningún anticipo o crédito, ni se ha contraído con ellos obligación alguna en materia de planes de pensiones, pensiones o seguros de vida.

Adicionalmente, la distribución por sexos de los miembros del Órgano de Administración al término de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	9	1	9	2

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha tenido en su plantilla personal de Alta Dirección, si bien se ha devengado, en el marco de las prestaciones de servicios realizadas por otras sociedades del grupo, un gasto de 108.092,95 euros en 2016 y de 135.572,40 euros en 2015, en concepto de labores de gerencia y dirección técnica y económico administrativa por parte de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. y Expo Zaragoza Empresarial, S.A. según sendos convenios suscritos a tal efecto, y por la prestación de determinados servicios de índole técnica por parte del Instituto Tecnológico de Aragón.

17.4 – Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha norma.

18 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

19 - OTRA INFORMACIÓN

19.1. – Personal

El número medio de personas empleadas en los ejercicios 2016 y 2015 distribuidas por categorías profesionales, así como el número de empleados a cierre de ejercicio distribuido por sexo y categoría es la siguiente:

Ejercicio 2016

Categorías	Media 2016	31/12/2016		
		Hombres	Mujeres	Total
Personal de dirección de la empresa	1,00	0	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	2,53	1	2	3
Administrativos	2,00	0	2	2
Total	5,53	1	5	6



Ejercicio 2015

Categorías	Media 2015	31/12/2015		
		Hombres	Mujeres	Total
Personal de dirección de la empresa	1,00	0	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1,00	0	1	1
Administrativos	2,00	0	2	2
Total	4,00	0	4	4

19.2. – Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 10.000,00 euros en cada ejercicio. Además, durante el ejercicio 2016 los auditores de cuentas han facturado 4.000 euros por otros servicios distintos al de auditoría de cuentas.

19.3. – Acuerdos fuera de balance

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no existen acuerdos de la Sociedad que no figuren en balance o sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria que pudieran tener un impacto financiero significativo sobre la posición financiera de la Sociedad.

20 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otras transacciones o hechos que tengan un impacto relevante en las mismas.



Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.U.

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de diciembre de 2016

La Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, fue la primera del conjunto de plataformas logísticas promovidas por el Gobierno de Aragón, fruto de la decidida apuesta por el impulso del sector logístico como factor estratégico para la economía por su efecto dinamizador y de arrastre sobre el empresariado.

El objeto social de la Sociedad es proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logística de Zaragoza y, en particular, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos.

Durante el ejercicio 2016 se han formalizado operaciones de venta de parcelas por un total de 256.651 metros cuadrados.

Además, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con un proveedor, por el cual ambas partes han reconocido la minoración del coste de construcción de la nave edificada en régimen de co-promoción, y por tanto la deuda que los vinculaba.

Por otra parte, en el ejercicio 2016 la Sociedad ha formalizado la financiación recibida en el ejercicio anterior consistente en un préstamo participativo otorgado por su socio único, Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L. (Sociedad Unipersonal) y en un préstamo del Gobierno de Aragón por el importe recibido del Fondo de Facilidad Financiera.

Adicionalmente, los accionistas de la Sociedad han acordado efectuar una reducción de capital para compensar pérdidas y de ese modo sanear la Sociedad, y una ampliación de capital posterior en la que se han capitalizado varios préstamos participativos, por lo que el endeudamiento de la Sociedad ha disminuido considerablemente.

La dirección de la compañía considera que el cambio de coyuntura económica reafirma la vigencia del proyecto de la Plataforma Logística de Zaragoza y por tanto continúa con su desarrollo sobre un plan de negocio adaptado a las circunstancias actuales.

La reactivación en el ritmo de venta de parcelas y naves en los últimos ejercicios hace que la Sociedad confíe en obtener la liquidez suficiente para continuar avanzando en el proyecto, para lo cual resulta de vital importancia que éste disponga de una imagen actualizada que refleje fielmente sus "factores de éxito" que permitan un óptimo encaje entre la oferta y las expectativas de demanda del sector.

Observaciones

En cumplimiento del artículo 49 del Código de Comercio, la Sociedad informa de que no ha poseído ni posee ningún tipo de autocartera conformada por participaciones sociales de la propia Sociedad.



Asimismo la Sociedad informa de que no se han producido actividades de I+D, dadas las características del negocio.

El ratio de operaciones pagadas, calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, asciende a 35,25 días.

Con posterioridad al cierre de ejercicio no han ocurrido acontecimientos relevantes adicionales a los revelados en la memoria que afecten a la interpretación de las cuentas anuales que se adjuntan.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.U. formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las adjuntas hojas **1 a 44** firmadas todas ellas por la Secretaria no consejera por delegación.

Zaragoza, 8 de marzo de 2017

El Consejo de Administración

LA PRESIDENTA:	
	
Dña. Marta Gastón Menal	
LOS VOCALES:	
 D. José Luis Pinedo Guillén	 D. Carlos Soria Cirugeda
 D. Juan Martín Expósito	 D. Ramón Tejedor Sanz
 D. Fernando Riverés Escó	 D. José Luis Blanco Ibáñez
LA SECRETARIA NO CONSEJERA	
	
Dña. Cláudia Cabeza Murillo	