

PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO

Ejercicio 2017



MEMORIA DEL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO

1.1. – LA SOCIEDAD PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.

La sociedad Plataforma Logística de Zaragoza, Plaza, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó en Zaragoza el 21 de noviembre de 2000 en virtud del 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. ”

1.2. – FONDOS PROPIOS

A cierre del ejercicio 2015 el capital suscrito, desembolsado e inscrito en el Registro Mercantil, ascendía a 236.449,00 euros, dividido en dos series de acciones, la serie A compuesta por 99.428 acciones de 2,00 euros de valor nominal cada una de ellas y la serie B compuesta de 12.531 acciones de 3,00 euros de valor nominal cada una de ellas. Los accionistas son Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U, con el 59,23% del capital social, el Ayuntamiento de Zaragoza con el 10,19% del capital social e Ibercaja Banco, S.A.U. con el 30,58% del capital social.

El importe de la cifra de reservas a 31 de diciembre de 2015 ascendía a -8.517,76 euros y presentaba el siguiente desglose:

Reserva legal:	0,00 euros
Otras reservas:	-8.517,76 euros

Con objeto de reequilibrar patrimonialmente a la sociedad como consecuencia de los resultados negativos que arrojan las cuentas de explotación correspondientes a los últimos ejercicios sociales (50.495.053,49 euros), incluido el cerrado a 31 de diciembre de 2015 (-18.888.232,45 euros), se ha acordado en el ejercicio 2016 proceder a la reducción del capital social a cero compensando pérdidas y reservas negativas y a la simultánea ampliación del mismo en la cuantía de 54.270.000,00 euros por compensación de préstamos participativos, mediante la emisión de 54 acciones nuevas, todas ellas de la misma clase y serie, de 1.005.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Los resultados previstos en los ejercicios 2016 y 2017 son:

Ejercicio 2016:	-75.110,89 euros
Ejercicio 2017:	-1.487.256,92 euros

En el ejercicio 2017 es necesario reequilibrar patrimonialmente de nuevo la sociedad, por lo que está prevista la capitalización del Fondo de Facilidad Financiera por importe de 16.530.965,11 Euros. De este modo el capital social a 31/12/17 asciende a 70.800.965,11 euros.

1.3. – TRANSFERENCIAS DE CAPITAL O EXPLOTACIÓN Y OTRAS APORTACIONES RECIBIDAS

Durante el ejercicio 2015 se recibió financiación por importe de 17.530.965,11 euros correspondientes al Fondo de Facilidad Financiera, minorado en 2016 por importe de 1.000.000 euros correspondiente a la subvención del Gobierno de Aragón destinada a financiar parte de las inversiones de mejora de accesos a la plataforma logística.

El cumplimiento de las previsiones contenidas en el presente presupuesto se fundamenta en la verificación de las hipótesis planteadas, especialmente aquellas relacionadas con los pagos previstos a proveedores, los ingresos por ventas y los gastos financieros, de forma que, si la evolución real de estas magnitudes difiere negativamente y de forma significativa respecto a las cifras previstas, se deberán articular medidas alternativas que permitan garantizar la estabilidad financiera de la Sociedad.

1.4. – CIFRA DE NEGOCIOS

Dada la coyuntura económica en la que nos encontramos y la particular situación del mercado en el que opera la Sociedad, se ha estimado en este presupuesto los siguientes ingresos:

Ejercicio 2016:

Ventas	22.748.876,79 euros
Arrendamientos	322.609,00 euros

Ejercicio 2017:

Ventas	10.803.523,39 euros
Arrendamientos	338.679,00 euros

De esta forma, la cifra de negocios prevista para los ejercicios 2016 y 2017 asciende a 23.071.485,79 euros y 11.142.202,39 euros respectivamente.

1.5. – FINANCIACIÓN AJENA

El 30 de octubre de 2015, el accionista principal canceló el contrato de crédito sindicado a largo plazo que la compañía mantenía desde el 14 de abril de 2010 con un consorcio bancario integrado por Banco de Santander S.A., Ibercaja Banco S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., Bankinter S.A., Banco Sabadell S.A. y Caixabank S.A. y que a dicha fecha tenía un importe dispuesto de 66.266.640,69 Eur.

La Sociedad y Corporación Empresarial Pública de Aragón firmaron el 19 de febrero de 2016 un acuerdo de voluntades para la cancelación de las garantías del contrato de crédito sindicado y un contrato de reconocimiento de deuda y préstamo participativo cuyas características principales son:

Importe (Eur)	66.266.640,69
Duración	Hasta el 31/12/2026
Amortización fija	Creciente y anual desde 31/12/2017 hasta 31/12/2026
Amortización variable	Trimestral desde 31/03/2016 en función de los excedentes de tesorería generados
Tipo de interés fijo	Euribor 12 meses + 0,873%
Tipo de interés variable	En función de los resultados obtenidos

1.6 – GASTOS DE PERSONAL

Hasta 2015, la compañía contaba con 4 personas empleadas. En 2016 la plantilla se ha incrementado en un trabajador que se ha incorporado al departamento técnico.

1.7. – OTROS GASTOS SIGNIFICATIVOS

Los gastos que soportará la Sociedad en los próximos ejercicios son básicamente los asociados al mantenimiento de la Plataforma, que se realiza a través de la Entidad Urbanística de Conservación, los tributos relacionados con la actividad y los gastos derivados de labores de gestión, administración y comercialización, así como la dotación a la provisión de terminación correspondiente a los costes pendientes de ejecutar correspondientes a las ventas presupuestadas.

En cuanto a los gastos financieros cabe destacar el ahorro que va a obtener la sociedad en 2016 y 2017, consecuencia de la cancelación de los préstamos participativos así como del Fondo de Facilidad Financiera, tal y como se ha explicado en apartados anteriores.

Debe señalarse que en las estimaciones contenidas en este presupuesto no se ha previsto el registro de deterioros de los activos de importe significativo. Sin embargo, teniendo en cuenta la situación en la que se encuentra el sector en el que opera la Sociedad, existe el riesgo de que algunos de los activos mantenidos en su balance puedan sufrir depreciaciones que provoquen que su valor de mercado se sitúe por debajo de su valor contable, debiendo registrar el correspondiente deterioro en la cuenta de resultados.

1.8. – INFORMACIÓN RELATIVA AL PAIF

En el presupuesto se contempla la realización de obras en 2016 y 2017 según el siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	2016	2017
Conexión Nacional II		700.000,00
Zona futuros crecimientos	904.478,90	283.307,98
Otras actuaciones (hincas, dolinas, etc...)	199.182,93	71.859,19
Parque lineal	100.000,00	400.000,00
Aparcamiento camiones		200.000,00
TOTAL	1.203.661,83	1.655.167,17

La cifra de existencias prevista a cierre de los ejercicios 2016 y 2017 presenta el siguiente desglose:

	2016	2017
Productos en curso	10.325.884,71	10.427.939,27

Productos terminados	64.667.360,00	54.913.593,51
Total Existencias	74.993.244,70	65.341.532,78

Los movimientos de existencias de 2016 a 2017 responden al coste de las parcelas que se estima se van a vender por importe de -9.955.015,34 euros y al alta por activación de la inversión en existencias por importe de 303.303,41 euros.