

PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO
Ejercicio 2016



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 2014 el capital suscrito, desembolsado e inscrito en el Registro Mercantil, 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. Los accionistas son Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U, con el 59,24% del capital social, el Ayuntamiento de Zaragoza con el 10,19% del capital social e Ibercaja Banco, S.A.U. con el 30,57% del capital social.

El importe de la cifra de reservas a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 2.165.804,78 euros y presentaba el siguiente desglose:

Reserva legal:	2.174.387,65 euros
Otras reservas:	-8.582,87 euros

A cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tenía resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 78.898.257,32 euros.

Con objeto de reequilibrar patrimonialmente a la sociedad se ha acordado en el ejercicio 2015 destinar la totalidad de las Reservas, a compensar pérdidas de ejercicios anteriores de tal manera que la partida de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" resultante tras dicha compensación asciende a -76.732.452,54 euros. Posteriormente se ha aprobado una reducción de capital para compensar pérdidas por importe de 47.066.257,93 euros. De esta forma, y tras esta reducción, el capital social asciende a 236.449,00 euros

Tanto en el ejercicio 2015 como en el ejercicio 2016 los resultados previstos son negativos:

Ejercicio 2015:	-13.602.276,03 euros
Ejercicio 2016:	-3.197.283,23 euros

El importe del epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores, tras la aplicación del resultado de cada ejercicio y la mencionada reducción de capital para compensación de pérdidas, asciende a 50.495.053,49 euros a cierre del ejercicio 2015 y a 64.097.329,52 euros a cierre del ejercicio 2016.

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

La Sociedad no prevé la obtención de transferencias de capital o de explotación.

La Sociedad disponía a cierre del ejercicio 2014 de préstamos participativos por importe de 33.234.984,75 euros concedidos por su socio mayoritario, estimándose que este importe se incrementará en 2015 en 83.466.640,69 euros, correspondiendo 66.266.640,69 euros a la cancelación de una parte del préstamo sindicado mantenido por la Sociedad. En el presente presupuesto no se han estimado amortizaciones de estos préstamos durante el periodo considerado.

Durante el ejercicio 2015 se prevé que se reciba financiación por importe de 17.530.965,11 euros correspondientes al Fondo de Facilidad Financiera, estimando su devolución en los siguientes plazos:

EJERCICIO	AMORTIZACIÓN
2019	2.504.423,59
2020	2.504.423,59
2021	2.504.423,59
2022	2.504.423,59
2023	2.504.423,59
2024	2.504.423,59
2025	2.504.423,57

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 2015:

Ventas	20.442.008,15 euros
Arrendamientos	319.989,00 euros
Prestación servicios	7.828,55 euros

Ejercicio 2016:

Ventas	6.920.705,00 euros
Arrendamientos	408.567,27 euros
Prestación servicios	7.828,55 euros

De esta forma, la cifra de negocios prevista para los ejercicios 2015 y 2016 asciende a 20.769.825,70 euros y 7.337.100,82 euros respectivamente.

1.5. – FINANCIACIÓN AJENA

La Compañía dispone de un préstamo sindicado cuyo importe total dispuesto a cierre del ejercicio 2014 ascendía a 106.563.667,81 euros, siendo su cuadro de amortización el siguiente:

EJERCICIO	AMORTIZACIÓN
2015	19.897.975,70
2016	18.245.394,00
2017	18.245.394,00
2018	18.245.394,00
2019	18.245.394,00
2020	13.684.116,11

En el ejercicio 2015 se prevé que la totalidad de la deuda bancaria sea cancelada, obteniendo para tal fin financiación del Fondo de Facilidad Financiera, así como un préstamo participativo de la sociedad cabecera del grupo, Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U., según se ha descrito anteriormente.

1.6 – GASTOS DE PERSONAL

La compañía tiene en la actualidad 4 personas empleadas, todas ellas bajo la dirección y gerencia de la misma. En la previsión correspondiente a los ejercicios 2015 y 2016 no se han contemplado variaciones en la estructura de personal de la Sociedad.

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 han sido calculados aplicando un tipo anual que se sitúa en el entorno del 4,50% - 5,50%, si bien en el caso del préstamo participativo que se estima obtener para la cancelación del préstamo sindicado se ha estimado un tipo fijo anual del 2,50%, mientras que para los importes que se prevé recibir correspondientes al Fondo de Facilidad Financiera se han considerado tres años de carencia en el pago de intereses. En caso de que los tipos sean distintos a los previstos, teniendo en cuenta el volumen de endeudamiento de la Sociedad, el impacto será significativo sobre la cuenta de resultados.

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 2015 para la adecuación de una nave destinada al alquiler, no previéndose la realización de inversiones en el ejercicio 2016.

La cifra de existencias prevista a cierre de los ejercicios 2015 y 2016 presenta el siguiente desglose:

	2015	2016
Productos en curso	22.963.596,00	22.963.596,00
Productos terminados	79.017.554,47	74.574.355,00
Total Existencias	101.981.150,47	97.537.951,00

Los movimientos de existencias responden al coste de las parcelas que se estima se van a vender.