

**CUENTAS ANUALES  
DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN**

---

---

**SOCIEDADES MERCANTILES**

**Expo Zaragoza Empresarial S.A.**





D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> JOSÉ PONCE MARTÍNEZ, Secretaria - no Consejera del Consejo de Administración de la Entidad Mercantil denominada: "EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA", con CIF n.º: A-99056442, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al Tomo 3219, del libro de sociedades, Folio 132, Hoja Z-38229,

### CERTIFICO

**I. Que, en el Libro de Actas de la Sociedad, consta la correspondiente a la Junta General de Socios de esta Sociedad, celebrada con carácter universal, en las dependencias del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, sito en el Edificio Pignatelli, Paseo de María Agustín nº 36 de Zaragoza, el día 27 de marzo de 2014, estando presentes los representantes de todos los accionistas cuyos nombres y firmas constan en la correspondiente acta. Con carácter previo se acepta por unanimidad el siguiente orden del día que ha de regir al Junta General de Accionistas:**

1º- Propuesta y aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, de la propuesta de aplicación del resultado, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el mismo periodo.

2º- Aumento de capital social. Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

3º- Ruegos y preguntas.

4º- Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la Junta General.

Y en la que consta que se adoptaron, por unanimidad, los acuerdos que se transcriben a continuación:

**Primero: Propuesta y aprobación, si procede, de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, de la propuesta de aplicación del resultado, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el mismo periodo.**

La Junta General de socios acuerda por unanimidad aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013, formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de 25 de febrero de 2014, que comprenden el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios de Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria de la Sociedad, así como el Informe de Gestión, todo ello referido al 31 de diciembre de 2013, las cuales han sido auditadas en coauditoría por las firmas Pricewaterhouse Coopers Auditores S.L. y Villalba, Envid y CIA Auditores S.L.P. designadas a tal efecto.

El resultado del ejercicio 2013 presenta una pérdida de 22.654 miles de euros, siendo su aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Asimismo la Junta General acuerda por unanimidad aprobar la actuación del Consejo de Administración de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013.



Por parte de la Junta General se acuerda además unánimemente facultar a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como a la Secretaria no consejera, para que, cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, comparezcan ante notario, y puedan otorgar cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, fueren necesarios para llevar a efecto, ejecutar y elevar a público los acuerdos adoptados en este punto, quedando habilitados para realizar cuantas gestiones fueran necesarias para la validez de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes, incluido el Registro Mercantil.

**II. Que en el acta de la reunión, que fue leída y aprobada por unanimidad en la propia sesión, consta el nombre y la firma de los representantes de todos los accionistas de la Sociedad.**

**Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 366.1.7º, del Reglamento del Registro Mercantil**

**CERTIFICO**

**I.-** Que el ejemplar de las cuentas anuales - comprensivas del balance , la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria -y del Informe de Gestión se corresponden con el de las aprobadas por la Junta General de Accionistas y se acompañan en las hojas anexas a esta certificación.

**II.** Que las cuentas anuales de Expo Zaragoza Empresarial S.A. correspondientes al ejercicio de 2013, que se presentan a depósito en el Registro Mercantil, se corresponden con las auditadas, acompañándose como anexo un ejemplar del Informe de los Auditores de Cuentas, debidamente firmado por éstos.

**III.** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 366, punto 1º, apartado segundo del RRM, doy fe de que las cuentas correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, han sido formuladas y firmadas por todos los administradores de la Sociedad miembros del Consejo de Administración.

**IV.** Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que conste a los efectos oportunos, libro la presente certificación extendida en Zaragoza el día 15 de mayo de 2014

VºBº  
EL PRESIDENTE

RAFAEL FERNÁNDEZ DE ALARCÓN HERRERO

LA SECRETARIA (no Consejera)

Mª JOSÉ PONCE MARTÍNEZ





Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.

**INFORME DE AUDITORIA  
DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2013 Y  
DEL INFORME DE GESTIÓN DE  
EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

## **INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES**

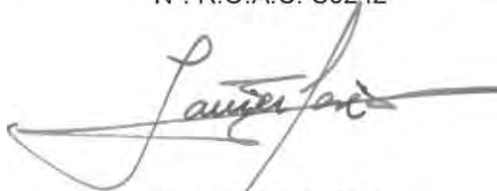
A los Accionistas de Expo Zaragoza Empresarial, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo indicado en las Notas 2.3 y 13.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2013 y 2012 por importe de 22.654 y 21.684 miles de euros, respectivamente, consecuencia, principalmente, de los deterioros registrados en sus activos inmobiliarios, así como por los gastos financieros asociados a la financiación de dichos activos. Dichas pérdidas han ocasionado que al cierre del ejercicio 2013 el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior a la mitad de la cifra de capital social, no encontrándose a la fecha de emisión de este informe incurso en causa de disolución, por encontrarse en vigor el régimen excepcional respecto al cómputo de pérdidas derivadas del deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias a los efectos de la disolución de sociedades. En dicha Nota 2.3, los administradores de la Sociedad presentan la planificación de cobros y pagos de la misma para el próximo ejercicio, en la que se muestra la capacidad de la Sociedad para atender sus compromisos y continuar con el desarrollo normal de su actividad en el corto plazo. Lo indicado anteriormente, junto con otros factores mencionados en la Nota 2.3, son indicativos de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con su actividad en condiciones normales, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos, por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance adjunto, que ha sido formulado asumiendo que tal actividad continuará, circunstancia que dependerá, tanto del mantenimiento del apoyo financiero de los accionistas, como del cumplimiento de su plan de negocio.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

11 de marzo de 2014

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.  
Nº. R.O.A.C. S0242



Javier Sesé Lafalla  
Socio-Auditor de Cuentas



Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 08/14/00149  
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.  
Nº. R.O.A.C. S0184  
Protocolo: A/20/2014



Alberto Abril García de Jalón  
Socio-Auditor de Cuentas



Miembro ejerciente:

VILLALBA, ENVID Y CÍA.  
AUDITORES, S.L.P.

Año 2014 Nº 08/14/00457  
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio



CLASE 8.ª



OL3237211

## **Expo Zaragoza Empresarial, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión  
del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2013



CLASE 8.ª



OL3237212

**EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en Miles de euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>119.600</b>	<b>117.762</b>
Inmovilizado intangible	4	-	-
Inmovilizado material	5	6.767	9.667
Terrenos y construcciones		4.119	3.286
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.648	2.966
Inmovilizado en curso y anticipos		-	3.415
Inversiones inmobiliarias	6	109.293	107.656
Terrenos		21.426	20.211
Construcciones		87.867	87.445
Inversiones financieras a largo plazo	9 y 8.1	73	49
Deudores comerciales no corrientes	9 y 8.1	3.467	390
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>74.984</b>	<b>88.734</b>
Existencias	11	57.141	67.396
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9 y 8.1	14.884	20.887
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		13.208	19.661
Clientes, empresas del grupo y asociadas	19	1.673	22
Deudores varios		-	39
Personal		3	7
Activo por impuesto corriente	17	-	65
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	-	1.093
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	66	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.375	67
Periodificaciones a corto plazo		5	11
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	1.513	373
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>194.584</b>	<b>206.496</b>



CLASE B.ª



OL3237213

**EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
(Expresado en Miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>80.039</b>	<b>96.670</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>13</b>	<b>81.726</b>	<b>99.829</b>
<b>Capital</b>	<b>13</b>	<b>275.829</b>	<b>271.231</b>
Capital escriturado		275.829	271.231
<b>Reservas</b>	<b>13</b>	<b>(6.118)</b>	<b>(6.072)</b>
Otras reservas		(6.118)	(6.072)
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>13</b>	<b>(165.331)</b>	<b>(143.646)</b>
Resultado del ejercicio	14	(22.654)	(21.684)
Ajustes por cambios de valor	10	(1.687)	(3.159)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>105.152</b>	<b>85.671</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>15</b>	<b>2.066</b>	<b>998</b>
Otras provisiones		2.066	998
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>16</b>	<b>103.086</b>	<b>84.673</b>
Deudas con entidades de crédito		101.329	81.468
Derivados		1.687	3.159
Otros pasivos financieros		70	46
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.393</b>	<b>24.155</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>16</b>	<b>3.267</b>	<b>2.082</b>
Deudas con entidades de crédito		1.158	433
Otros pasivos financieros		2.109	1.649
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>708</b>	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>16</b>	<b>5.418</b>	<b>21.958</b>
Proveedores		5.024	21.025
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	19	11	618
Personal		125	94
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	218	181
Anticipos de clientes		40	40
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>115</b>
		<b>194.584</b>	<b>206.496</b>



OL3237214

CLASE 8.ª

## EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresada en Miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2013	2012
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>18.1</b>	<b>10.861</b>	<b>4.565</b>
Ventas		2.676	2.158
Prestación de servicios		8.185	2.407
<b>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</b>	<b>18.2</b>	<b>(10.255)</b>	<b>(23.384)</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>18.3</b>	<b>(301)</b>	<b>(734)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(290)	(251)
Trabajos realizados por otras empresas		(11)	(483)
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>18.4</b>	<b>45</b>	<b>999</b>
<b>Existencias incorporadas al inmovilizado</b>	<b>18.2</b>	<b>-</b>	<b>4.929</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>18.5</b>	<b>21</b>	<b>3.435</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		21	3.435
<b>Gastos de personal</b>	<b>18.6</b>	<b>(1.679)</b>	<b>(1.819)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.401)	(1.512)
Cargas sociales		(278)	(307)
<b>Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables</b>		<b>22</b>	<b>(184)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(3.824)</b>	<b>(4.882)</b>
Servicios exteriores		(2.820)	(3.995)
Tributos		(1.004)	(887)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>4, 5 y 6</b>	<b>(1.703)</b>	<b>(771)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>18.7</b>	<b>347</b>	<b>303</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(7.882)</b>	<b>(3.099)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>5 y 6</b>	(7.885)	(3.122)
Resultados por enajenaciones y otros		3	23
<b>Otros resultados</b>	<b>18.8</b>	<b>(883)</b>	<b>905</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(15.231)</b>	<b>(19.737)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>18.9</b>	<b>267</b>	<b>352</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- En terceros		267	352
<b>Gastos financieros</b>	<b>18.9</b>	<b>(9.132)</b>	<b>(7.250)</b>
<b>Incorporación al activo de gastos financieros</b>	<b>18.9</b>	<b>1.442</b>	<b>4.951</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(7.423)</b>	<b>(1.947)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(22.654)</b>	<b>(21.684)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>14</b>	<b>(22.654)</b>	<b>(21.684)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(22.654)</b>	<b>(21.684)</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L3237215

**EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en Miles de euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Nota	2013	2012
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	14	<u>(22.654)</u>	<u>(21.684)</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	10	<u>4</u>	<u>(1.422)</u>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>4</u></b>	<b><u>(1.422)</u></b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	10	<u>1.468</u>	<u>1.290</u>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b><u>1.468</u></b>	<b><u>1.290</u></b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>(21.182)</u></b>	<b><u>(21.816)</u></b>



EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresado en Miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Capital escriturado	Remanente	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO a 31.12.11	<u>271.231</u>	<u>(6.072)</u>	<u>(100.540)</u>	<u>(43.106)</u>	<u>(3.027)</u>	<u>118.486</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(21.684)	(132)	(21.816)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(43.106)	43.106	-	-
SALDO a 31.12.12	<u>271.231</u>	<u>(6.072)</u>	<u>(143.646)</u>	<u>(21.684)</u>	<u>(3.159)</u>	<u>96.670</u>
Aumentos de capital	4.598	(46)	-	-	-	4.552
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(22.654)	1.472	(21.182)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(21.685)	21.684	-	(1)
SALDO a 31.12.13	<u>275.829</u>	<u>(6.118)</u>	<u>(165.331)</u>	<u>(22.654)</u>	<u>(1.687)</u>	<u>80.039</u>

CLASE 8ª



0L3237216



OL3237217

CLASE 8.ª

**EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en Miles de euros)

	Nota	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(16.509)</b>	<b>(2.949)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(22.654)	(21.684)
Ajustes al resultado		25.213	22.193
- Amortización del inmovilizado	4, 5 y 6	1.703	771
- Correcciones valorativas por deterioro	5, 6 y 18	15.130	21.800
- Variación de provisiones		1.005	(2.302)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5	(3)	(23)
- Ingresos financieros	18.9	(267)	(352)
- Gastos financieros	18.9	7.690	2.299
- Otros ingresos y gastos		(45)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(11.393)</b>	<b>2.367</b>
- Existencias	11	3.010	(222)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	9	2.506	(1.708)
- Otros activos corrientes	9	(1.302)	6
- Acreedores y otras cuentas a pagar	16	(15.698)	4.636
- Otros pasivos corrientes	16	(115)	(345)
- Otros activos y pasivos no corrientes	9 y 16	206	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(7.675)</b>	<b>(5.825)</b>
- Pagos por intereses	18.9	(7.926)	(6.014)
- Cobros de intereses	18.9	185	236
- Pagos por Impuestos sobre beneficios	17	66	(47)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(6.859)</b>	<b>(21.933)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(6.862)</b>	<b>(22.934)</b>
- Inmovilizado material	5	(21)	(316)
- Inversiones Inmobiliarias	6	(6.817)	(22.618)
- Otros activos financieros	8.1	(24)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3</b>	<b>1.001</b>
- Inmovilizado material	5	-	23
- Otros activos financieros	8.1	3	2
- Otros activos		-	976
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>24.508</b>	<b>22.920</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.552</b>	<b>22.920</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	16	4.552	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>19.956</b>	<b>22.920</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	16	27.303	24.364
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	16	(7.347)	(1.444)
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.140</b>	<b>(1.962)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	12	373	2.335
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	1.513	373



CLASE 8.ª



OL3237218

## **EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

### **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2013**

(Expresada en Miles de euros)

---

#### **1. Actividad de la empresa**

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. se constituyó el 25 de abril de 2005. Inicialmente bajo la denominación de ExpoAgua Zaragoza 2008, S.A. teniendo por objeto la realización de toda clase de actividades, proyectos y obras relacionadas con la gestión, promoción, organización, operación, ejecución y aprovechamiento de la Exposición Internacional Zaragoza 2008.

Can fecha 11 de marzo de 2009 se elevó a público la escritura de cambio de denominación social y modificación del objeto social a los actuales, estando inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 20 de marzo de 2009.

Expo Zaragoza Empresarial, S.A. (en adelante la Sociedad) tiene por objeto social las actuaciones de promoción inmobiliaria, urbanización, construcción y reforma, comercialización, gestión y explotación, adquisición y enajenación de toda clase de Inmuebles necesarios para la promoción del Parque Empresarial Post Expo; la tenencia, administración, conservación, explotación, desarrollo y cualquiera otra actividad de gestión de bienes y derechos, muebles e inmuebles procedentes de la Exposición Internacional de Zaragoza. La Sociedad también tiene por objeto la producción y venta de energía.

El 21 de diciembre de 2011 la Sociedad modificó su domicilio social a la calle Pablo Ruiz Picasso 61 D, Planta 3ª Oficina i, 50018 Zaragoza, siendo su Número de Identificación Fiscal A-99056442.

Está Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, Tomo 3219, Libro 0, Folio 132, Hoja Z-38229, Inscripción 1.

Desde el 26 de mayo de 2010 la Sociedad pertenece al Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón cuya sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., con domicilio social en Zaragoza, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón se depositan en el Registro Mercantil de Zaragoza siendo formuladas las del ejercicio 2012 en la reunión de su Consejo de Administración de fecha 30 de mayo de 2013.



CLASE 8.ª



OL3237219

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social, es la promoción y construcción del Zentro Expo que se compone del Parque Empresarial Dinamiza (80.452m<sup>2</sup>), formado por los antiguos edificios Ronda y destinado a oficinas para empresas, sean privadas o públicas; de la Ciudad de la Justicia (52.618m<sup>2</sup>) formada por los edificios Actur y Ebro 1; y quedando como reserva los edificios Ebro 2-3-4-5 (39.573m<sup>2</sup>).

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Marco Normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad**

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:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y sus Adaptaciones Sectoriales, y, en particular, la Adaptación Sectorial 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.
- c) 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.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y, de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de mayo de 2013.



CLASE 8.ª



OL3237220

### 2.3. Perspectivas de la Sociedad- empresa en funcionamiento

La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de la Sociedad muestra unas pérdidas generadas en el ejercicio 2013 por importe de 22.654 miles de euros (21.684 miles de euros en 2012) como consecuencia, principalmente, tanto de la provisión por deterioro de valor de sus inmuebles, Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias y Existencias, tras la valoración realizada por expertos independientes, reconocida en el ejercicio 2013 por un importe neto de 15.130 miles de euros (21.800 miles de euros en 2012) (véanse Notas 5, 6 y 11), como los gastos financieros asociados a la financiación de dichos inmuebles por importe de 9.132 miles de euros (7.250 miles de euros en 2012).

Estas pérdidas han supuesto una reducción significativa del patrimonio neto que a 31 de diciembre de 2013 es inferior a la mitad del capital social (véase Nota 13.3).

No obstante lo anterior, las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas considerando que la actividad continuará en el futuro dado que existen diversos factores que capacitan a la Sociedad para mantenerse como empresa en funcionamiento. Estos factores son:

- Tal y como se Indica en la Nota 13.1 la Sociedad se encuentra participada en un 97,82% por la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y en un 2,18% por el Ayuntamiento de Zaragoza. Los accionistas de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. han manifestado en ejercicios anteriores su compromiso de permanencia como accionistas de la Sociedad.
- En mayo de 2011 la Sociedad firmó una póliza de crédito con el Consorcio Bancario de hasta un importe máximo de disposición de 132,25 millones de euros y vencimiento el 31 de marzo de 2021. Con esta nueva póliza de crédito se canceló el crédito anterior y permite a la Sociedad contar con la financiación necesaria para continuar con el desarrollo normal de su actividad.
- En septiembre de 2010 la Sociedad formalizó con el Gobierno de Aragón un contrato de arrendamiento de los edificios Actur 1, 2, 3, 4 y 5 y Ebro 1, así como, 351 plazas de aparcamiento para destinarlos a la sede de los Juzgados de la ciudad de Zaragoza (Contrato Ciudad de la Justicia). Dicho arrendamiento ha entrado en vigor en mayo de 2013, tiene duración hasta 2038 y supone unos ingresos mensuales de 622 miles de euros.





CLASE 8.ª



OL3237221

- La Diputación General de Aragón, accionista mayoritario a través de la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., concedió un aval a favor de Expo Zaragoza Empresarial por importe de 68 millones de euros, para garantizar tanto el principal como la parte correspondiente de los intereses del crédito firmado con el Consorcio Bancario. Así mismo, con fecha 11 de septiembre de 2012 el Gobierno de Aragón concedió un segundo aval a la Sociedad por importe adicional de 37,8 millones de euros, lo que permitió incrementar el límite de disposición del crédito hasta los 122,8 millones de euros. En 2013 la Sociedad ha constituido garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Ciudad de la Justicia por lo que junto a la finalización de la obra y el cobro de la primera renta, se han cumplido las condiciones necesarias para acceder al importe máximo de disposición del crédito, 132,25 millones de euros.
- Se ha firmado un contrato de compra-venta por un precio de 5.100 miles de euros sobre la parcela situada en Avenida Ranillas nº 103 que se espera que se materialice en 2014 una vez cumplidas las estipulaciones incluidas en el mismo.
- El presupuesto de tesorería, preparado por la Dirección de la Sociedad para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 muestra la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus compromisos, teniendo en cuenta el ritmo de ventas previsto, debido a los compromisos de venta y de alquiler efectuados que, hasta la fecha, suponen más del 67% de la superficie disponible para comercializar, así como las expectativas de venta de la superficie restante (véanse Notas 7.2 y 11).

El presupuesto de tesorería, preparado por la Dirección de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. muestra la planificación de cobros y pagos previsible a partir de enero de 2014 y durante 15 meses más, de acuerdo con la evolución de la Sociedad y en base al presupuesto operativo del próximo ejercicio 2014 y tiene establecidos los orígenes de financiación necesaria para continuar las operaciones atendiendo a su actividad.



CLASE 8.ª



OL3237222

A continuación se muestra la planificación de cobros y pagos cuatrimestrales prevista por la Sociedad (en miles de euros):

	Miles de euros			
	Enero- Abril 2014	Mayo- Agosto 2014	Sept.- Dic. 2014	Enero- Abril 2015
<b>Disponible inicial</b>	<b>1.513</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Cobros</b>	<b>20.061</b>	<b>8.452</b>	<b>5.454</b>	<b>9.237</b>
Ampliaciones de capital	3.000	-	-	3.000
Otros cobros	7.598	3.543	1.029	1.128
Cobros Encomienda Ayuntamiento	5.790	-	-	-
Cobros ventas estimadas	-	867	-	626
Cobros alquiler	3.673	4.042	4.425	4.483
<b>Pagos</b>	<b>(18.893)</b>	<b>(8.586)</b>	<b>(7.041)</b>	<b>(9.396)</b>
Certificaciones Parque Empresarial	(2.320)	(2.335)	(651)	(308)
Otros pagos (U11 y parcela)	(8.790)	-	-	(3.000)
Liquidación IVA	(430)	(2.020)	(627)	(843)
Costes de estructura / Explotación	(3.054)	(1.722)	(1.797)	(1.326)
Pago intereses y comisiones	(2.787)	(2.509)	(3.966)	(2.398)
Pago de impuestos locales	(1.512)	-	-	(1.521)
<b>Disposición Crédito</b>	<b>(1.681)</b>	<b>134</b>	<b>1.587</b>	<b>159</b>
<b>Saldo final</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

Este plan de Tesorería ha sido elaborado con las siguientes consideraciones:

- El saldo disponible inicial está formado por la tesorería al 31 de diciembre de 2013.
- Se ha considerado que en el primer cuatrimestre de 2014 y 2015 se producirán dos ampliaciones de capital por parte del accionista mayoritario de 3 millones de euros cada una para hacer frente al pago parcial del importe pendiente de la encomienda del Balcón de San Lázaro U11 reflejado en el epígrafe "Otros pagos (U11 y parcela)".
- La partida "Otros cobros" corresponde principalmente a los ingresos en concepto de refacturaciones de gastos de comunidad a las oficinas en alquiler, cobros de ventas reservadas, cánones e ingresos procedentes de la explotación de energía fotovoltaica, así como la estimación por parte de la Sociedad de la venta de activos inmobiliarios distintos de los que integran el Parque Empresarial.



CLASE 8.ª



OL3237223

Los "Cobros Encomienda Ayuntamiento" recogen la previsión de la Sociedad de compensar parte de la deuda con el Ayuntamiento de Zaragoza mediante la adquisición en el primer cuatrimestre de 2014 de una parcela por importe de 5.790 miles de euros con IVA y cuyo pago figura en la partida "Otros pagos (U11 y Parcela)", no generando, por tanto, ni entrada ni salida de caja.

- Los cobros por "ventas estimadas" corresponden principalmente a la formalización de las escrituras de las oficinas y garajes que la Sociedad estima vender a la fecha de elaboración del presupuesto de tesorería.
- Los "Cobros alquiler" recoge los cobros por alquileres, de los que destaca, especialmente, el de la Ciudad de la Justicia que ha comenzado a devengarse a partir de mayo de 2013.
- Los pagos por "Certificaciones Parque Empresarial" incluyen, principalmente, los pagos a contratistas por las promociones que se encuentran en curso a la fecha de elaboración del presupuesto de tesorería, principalmente las correspondientes a la promoción de la próxima sede de la Consejería de Educación, la comisaría de la Unidad Adscrita de la Policía Nacional y la Sociedad Pública Sarga, por importe de 4,45 millones de euros en 2014.
- El epígrafe "Otros pagos (U11 y Parcela)" incluye 5.790 miles de euros con IVA correspondiente a la adquisición de una parcela al Ayuntamiento de Zaragoza mediante dación en pago. Igualmente, se recogen los pagos parciales de la encomienda de la U11 por importe de 6.000 miles de euros.
- Los "Costes estructura / Explotación" recogen principalmente los costes de comunidad de propietarios, mantenimiento y de personal.
- "Pago de intereses y comisiones" recoge, principalmente, los costes financieros asociados a la financiación mediante una póliza de crédito con el Consorcio Bancario.
- "Disposición crédito" recoge principalmente las disposiciones de la póliza de crédito efectuadas por la Sociedad consecuencia principalmente de las obras de reconversión de los pabellones en oficinas y de su funcionamiento ordinario y de los cobros por ingresos generados.

En base a lo anteriormente expuesto, los Administradores de la Sociedad consideran que Expo Zaragoza Empresarial, S.A. tiene garantizadas las entradas de liquidez necesarias durante el ejercicio 2014 para la realización de sus principales proyectos inmobiliarios.

Por todo lo mencionado anteriormente, así como lo indicado en la Nota 13.3 en relación a la situación patrimonial de la Sociedad, estas cuentas anuales se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento el cual presupone la realización de activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.





CLASE 8.ª



OL3237224

#### **2.4. Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **2.5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5 y 6).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 3.2 y 3.1).
- El cálculo de provisiones (véanse Notas 15, y 18.6).
- Valor razonable de los instrumentos financieros derivados (Véase Nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **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 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

#### **2.8. Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL3237225

## 2.9. Moneda funcional

Las cuentas anuales están expresadas, tanto en 2013 como 2012, en miles de euros.

## 3. 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 2013 y 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a 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.

#### a) Propiedad industrial

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa.

#### b) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 3 años.

### 3.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio descrito en los párrafos siguientes.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.



CLASE 8.º



OL3237226

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, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	8-12

#### Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio o 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 en aquellos inmuebles con destino previsto tanto de venta como de alquiler, es la solicitud de tasaciones por expertos independientes.

### **3.3. Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones en propiedad que se mantienen para explotarlas en régimen de alquiler, así como, para obtener posteriormente una plusvalía por su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.2 relativa al inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2013 todos los inmuebles recogidos dentro del epígrafe inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 109.293 miles de euros (de los cuales 87.946 miles de euros corresponden a la Ciudad de la Justicia) se encuentran finalizadas (en 2012 la Ciudad de la Justicia se encontraba en curso al cierre del ejercicio con un valor neto contable de 87.147 miles de euros de un total de 107.656 miles de euros del epígrafe de inversiones inmobiliarias).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL3237227

### 3.4. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### 3.5. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### - Arrendamiento financiero:

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### - Arrendamiento operativo:

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

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.





CLASE 8.ª



OL3237228

### 3.6. Instrumentos financieros

#### 3.6.1 Activos financieros

##### Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios 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.

Los activos financieros incluidos en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos activos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para 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 registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se clasifican, en su caso, de dudoso cobro y se registra el correspondiente deterioro en base a un análisis individualizado de los saldos deudores, determinando las cantidades que se estiman de dudosa realización cuando es patente la insolvencia del deudor o cuando, entre otros, transcurridos determinados plazos y realizadas las oportunas gestiones de cobro, no se obtiene un resultado positivo de las mismas.

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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.



CLASE 8.ª



OL3237229

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### 3.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

### 3.6.3 Encomiendas de gestión

El Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza, el Ministerio de Interior y el Ministerio de Defensa firmaron en ejercicios anteriores con la Sociedad convenios de encomiendas, por medio de los cuales encargaron a ésta la realización de una serie de actividades enmarcadas en actuaciones tanto urbanísticas como de prestación de servicios, con el objetivo de colaborar en el desarrollo de la Exposición Internacional Zaragoza 2008.

De acuerdo con la normativa aplicable, dichas actuaciones realizadas por cuenta de las mencionadas entidades públicas, se registraron contablemente dentro de las cuentas de circulante, sin afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2013 el Departamento de Presidencia y Justicia del Gobierno de Aragón ha formalizado varios convenios de encomienda para adaptar las oficinas de la Ciudad de la Justicia. La Sociedad únicamente ha registrado como ingreso el margen obtenido por dichos encargos.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 los importes pendientes de cobro por la realización de las encomiendas de gestión se han registrado dentro del epígrafe "Clientes, empresas del grupo y asociadas" del balance adjunto en función de los plazos de cobro establecidos (véase Nota 9).



CLASE 8.ª



OL3237230

### 3.7. Derivados financieros y cobertura contable

Las actividades de la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por la fluctuación del tipo variable Euribor al cual está referenciada su financiación. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cubrir el riesgo de tipo de interés (véase Nota 10), del tipo "Swaps" o IRS.

La Sociedad ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible como instrumentos de cobertura. Para que un derivado financiero tenga un tratamiento de cobertura "contable", según el PGC, tiene que cubrir necesariamente uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos atribuibles a un riesgo concreto, al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones, y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Según el PGC, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo o pasivo en el Balance, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de Resultados del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en Patrimonio Neto (coberturas de Flujo de Efectivo y de Inversión Neta en Filial Extranjera).

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.



CLASE 8.º



OL3237231

En el momento inicial de alta de los derivados financieros, la Sociedad designó parte de sus instrumentos financieros derivados vigentes como "coberturas contables", registrando sus cambios de valor razonable, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto, por su parte efectiva. Aquellos no designados como "coberturas contables" registrarán sus cambios de valor razonable en cuentas de Resultados.

### 3.8. Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor.

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 sea recuperable 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.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, registra con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias las provisiones necesarias por terminación de obra incluyendo todos los costes pendientes de incurrir imputables a las unidades para las que la Sociedad se ha reconocido el Ingreso por ventas en su caso.

#### - Terrenos

Los terrenos destinados al desarrollo del parque empresarial se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra. Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.





CLASE 8.ª



OL3237232

- Promociones en curso

Como promociones en curso se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en la promoción inmobiliaria en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación necesaria para la ejecución de la misma.

Se activan los gastos financieros de los préstamos destinados a financiar la promoción siempre que existan obras de adaptación en el suelo.

- Edificios terminados

A la finalización de cada promoción inmobiliaria la Sociedad sigue el procedimiento de traspasar desde la cuenta de "Promociones en curso" a "Edificios terminados" el coste correspondiente a aquellos inmuebles terminados que se encuentren pendientes de venta.

### 3.9. Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

### 3.10. Impuestos corrientes y diferidos

La Sociedad pertenece al Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón tributando desde el ejercicio 2011 bajo el régimen de tributación consolidada con su sociedad matriz.

El gasto o ingreso 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 el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.



CLASE 8.ª



OL3237233

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 se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponible negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

En su caso, se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponible, 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.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen, en su caso, en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan, en su caso, 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. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pasa a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **3.11. Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, ya sea legal o implícita, cuya cancelación es probable origine una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas 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.



CLASE 8.ª



OL3237234

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales 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 la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, 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 está obligada a responder, en esta situación la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

### **3.12. 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



OL3237235

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

### **3.13. Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas 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.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad tiene registrado en las presentes cuentas anuales una provisión de esta naturaleza por importe de 776 y 750 miles de euros, respectivamente, al considerar que conforme se vaya completando el proyecto de reconversión del recinto, se irán produciendo desvinculaciones del personal de la Sociedad (véase Nota 15).

### **3.14. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado por lo que los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **3.15. 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.

El único impacto medioambiental relevante que produce la Sociedad se centra en su actividad constructora. A este respecto se han tomado importantes medidas para reducir dicho impacto (véase Nota 20).



CLASE 8.ª



OL3237236

### 3.16. 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 inciso 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.





CLASE 8.ª



OL3237237

#### 4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

##### Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2012	Entradas o dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2013
<b>Concesiones, patentes y licencias</b>				
Coste	497	-	-	497
Amortizaciones	(497)	-	-	(497)
	-	-	-	-
<b>Aplicaciones Informáticas</b>				
Coste	704	-	-	704
Amortizaciones	(704)	-	-	(704)
	-	-	-	-
<b>Total</b>				
Coste	1.201	-	-	1.201
Amortizaciones	(1.201)	-	-	(1.201)
	-	-	-	-
<b>Total Neto</b>	-	-	-	-

##### Ejercicio 2012

	Miles de euros			
	Saldo al 31-12-2011	Entradas o dotaciones	Bajas	Saldo al 31-12-2012
<b>Concesiones, patentes y licencias</b>				
Coste	497	-	-	497
Amortizaciones	(497)	-	-	(497)
	-	-	-	-
<b>Aplicaciones Informáticas</b>				
Coste	704	-	-	704
Amortizaciones	(686)	(18)	-	(704)
	18	(18)	-	-
<b>Total</b>				
Coste	1.201	-	-	1.201
Amortizaciones	(1.183)	(18)	-	(1.201)
	18	(18)	-	-
<b>Total Neto</b>	18	(18)	-	-



OL3237238

CLASE 8.ª

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

	Valor contable (bruto)	
	2013	2012
Concesiones, patentes y licencias	497	497
Aplicaciones informáticas	704	704
<b>Total</b>	<b>1.201</b>	<b>1.201</b>

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad no tenía compromisos firmes de compra de activos intangibles.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen activos intangibles significativos sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantías de pasivos.



CLASE 8.ª



OL3237239

## 5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2012	Entradas o dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-12-2013
<b>Terrenos</b>					
Coste	10.760	-	-	2.992	13.752
Deterioro de valor	(8.100)	(1.337)	-	(792)	(10.229)
	<b>2.660</b>	<b>(1.337)</b>	<b>-</b>	<b>2.200</b>	<b>3.523</b>
<b>Construcciones</b>					
Coste	172.737	-	-	-	172.737
Amortización	(171.623)	(10)	-	-	(171.633)
Deterioro de valor	(488)	(20)	-	-	(508)
	<b>626</b>	<b>(30)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>596</b>
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado</b>					
Coste	26.429	21	(16)	-	26.434
Amortizaciones	(23.463)	(339)	16	-	(23.786)
	<b>2.966</b>	<b>(318)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.648</b>
<b>Inmovilizado en curso y anticipos</b>					
Coste	6.337	-	-	(6.337)	-
Deterioro de valor	(2.922)	-	-	2.922	-
	<b>3.415</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.415)</b>	<b>-</b>
<b>Total neto</b>					
Coste	216.263	21	(16)	(3.345)	212.923
Amortizaciones	(195.086)	(349)	16	-	(195.419)
Deterioro de valor	(11.510)	(1.357)	-	2.130	(10.737)
	<b>9.667</b>	<b>(1.685)</b>	<b>-</b>	<b>(1.215)</b>	<b>6.767</b>





OL3237240

CLASE 8.ª

## Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-2011	Entradas o dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31-12-2012
<b>Terrenos</b>					
Coste	10.760	-	-	-	10.760
Deterioro de valor	(6.580)	(1.520)	-	-	(8.100)
	<b>4.180</b>	<b>(1.520)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.660</b>
<b>Construcciones</b>					
Coste	171.623	-	-	1.114	172.737
Amortización	(171.623)	-	-	-	(171.623)
Deterioro de valor	-	-	-	(488)	(488)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>626</b>	<b>626</b>
<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado</b>					
Coste	26.572	-	(143)	-	26.429
Amortizaciones	(23.254)	(352)	143	-	(23.463)
	<b>3.318</b>	<b>(352)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.966</b>
<b>Inmovilizado en curso y anticipos</b>					
Coste	6.021	316	-	-	6.337
Deterioro de valor	(2.275)	(647)	-	-	(2.922)
	<b>3.746</b>	<b>(331)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.415</b>
<b>Total neto</b>					
Coste	214.976	316	(143)	1.114	216.263
Amortizaciones	(194.877)	(352)	143	-	(195.086)
Deterioro de valor	(8.855)	(2.167)	-	(488)	(11.510)
	<b>11.244</b>	<b>(2.203)</b>	<b>-</b>	<b>626</b>	<b>9.667</b>

Del total del coste bruto de las construcciones e instalaciones técnicas, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, un importe de 189.515 miles de euros, en ambos ejercicios, corresponden a inmuebles de los que, prácticamente, no se obtiene percepción de ingreso alguno. Por este motivo, los bienes afectos a dichas concesiones se encuentran totalmente amortizados a cierre de ejercicio.

Las bajas más significativas de los ejercicios 2013 y 2012, 16 miles de euros de coste bruto (143 miles de euros en 2012), se corresponden con bienes recogidos en el epígrafe de otro inmovilizado material totalmente amortizado.

En el ejercicio 2012 se traspasó al epígrafe de inmovilizado material la oficina en la que la Sociedad posee su centro de trabajo con un valor neto contable de 626 miles de euros, que figuraban en existencias (véase Nota 11).



CLASE 8.ª



OL3237241

Dentro del epígrafe de Inmovilizado en curso en 2012 se recogía el anticipo concedido al Ayuntamiento de Zaragoza por importe de 6.021 miles de euros por la entrega futura de la parcela donde se ubica el Edificio Expo y la parcela del Paseo de la Noria además de unas adecuaciones en la misma por importe de 316 miles de euros. En 2013 se han escriturado dichas parcelas traspasándose la primera a inversiones inmobiliarias con un coste bruto de 3.345 miles de euros (véase Nota 6) y la segunda al epígrafe de "terrenos" del inmovilizado material con un coste bruto de 2.992 miles de euros.

La Sociedad posee Inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Inmuebles	Miles de euros	
	2013	2012
Terrenos	13.752	10.760
Construcciones	172.737	172.737
<b>Total</b>	<b>186.489</b>	<b>183.497</b>

Tal y como se indica en la Nota 3.2, la Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de los activos es inferior a su valor en libros. En este sentido, la Sociedad ha registrado en los ejercicios 2013 y 2012, una provisión por deterioro por importe de 1.357 y 2.167 miles de euros, respectivamente. La dotación del ejercicio 2013 corresponde, principalmente, al deterioro de la parcela del Paseo de la Noria y a los terrenos en los que se ubica la Torre del Agua (en 2012 correspondía al deterioro de los terrenos en los que se ubica el Acuario y la Torre del Agua, así como, por las parcelas a recibir del Ayuntamiento de Zaragoza) adecuándolos a valor de mercado según valoración realizada por experto independiente. Este importe se encuentra registrado dentro del epígrafe "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

	Valor contable (bruto)	
	2013	2012
Construcciones	171.623	171.623
Resto de bienes	22.190	22.206
<b>Total</b>	<b>193.813</b>	<b>193.829</b>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



CLASE 8ª



OL3237242

Existe promesa de constituir garantía hipotecaria sobre ciertos inmuebles para responder de la póliza de crédito constituida en Mayo de 2011 (véase Nota 16.1).

## 6. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	<u>Saldo al 31-12-2012</u>	<u>Entradas o dotaciones</u>	<u>Reversiones</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo al 31-12-2013</u>
Oficinas para arrendamiento	127.639	8.304	-	3.345	139.288
Amortización	(1.276)	(1.354)	-	-	(2.630)
Deterioro de valor	(18.707)	(6.721)	192	(2.129)	(27.365)
<b>Total</b>	<b>107.656</b>	<b>229</b>	<b>192</b>	<b>1.216</b>	<b>109.293</b>

### Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	<u>Saldo al 31-12-2011</u>	<u>Entradas o dotaciones</u>	<u>Reversiones</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo al 31-12-2012</u>
Oficinas para arrendamiento	91.847	31.977	-	3.815	127.639
Amortización	(875)	(401)	-	-	(1.276)
Deterioro de valor	(16.902)	(1.609)	653	(849)	(18.707)
<b>Total</b>	<b>74.070</b>	<b>29.967</b>	<b>653</b>	<b>2.966</b>	<b>107.656</b>

La Sociedad posee oficinas cuyo valor neto por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	21.426	20.210
Construcciones	87.867	87.446
<b>Total</b>	<b>109.293</b>	<b>107.656</b>

Las altas de los ejercicios 2013 y 2012 se corresponden principalmente con las obras de acondicionamiento de los edificios que conforman la Ciudad de la Justicia.



CLASE 8.ª



OL3237243

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias correspondientes a la Ciudad de la Justicia asciende al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 a 87.946 y 87.147 miles de euros, respectivamente.

Existe garantía hipotecaria sobre los inmuebles de la Ciudad de la Justicia y promesa de constituir garantía hipotecaria sobre el resto de los inmuebles para responder de la póliza de crédito constituida en Mayo de 2011 (véase Nota 16.1).

El traspaso existente en el ejercicio 2013 se corresponde con la parcela donde se ubica el Edificio Expo, la cual se encontraba registrada en 2012 en el epígrafe de "Anticipos de Inmovilizado" por tratarse de un anticipo concedido al Ayuntamiento de Zaragoza. En 2013 se ha escriturado dicha parcela y se ha traspasado tanto su coste como su deterioro (véase Nota 5).

Los traspasos correspondientes al ejercicio 2012 provienen principalmente de las oficinas en alquiler de los edificios Dinamiza 2C y 1D, con un coste bruto de 3.815 miles de euros y un deterioro de 849 miles de euros provenientes del epígrafe de existencias, que se han destinado a su explotación en régimen de alquiler (véase Nota 11). El traspaso de existencias a inversiones inmobiliarias se ha realizado a través del epígrafe "Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 18.2).

Tal y como se describe en la Nota 3.4, la Sociedad activa como mayor valor del inmovilizado los gastos financieros directamente atribuibles a la construcción de los edificios que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso. El importe de los gastos financieros activados en el ejercicio 2013 ha sido de 1.442 miles de euros (4.951 miles de euros en 2012), que se corresponden en su totalidad con intereses devengados de la financiación (véase nota 18.7).

Tal y como se indica en la Nota 3.2 la Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando la posible existencia de pérdidas de valor reduzcan el valor recuperable a un importe inferior al de su valor en libros; en caso contrario se revierte la provisión. Por lo tanto, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2013 una dotación de la provisión por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 6.528 miles de euros compuestos por una dotación de 6.721 miles de euros y una reversión de los deterioros del edificio de oficinas Dinamiza 2C por 192 miles de euros (en 2012 aplicación a la provisión por deterioro de 956 miles de euros) adecuándolos a valor de mercado según tasaciones realizadas por experto independiente en noviembre de 2013 y febrero de 2013, respectivamente. Este importe se encuentra registrado dentro del epígrafe "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



CLASE 8.º



OL3237244

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos por arrendamientos	6.769	2.158
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias	(502)	(494)
<b>Total</b>	<b>6.267</b>	<b>1.664</b>

## 7. Arrendamientos

### 7.1. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, las cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente, son las siguientes:

	Miles de euros	
	Valor nominal	
	2013	2012
Menos de un año	8.945	6.644
Entre uno y cinco años	35.501	34.263
<b>Total</b>	<b>44.446</b>	<b>40.907</b>

Durante el ejercicio 2013 y 2012, el arrendamiento operativo de la sociedad ha correspondido principalmente al alquiler de la Ciudad de la Justicia, del Edificio Expo y de varias oficinas del edificio Dinamiza 2A.

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio 2013 ha ascendido a 6.911 miles de euros (2.158 miles de euros en 2012).

### 7.2. Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad cuenta con compromisos por arrendamiento operativo a cierre del ejercicio 2013, que se formalizarán en la primera mitad de 2014 por 10.785 metros cuadrados que supondrán unos ingresos por arrendamientos de 1.284 miles de euros anuales.

### 7.3. Arrendamientos financieros

La compañía al cierre 2013 y 2012 no posee arrendamientos financieros.





OL3237245

CLASE 8.ª

## 8. Análisis de instrumentos financieros

### 8.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Miles de euros					
Activos financieros a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos otros	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)					
-	-	-	-	3.540	439
-	-	-	-	3.540	439

Miles de euros					
Activos financieros a corto plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos otros	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)					
-	-	-	-	16.325	19.796
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes					
-	-	-	-	1.513	373
-	-	-	-	17.838	20.169

Miles de euros					
Pasivos financieros a largo plazo					
Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar (Nota 16)					
101.329	81.468	-	-	70	46
Derivados (Nota 10)					
-	-	-	-	1.687	3.159
101.329	81.468	-	-	1.757	3.205





OL3237246

CLASE 8.ª

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Pasivos financieros a corto plazo	
	2013	2012	2013	2012	Derivados	Otros
				2013	2012	
Débitos y partidas a pagar (Nota 16)	1.158	433	-	-	8.017	23.426
	<b>1.158</b>	<b>433</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.017</b>	<b>23.426</b>

## 8.2. Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2013 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	14.950	483	518	554	594	1.318	18.417
Otros activos financieros	1.375	-	-	-	-	73	1.448
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.513	-	-	-	-	-	1.513
	<b>17.838</b>	<b>483</b>	<b>518</b>	<b>554</b>	<b>594</b>	<b>1.391</b>	<b>21.378</b>

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	1.158	898	11.097	11.313	11.548	66.473	102.487
Débitos y partidas a pagar (Nota 16)	5.908	-	-	-	-	-	5.908
Derivados (Nota 10)	-	1.687	-	-	-	-	1.687
Otros pasivos financieros	2.109	-	-	-	-	70	2.179
	<b>9.175</b>	<b>2.585</b>	<b>11.097</b>	<b>11.313</b>	<b>11.548</b>	<b>66.543</b>	<b>112.261</b>

El pasivo generado por los instrumentos financieros derivados se liquidará de acuerdo con el calendario de vencimientos del IRS actualizado a los tipos vigentes aplicables en cada período.



CLASE 8.ª



OL3237247

### **8.3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### **1.- Riesgo de crédito**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no dispone de seguros de crédito para garantizar el cobro de las cuentas a cobrar dado que actualmente no está expuesta a riesgos significativos derivados de las posibles insolvencias con terceros.

#### **2.- Riesgo de liquidez**

Con el fin de asegurar tal liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actualidad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en las Notas 12 y 16. Igualmente la Dirección de la Sociedad elabora presupuestos de tesorería con la finalidad de anticipar las necesidades de liquidez (véanse Notas 2.3 y 12).

#### **3.- Riesgo de mercado**

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, si bien, la Dirección de la Sociedad contrata instrumentos financieros que mitigan el riesgo de interés (véase Nota 10).



CLASE B<sup>3</sup>



OL3237248

## 9. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo</b>		
Deudores comerciales no corrientes	3.467	390
Otros activos financieros (fianzas)	73	49
	<b>3.540</b>	<b>439</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo</b>		
Clientes por ventas y prestación de servicios	13.851	20.622
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19.2)	1.673	22
Deudores varios	-	39
Personal	3	7
Activo por impuesto corriente	-	65
Otros créditos con las administraciones públicas	-	1.093
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	66	-
Otros activos financieros	1.375	67
Provisiones por deterioro de valor	(643)	(961)
	<b>16.325</b>	<b>20.954</b>

No existen diferencias significativas entre los valores nominales y el coste amortizado de las partidas anteriores.

### - Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo

El saldo de la cuenta de "Créditos a terceros" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 corresponde principalmente al importe pendiente de cobro, con vencimiento en el largo plazo, por la venta de oficinas y garajes en la promoción terminada del Parque Empresarial Dinamiza. La variación respecto a 2012 corresponde a la refinanciación de una deuda comercial por un importe total de 3.918 miles de euros con un vencimiento inicial en diciembre de 2013 y que pasa a tener vencimiento 2020. Dicha deuda devenga un tipo de interés del 7,1%.

El saldo de la cuenta "Otros activos financieros" se corresponde con las fianzas constituidas a largo plazo, provenientes principalmente de los alquileres.



CLASE 8.ª



OL3237249

- Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo

Dentro del epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se recoge un total de 13.256 miles de euros (14.093 miles de euros en 2012) correspondiente al importe pendiente de cobro con el Ayuntamiento de Zaragoza por determinadas encomiendas de gestión realizadas por la Sociedad con motivo de la Exposición Internacional de 2008. De éstos, 4.785 miles de euros se espera compensarlo mediante la entrega por parte del Ayuntamiento de una parcela situada en Avda. de Ranillas.

Del resto del importe pendiente, 8.227 miles de euros se corresponden a la encomienda de gestión relativa a las "Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro" más intereses devengados no tiene fecha prevista de cobro, habiendo presentado la Sociedad demanda en reclamación de dicho importe ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Zaragoza (véase Nota 15).

Se considera que las cuentas a cobrar a clientes vencidas con antigüedad inferior a tres meses no han sufrido ningún deterioro de valor. A 31 de diciembre de 2013, habían vencido cuentas a cobrar, sin considerar la deuda con el Ayuntamiento de Zaragoza, por importe de 2.280 miles de euros (en 2012: 2.697 miles de euros). El análisis de antigüedad de estas cuentas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Hasta 3 meses	1.417	462
Más de 3 meses	863	2.235
	<b>2.280</b>	<b>2.697</b>

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Saldo inicial</b>	<b>961</b>	<b>950</b>
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	152	184
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	(296)	-
Reversión de importes no utilizados	(174)	(173)
<b>Saldo final</b>	<b>643</b>	<b>961</b>



CLASE B.ª



0L3237250

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro del epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2013, se produjo una pérdida por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes por importe de 152 miles de euros (2012: 184 miles de euros). El importe de la provisión asciende a 643 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 (2012: 961 miles de euros). Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a un cliente del que se ha provisionado la totalidad de su saldo dada la antigüedad de la deuda vencida.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Depósitos constituidos a corto plazo	1.303	-
Fianzas constituidas a corto plazo	72	67
<b>Total</b>	<b>1.375</b>	<b>67</b>

En 2013 se ha consignado en el Juzgado un depósito por importe de 1.300 miles de euros como consecuencia de la sentencia condenatoria a la Sociedad como responsable civil solidario de la demanda interpuesta por los proveedores de la Sociedad TBZ Marketing – Açoes Promocionais, S.A., operador de la explotación de la actividad comercial de la Exposición Internacional Zaragoza 2008 (véase Nota 15).

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

Existe promesa de formalizar, en garantía de la póliza de crédito contratos de prenda sobre el 100% de los derechos de crédito que se deriven de los contratos de compraventa, de arrendamiento y cualesquiera otros contratos de naturaleza similar suscritos en relación con los inmuebles y que generen derechos de crédito para la Sociedad (véase Nota 16.1).



CLASE 8.ª



OL3237251

## 10. Instrumentos financieros derivados

En el ejercicio 2011, la Sociedad contrató instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés. El objetivo de dichas contrataciones es acotar, mediante la contratación de Swaps, en los que se paga fijo y se recibe variable, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación con entidades de crédito.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

### Ejercicio 2013

Entidad	Instrum.	Vencimiento	Miles de euros		Tipo Fijo	Tipo variable
			Nominal	Valor Razonable		
BBVA	IRS	12/12/2015	23.697	(824)	2,95%	Euribor 3 meses
La CAIXA	IRS	12/12/2015	7.229	(251)	2,95%	Euribor 3 meses
IBERCAJA	IRS	12/12/2015	6.420	(223)	2,95%	Euribor 3 meses
B. SANTANDER	IRS	12/12/2015	11.171	(389)	2,95%	Euribor 3 meses
<b>Total</b>			<b>48.517</b>	<b>(1.687)</b>		

### Ejercicio 2012

Entidad	Instrum.	Vencimiento	Miles de euros		Tipo Fijo	Tipo variable
			Nominal	Valor Razonable		
BBVA	IRS	12/12/2015	25.671	(1.543)	2,95%	Euribor 3 meses
La CAIXA	IRS	12/12/2015	7.831	(470)	2,95%	Euribor 3 meses
IBERCAJA	IRS	12/12/2015	6.955	(418)	2,95%	Euribor 3 meses
B. SANTANDER	IRS	12/12/2015	12.102	(728)	2,95%	Euribor 3 meses
<b>Total</b>			<b>52.559</b>	<b>(3.159)</b>		

La Sociedad ha cumplido con los requisitos detallados en la Nota 3.7 sobre normas de valoración para poder clasificar los instrumentos financieros que se detallan como cobertura. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura contable es eficaz.





CLASE 8.ª



OL3237252

Dichas relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2013, la parte del valor razonable de los derivados, presentando un saldo deudor de 1.687 miles de euros (3.159 miles de euros en 2012).

## 11. Existencias

El movimiento habido en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-2012	Altas	Traspasos	Bajas	Saldo al 31-12-2013
Terrenos	16.390	-	-	-	16.390
Construcciones	26.493	-	-	-	26.493
Deterioro de valor	(31.186)	(2.900)	-	-	(34.086)
<b>Total promociones en curso</b>	<b>11.697</b>	<b>(2.900)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.797</b>
Promoción terminada	100.793	17	-	(3.027)	97.783
Deterioro de valor	(45.094)	(5.661)	-	1.316	(49.439)
<b>Total promociones terminadas</b>	<b>55.699</b>	<b>(5.644)</b>	<b>-</b>	<b>(1.711)</b>	<b>48.344</b>
<b>Total</b>	<b>67.396</b>	<b>(8.544)</b>	<b>-</b>	<b>(1.711)</b>	<b>57.141</b>



CLASE 8.ª



OL3237253

### Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-2011	Altas	Traspasos	Bajas	Saldo al 31-12-2012
Terrenos	16.390	-	-	-	16.390
Construcciones	26.328	165	-	-	26.493
Deterioro de valor	(24.921)	(6.265)	-	-	(31.186)
<b>Total promociones en curso</b>	<b>17.797</b>	<b>(6.100)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.697</b>
Promoción terminada	105.665	57	(4.929)	-	100.793
Deterioro de valor	(34.020)	(12.411)	1.337	-	(45.094)
<b>Total promociones terminadas</b>	<b>71.645</b>	<b>(12.354)</b>	<b>(3.592)</b>	<b>-</b>	<b>55.699</b>
<b>Total</b>	<b>89.442</b>	<b>(18.454)</b>	<b>(3.592)</b>	<b>-</b>	<b>67.396</b>

Tal y como se describe en la Nota 3.8, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año y durante el período en que se hayan realizado obras de adaptación. En el ejercicio 2013 y 2012 no se han realizado trabajos sobre las existencias, motivo por el cual no se ha activado ningún coste financiero.

El epígrafe promociones en curso incluye el coste del terreno más todos los costes asociados a la construcción de los edificios Ebro 2-3-4-5 cuyo destino final es la venta. El epígrafe promociones terminadas incluye el coste del terreno más todos los costes asociados a la construcción del Parque Empresarial Dinamiza, excepto el edificio Dinamiza 2A traspasado en 2011 a inversiones inmobiliarias y las oficinas de los restantes edificios Dinamiza que fueron traspasadas en 2012 a Inversiones Inmobiliarias.

Adicionalmente, en 2012 se traspasó a inmovilizado material las instalaciones en las que están situadas las oficinas de la Sociedad dentro del edificio 1D.

La columna de traspasos del ejercicio 2012 incluía los siguientes conceptos:

- El traspaso a inmovilizado material correspondiente al valor de las oficinas de los edificios Dinamiza donde la Sociedad posee su centro de trabajo por un valor neto contable de 626 miles de euros (véase Nota 5).
- El traspaso a inversiones inmobiliarias de las oficinas alquiladas principalmente en los edificios Dinamiza 1D y 2C por un valor neto contable de 2.966 miles de euros (véase nota 6).



CLASE B.ª



OL3237254

Las bajas del ejercicio 2013 se corresponden con ventas de oficinas del parque empresarial Dinamiza.

Tal y como se indica en la Nota 3.8, la Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). En este sentido la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro del valor de sus existencias al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 por importe de 8.561 y 18.677 miles de euros, respectivamente, adecuándolos a valor de mercado según tasaciones realizadas por experto independiente en noviembre de 2013 y febrero de 2013, respectivamente. El deterioro registrado en el ejercicio 2013 ha tenido una aplicación de 1.316 miles de euros como consecuencia de la venta de un inmueble. El importe de los deterioros se encuentra registrado dentro del epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 18.2).

La Sociedad no tiene registrada una provisión para terminación de obra al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 dado que, de acuerdo a lo previsto, no se ha finalizado ninguna construcción durante estos ejercicios.

Al cierre del ejercicio 2013 no existen inversiones adicionales comprometidas de relevancia pendientes de registro.

La Sociedad tiene compromisos de venta firmados sobre las existencias equivalente a una superficie del 3,68% del total de metros cuadrados pendientes de comercializar (3,6% en 2012) del Parque Empresarial Dinamiza por un importe de 4.241 miles de euros (4.601 miles de euros en 2012).

Existe promesa de constituir garantía hipotecaria sobre los inmuebles para responder de la póliza de crédito constituida en Mayo de 2011 (véase Nota 16.1).

Asimismo, la Sociedad tiene firmado un compromiso de venta sobre un terreno en Avda. de Ranillas a recibir por parte del Ayuntamiento de Zaragoza en compensación por la deuda pendiente de pago (véase Nota 9).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## **12. Efectivo y otros activos equivalentes**

La totalidad del importe registrado en este epígrafe A 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a cuentas corrientes de total disponibilidad, formalizados con diversas entidades financieras.



CLASE 8.ª



0L3237255

### 13. Fondos propios

#### 13.1. Capital

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad se encuentra participada según los siguientes porcentajes:

Accionistas	Porcentaje participación	
	2013	2012
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	97,82%	97,79%
Ayuntamiento de Zaragoza	2,18%	2,21%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Con fecha 26 de mayo de 2010 la Administración General del Estado traslada su participación accionarial a la Comunidad Autónoma de Aragón con el fin de destinarlas al patrimonio de la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón. De esta manera, el Gobierno de Aragón a través de la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., a cierre del ejercicio 2013, tiene una participación en la Sociedad de 97,82%, manteniendo el Ayuntamiento de Zaragoza el restante 2,18%.

Con fecha 6 de mayo de 2013 y 5 de septiembre de 2013 la Junta General de Socios acuerda ampliar el capital social en 3.298 y 1.300 miles de euros, respectivamente, mediante la creación de 3.298 y 1.300 acciones, respectivamente, de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas. Las acciones han sido suscritas íntegramente por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y su desembolso se ha producido por aportación dineraria. Como consecuencia de lo anterior, la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. ha incrementado su porcentaje de participación del 97,79% al 97,82%.

El capital social de Expo Zaragoza Empresarial, S.A. a cierre del ejercicio 2013 asciende a 275.829 miles de euros (271.231 miles de euros en 2012), representado por 275.829 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa ni se encuentran sometidas a restricción alguna.



CLASE 8.ª



OL3237256

### 13.2. Reservas y resultados de ejercicios anteriores

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	-	-
	-	-
<b>Otras reservas:</b>		
- Remanente y otras reservas	(6.118)	(6.072)
	<b>(6.118)</b>	<b>(6.072)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores:</b>		
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(165.331)	(143.646)
	<b>(165.331)</b>	<b>(143.646)</b>
	<b>(171.449)</b>	<b>(149.718)</b>

#### - Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 esta reserva no se encontraba constituida al no haber obtenido la Sociedad beneficios desde su constitución.

#### - Otras reservas

La Sociedad ha registrado en este epígrafe, principalmente, un importe de 5.141 miles de euros correspondiente a los gastos devengados en las ampliaciones de capital realizadas en los ejercicios 2009, 2010 y 2013, así como, 968 miles de euros, en el ejercicio 2008, consecuencia de los ajustes derivados de la primera aplicación del NPGC. Dichos importes fueron imputados directamente al patrimonio neto de la Sociedad sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, luciendo en el estado de cambios en el patrimonio neto total adjunto.





CLASE B.ª



OL3237257

### 13.3. Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, es causa de disolución obligatoria de la Sociedad la disminución del patrimonio neto por debajo de la mitad del capital social consecuencia de pérdidas, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente. Igualmente, el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital establece que es causa de reducción obligatoria del capital la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social, si transcurrido un ejercicio, no se hubiese recuperado el patrimonio.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria las pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que está registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Asimismo y considerando que se prorrogue en el ejercicio 2014 el Real Decreto-Ley 3/2013, de 23 de febrero, que permite, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la ley de Sociedades de Capital, respectivamente, que no se computen las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias producidas en los ejercicios 2008 a 2013, la Sociedad no incurriría en causa de disolución. De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de capital sería el que se desglosa a continuación:

	<u>Miles de euros</u>
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/2013	80.039
Ajustes por cambios de valor	1.687
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2013	<u>81.726</u>
<i>Menos, de forma excepcional este ejercicio:</i>	
Pérdidas acumuladas por deterioro por inmovilizado material (Nota 5)	10.737
Pérdidas acumuladas por deterioro por inversiones inmobiliarias (Nota 6)	27.365
Pérdidas acumuladas por deterioro por existencias (Nota 11)	<u>83.525</u>
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2013 para el cómputo de los dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b>	<b><u>203.353</u></b>





CLASE 8.ª



OL3237258

No obstante lo anterior, en el hipotético caso de que finalmente no se prorrogase dicha medida para el ejercicio 2014, los Administradores procederían a proponer a la Junta de Accionistas las medidas oportunas para reequilibrar la situación patrimonial dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente.

#### 14. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	(22.654)	(21.684)
	<b>(22.654)</b>	<b>(21.684)</b>
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(22.654)	21.684
	<b>(22.654)</b>	<b>21.684</b>

#### 15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Provisión por indemnizaciones	776	750
Provisión por responsabilidades	1.290	248
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>2.066</b>	<b>998</b>



CLASE 8.ª



0L3237259

- Provisiones a largo plazo

El epígrafe "Provisión por indemnizaciones" recoge el importe devengado pendiente de pago al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 en concepto de indemnizaciones por rescisión de contratos de trabajo que la Sociedad deberá asumir progresivamente conforme se vaya completando el proyecto de reconversión del Zentro Expo. La base de cálculo que se ha tomado ha sido el equivalente a 45 días por año trabajado y 33 días a partir de febrero 2012. El importe registrado por este concepto a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 776 y 750 miles de euros, respectivamente.

El epígrafe "Provisión por responsabilidades" recoge las salidas de caja futuras en concepto de obligaciones por litigios devengados a cierre de ejercicio, así como posibles reclamaciones no devengadas a fecha de cierre del ejercicio 2013 pero cuya realización estima la Sociedad como probable, y derivadas de la actividad normal del negocio.

Con fecha 2 de julio de 2013 la Sociedad ha sido condenada como responsable civil subsidiaria en la demanda por fraude interpuesta por 24 acreedores contra TBZ Marketing – Acçoes Promocionais, S.A., operador de la explotación de la actividad comercial de la Exposición Internacional Zaragoza 2008, por una cuantía de 1.300 miles de euros, importe que ha sido consignado como un depósito en el Juzgado de Zaragoza. En enero de 2014, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con dichos acreedores para el pago de una indemnización por importe máximo de 900 miles de euros.

Igualmente, también se ha provisionado diversas reclamaciones realizadas por varios trabajadores en reclamación de la parte pendiente de pago de la retribución variable del ejercicio 2012 devengada y no abonada por la Sociedad así como demandas interpuestas por diversos trabajadores en relación con la indemnización abonada por la Sociedad.

- Pasivos contingentes y otros pasivos

Adicionalmente, la Sociedad ha sido demanda por el proveedor que realizó la encomienda de gestión relativa a las "Obras de ejecución de los proyectos de márgenes y riberas urbanas del río Ebro a su paso por Zaragoza. Ámbito U11. Balcón de San Lázaro" en reclamación de los importes pendientes de cobro, 7.274 miles de euros más intereses devengados. En relación con dicha reclamación, la Sociedad interpuso una reclamación al Ayuntamiento de Zaragoza en demanda de dichos importes, pues al tratarse de una encomienda, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. ha actuado como mero intermediario.

Actualmente, dichas demandas se encuentran en suspenso, manteniendo negociaciones la Sociedad con dicho proveedor para proceder al pago de la deuda pendiente. De esta manera, en 2013, la Sociedad ha procedido al pago de 3.298 miles de euros, encontrándose el saldo pendiente registrado como una cuenta a pagar con dicho proveedor (véase Nota 16.3). Igualmente, se mantiene una cuenta a cobrar con el Ayuntamiento de Zaragoza por el importe pendiente de cobro de dicha encomienda (véase Nota 9).



CLASE 8.ª



OL3237260

Por último, según lo establecido en el artículo 2, apartado 4 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, las cantidades derivadas de la supresión de la paga extraordinaria y de las pagas adicionales de complemento específico o pagas adicionales equivalentes, de acuerdo con lo dispuesto en este artículo, se destinarán en ejercicios futuros a realizar aportaciones a planes de pensiones o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación, con sujeción a lo establecido en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y en los términos y con el alcance que se determine en las correspondientes leyes de presupuestos.

En 2012, tal y como se indica en la consulta nº2 del Boicac 92 se consideró que el importe de la paga extraordinaria suprimida, que ascendía a 80 miles de euros, no se trataba de un pasivo dado que no se podía considerar probable que existiera una obligación, considerando que no se incluyó en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado ninguna disposición que obligara a efectuar las aportaciones por los importes suprimidos, por lo que la Sociedad no procedió a la dotación de una provisión. En 2013, la Sociedad ha provisionado únicamente un importe 5 miles de euros, en concepto del importe de los 14 días devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

## 16. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y cuentas a pagar es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	101.329	81.468
Derivados	1.687	3.159
Otros pasivos financieros	70	46
	<b>103.086</b>	<b>84.673</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	1.157	433
Otros pasivos financieros	2.109	1.649
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	708	-
Proveedores	5.024	21.025
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 19.2)	11	618
Personal	126	94
Otras deudas con administraciones públicas	218	181
Anticipos de clientes	40	40
	<b>9.393</b>	<b>24.040</b>

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su coste amortizado puesto que el efecto del descuento no es significativo.



CLASE B.ª



OL3237261

### 16.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	Dispuesto	Límite	Dispuesto	Límite
- Línea de crédito	105.824	132.250	84.797	132.250
	<b>105.824</b>	<b>132.250</b>	<b>84.797</b>	<b>132.250</b>

La diferencia entre el importe dispuesto y el importe reflejado en Balance es consecuencia del efecto de la valoración a coste amortizado.

Con fecha 9 mayo de 2011, se firmó un contrato de crédito a largo plazo con el consorcio de bancos por importe total de hasta 132,25 millones de euros con vencimiento el 31 de marzo de 2021. Este crédito tiene dos tramos, el primero por un importe de 60 millones de euros y el segundo por un importe de 72,25 millones de euros. Dicha póliza de crédito se irá disponiendo en función de las necesidades de tesorería de la Sociedad. La primera disposición del tramo se destinó a cancelar la financiación existente. El tipo de interés aplicable se fija en función del Euribor más un diferencial de mercado.

Para la formalización de dicho crédito, Expo Zaragoza Empresarial, S.A. prestó como garantía la promesa de hipotecas inmobiliarias sobre los activos así como contratos de pignoración de derechos de crédito derivados de los contratos de compraventa, de arrendamiento y cualesquiera otros contratos de naturaleza similar suscritos en relación con los inmuebles y que generen derechos de crédito para la Sociedad. En 2013, la Sociedad ha procedido a escriturar hipoteca a favor del consorcio de bancos sobre los inmuebles que comprenden la Ciudad de la Justicia (Edificios Actur y Ebro 1).

Igualmente, el Gobierno de Aragón ha concedido 2 avales a favor de Expo Zaragoza Empresarial por importe de 68 y 37,8 millones de euros cada uno, para garantizar tanto el principal como la parte correspondiente de los intereses del crédito firmado con el Consorcio Bancario (véase Nota 19), lo que ha permitido incrementar el límite de disposición del préstamo hasta los 132,5 millones de euros.

La deuda por intereses por importe de 329 miles de euros (318 miles de euros en 2012) corresponde a los intereses devengados y pendientes de pago por el importe dispuesto, así como al importe devengado por la comisión de disponibilidad del importe no dispuesto de la línea de crédito a cierre del ejercicio.

### 16.2. Anticipos de clientes

Dentro del epígrafe "Anticipos de clientes" del balance adjunto figuran los compromisos adquiridos por la Sociedad con terceros por entregas futuras de oficinas y garajes en las promociones a desarrollar en el Parque Empresarial Dinamiza.



OL3237262

CLASE 8.ª

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012, el saldo por anticipos recibidos asciende a 40 miles de euros por la firma de la compra-venta de un terreno.

La clasificación en el pasivo corriente de estos anticipos de clientes se realiza atendiendo a su vinculación con el activo corriente del balance y a la fecha prevista de entrega de las unidades inmobiliarias asociadas.

### 16.3. Otros pasivos financieros

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 en el epígrafe "Otros pasivos financieros" se incluyen los intereses de demora a pagar al contratista de la encomienda de la U11.

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

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	2013		2012	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Pagos realizados y pendientes de pago				
Pagos del ejercicio dentro del plazo máximo legal	18.014	67%	38.702	93%
Resto	8.877	33%	3.032	7%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>26.891</b>	<b>100%</b>	<b>41.734</b>	<b>100%</b>
Plazo Medio de Pago Excedidos (Días)	<b>73</b>		<b>92</b>	
Saldo pendiente de pago al cierre que sobrepasa el plazo máximo legal	<b>4.095</b>		<b>7.286</b>	

Al cierre del ejercicio 2013 existen 4.095 miles de euros (7.286 miles de euros en 2012) correspondiente a saldos pendientes de pago con un plazo de pago superior a 60 días (75 días en 2012). De dicho importe, un total de 3.976 miles de euros (7.274 miles de euros en 2012) corresponde principalmente a certificaciones pendientes de pago al contratista de la encomienda de la U11 (véase nota 15).

Durante el ejercicio 2013, sin tener en cuenta el pago parcial realizado al contratista de la encomienda U11, del total de pagos realizados por una cuantía de 26.891 miles de euros, se pagaron, dentro del plazo establecido por la ley, facturas por un importe total de 18.014 miles de euros. En consecuencia, sólo el 33% del importe total, 8.877 miles de euros, se pagó fuera del plazo máximo legal de pago.





CLASE 8.ª



OL3237263

Si tenemos en cuenta el pago parcial realizado en 2013 al contratista de la encomienda U11, los pagos realizados ascienden a una cuantía de 30.189 miles de euros, de los que se pagaron fuera del plazo establecido por la ley facturas por un importe de 12.175 miles de euros (40%), alcanzándose un plazo medio de pago excedido de 426 días.

## 17. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

- Saldos deudores:

	Miles de euros	
	2013	2012
Hacienda Pública deudora por IVA	-	1.026
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	-	67
Retenciones y pagos a cuenta	-	65
<b>Total Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>-</b>	<b>1.158</b>

- Saldos acreedores:

	Miles de euros	
	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por IRPF	44	108
Hacienda Pública acreedora por IVA	141	38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	33	35
<b>Total Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>218</b>	<b>181</b>

### 17.2. Conciliación resultado contable y base Imponible fiscal

Desde el ejercicio 2011, la sociedad tributa en régimen de declaración consolidada con su sociedad matriz, Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. quien presenta la liquidación. No se han presentado diferencias temporales o permanentes originadas por la declaración consolidada.

Debido a que determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la tributación por el Impuesto sobre sociedades y de la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable. El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales.





CLASE 8.ª



OL3237264

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

- Ejercicio 2013

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio Impuesto sobre Sociedades			(22.654)			1.472
			-			-
Diferencias permanentes	8		8			
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	7.573		7.573	(1.518)		(1.518)
- con origen en ejercicios anteriores		4.244	(4.244)			
Base imponible (resultado fiscal)			<u>(19.363)</u>			

- Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio Impuesto sobre Sociedades			(21.684)			(132)
			-			-
Diferencias permanentes			-			
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	1.299	4.302	(3.003)	1.422	1.290	132
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-			
Base imponible (resultado fiscal)			<u>(24.687)</u>			

### 17.3. Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

La Sociedad no tiene registrados en contabilidad impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio neto.

### 17.4. Conciliación entre Resultado contable y el gasto por Impuesto sobre sociedades

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no tiene registrado gasto por impuesto sobre Sociedades.

### 17.5. Activos por Impuesto diferido registrados

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no tiene activos por impuesto diferido registrados en contabilidad.



CLASE 8.ª



OL3237265

### 17.6. Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad, siguiendo el principio de prudencia, no ha activado las bases imponibles negativas por considerar que no está asegurada su recuperación dentro de los límites legalmente establecidos por las autoridades fiscales.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
- Diferencias entre amortización contable y fiscal	54.373	52.101
- Deducibilidad gastos financieros	2.987	390
Bases imponibles negativas	137.360	131.551
Deducciones pendientes y otros	66	66
<b>Total activos por impuesto diferido no registrados</b>	<b>194.786</b>	<b>184.108</b>

De acuerdo con la legislación fiscal las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán ser compensadas con las renta positivas de los períodos impositivos que concluyas en los 18 años inmediatos y sucesivos. Sin embargo el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales podría ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.



CLASE 8.ª



OL3237266

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de aplicar no registradas en el balance adjunto, sin considerar los que se derivan de la liquidación de los propios ejercicios 2013 y 2012, era el siguiente:

	2013		2012	
	Importe (miles de euros)	Vencimiento	Importe (miles de euros)	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas:</b>				
Ejercicio 2005	6.475	2023	6.475	2023
Ejercicio 2006	8.887	2024	8.887	2024
Ejercicio 2007	5.757	2025	5.757	2025
Ejercicio 2008	268.924	2026	268.924	2026
Ejercicio 2009	60.087	2027	60.087	2027
Ejercicio 2010	15.773	2028	15.773	2028
Ejercicio 2011	47.913	2029	47.913	2029
Ejercicio 2012	24.733	2030	-	-
<b>Deducciones pendientes:</b>				
Ejercicio 2006	26	2016	26	2016
Ejercicio 2007	11	2017	11	2017
Ejercicio 2008	26	2018	26	2018
Ejercicio 2009	3	2019	3	2019
Ejercicio 2010	-	2020	-	2020
Ejercicio 2011	-	2029	-	2029
Ejercicio 2012	-	2030	-	-

#### 17.7. Pasivos por impuesto diferido

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no tiene pasivos por impuesto diferido registrados en contabilidad.

#### 17.8. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2009 y siguientes del impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2010 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



CLASE B.ª



OL3237267

## 18. Ingresos y gastos

### 18.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos por ventas	2.676	-
Ingresos facturados a contratistas	462	1.612
Ingresos convenios	28	59
Ingresos venta de energía	401	422
Ingresos por alquileres	6.911	2.158
Otros ingresos	383	314
<b>Total</b>	<b>10.861</b>	<b>4.565</b>

La práctica totalidad de las ventas de los ejercicios 2013 y 2012 ha tenido lugar en territorio nacional.

### 18.2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación

El detalle de la variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación del balance al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Incorporación de existencias de promociones en curso y edificios construidos a inmovilizado	-	(1.114)
Incorporación de existencias de promociones en curso y edificios construidos a inversiones inmobiliarias	-	(3.815)
Variación de existencias de promociones terminadas	(1.694)	57
Variación de existencias de promociones en curso	-	165
Deterioro de valor de promociones en curso y edificios terminados (Nota 11)	(8.561)	(18.677)
<b>Total</b>	<b>(10.255)</b>	<b>(23.384)</b>

El epígrafe "Deterioro de valor de promociones en curso y edificios terminados" recoge la corrección valorativa de los bloques de oficinas destinados a la venta cuyo valor realizable a 31 de diciembre de 2013 es inferior a su precio de fabricación, según tasación realizada por experto independiente con fecha noviembre de 2013 (véase Nota 11).



CLASE 8.ª



OL3237268

### 18.3. Aprovisionamientos

El epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2013 y 2012:

	Miles de euros	
	2013	2012
<b>Aprovisionamientos</b>		
Certificaciones de obra	290	251
Trabajos realizados por otras empresas	11	483
	<b>301</b>	<b>734</b>

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 proceden del mercado nacional.

### 18.4. Trabajos realizados por la empresa para su activo

Dentro del epígrafe de "Trabajos realizados por la empresa para su activo" se han recogido los costes correspondientes a la construcción de la Ciudad de la Justicia, los cuales se han activado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

### 18.5. Otros ingresos de explotación

El importe en 2012 de este epígrafe correspondía principalmente a 3.356 miles de euros por los derechos de cobro de canon y autorización administrativa de dos parques eólicos de investigación inscritos a nombre de la Sociedad denominados terreno "Acampo Hospital" y "El Espartal" vendidos a los adjudicatarios del procedimiento para su construcción y explotación.

La venta de los mencionados parques eólicos se produjo por una cuantía total de 3.356 miles de euros de los que se descontaron del precio los costes incurridos por importe de 1.701 miles de euros por la cancelación del contrato de compraventa de las máquinas y costes asumidos desde la adjudicación del contrato hasta el momento de la venta.



CLASE B.ª



OL3237269

### 18.6. Gastos de personal

	Miles de euros	
	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	1.401	1.512
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	278	307
	<b>1.679</b>	<b>1.819</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Directores	-	-
Jefes de Área/Servicio/Adjunto	5	5
Adjuntos/Jefes de Departamento	7	9
Técnicos	8	12
Plantilla base	2	2
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>28</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es la siguiente:

	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	-	-	-	-	-	-
Jefes de Área / Servicio / Adjunto	5	-	5	3	-	3
Adjuntos / Jefes de Departamento	2	5	7	4	5	9
Técnicos	5	3	8	7	5	12
Plantilla base	0	2	2	-	2	2
	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>26</b>

### 18.7. Exceso de provisiones

Al cierre del ejercicio 2013 la partida de exceso de provisiones asciende a un importe de 347 miles de euros (303 miles de euros en 2012). Dicho importe corresponde con menores costes de las desvinculaciones de personal realizadas en 2013 y por el menor coste que ha supuesto el acuerdo al que ha llegado la Sociedad en 2013 con un proveedor con el que mantenía un litigio por discrepancias en la liquidación del contrato.





CLASE 8.ª



OL3237270

### 18.8. Otros Resultados

En el ejercicio 2013 las principales partidas se componen de 900 miles de euros de gasto correspondiente al pago a realizar consecuencia de la condena de la Sociedad como responsable civil subsidiaria de la demanda interpuesta por varios acreedores contra TBZ Marketing – Acções Promocionais, S.A., operador de la explotación de la actividad comercial de la Exposición Internacional Zaragoza 2008 (véase Nota 15), así como, el ingreso de 196 miles de euros (591 miles de euros en 2012) correspondiente a devoluciones de aportaciones realizadas a comunidades de propietarios en ejercicios anteriores y a la resolución del contrato de arrendamiento de la Torre del Agua por 205 miles de euros.

### 18.9. Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros del ejercicio calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	Ingresos financieros	Gastos financieros	Ingresos financieros	Gastos financieros
Intereses de deudas con entidades de crédito y otros	-	7.630	-	6.119
Intereses de deudas con empresas del grupo (Nota 19)	-	1.502	-	1.131
Incorporación al activo de gastos financieros (Nota 6)	1.442	-	4.951	-
Otros ingresos financieros	267	-	352	-
<b>Total</b>	<b>1.709</b>	<b>9.132</b>	<b>5.303</b>	<b>7.250</b>



CLASE 8.ª



OL3237271

## 19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 19.1. Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

#### Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Diputación General de Aragón	Ayuntamiento de Zaragoza	Otras partes vinculadas
Prestaciones de servicios	5.752	-	725
Gastos financieros	(1.502)	-	-
Tributos, tasas y consumos	1.178	(956)	(13)
<b>Total</b>	<b>5.428</b>	<b>(956)</b>	<b>712</b>

#### Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Diputación General de Aragón	Ayuntamiento de Zaragoza	Otras partes vinculadas
Prestaciones de servicios	77	137	1.077
Gastos financieros	(1.131)	-	-
Tributos, tasas y consumos	(11)	(2.416)	(29)
<b>Total</b>	<b>(1.065)</b>	<b>(2.279)</b>	<b>1.048</b>

El epígrafe "Prestación de servicios" corresponde a las operaciones realizadas vinculadas con las encomiendas de gestión y con los arrendamientos de inmuebles. El Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron en ejercicios anteriores con la Sociedad convenios de encomiendas, por medio de los cuales encargaron a ésta la realización de una serie de actividades dirigidas a la construcción de edificios y urbanización de parques y riberas (véase Nota 3.6.3).

Así mismo, la Diputación General de Aragón ha concedido 2 avales a la Sociedad por importe conjunto de 105,8 millones de euros ante el Consorcio de Bancos para garantizar tanto el principal del crédito como los intereses. Los gastos financieros asociados a dichos avales han ascendido a 1.502 miles de euros (1.131 miles de euros en 2012).

En 2013 se han realizado dos ampliaciones de capital social por importe de 3.298 y 1.300 miles de euros, respectivamente, las cuales han sido suscritas íntegramente por Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.



CLASE 8.ª



OL3237272

Entre las partidas incluidas en "Otras partes vinculadas" se recogen los servicios recibidos por parte de Suelo y Vivienda de Aragón, S.A.U. se corresponden con las cuotas devengadas por la prestación de servicios de gestión, dirección y asesoramiento imputables a la Sociedad.

### 19.2. Saldos con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas incluidas en los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo", "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y "Acreedores comerciales" del balance adjunto durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

#### Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Diputación General de Aragón	Ayuntamiento de Zaragoza	Otras partes vinculadas
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.282	13.256	443
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(2)	-	(13)
Deudas a corto plazo	(708)	-	-

#### Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Diputación General de Aragón	Ayuntamiento de Zaragoza	Otras partes vinculadas
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	95	14.093	434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(11)	(34)	(2)
Deudas a corto plazo	(618)	-	-

Los epígrafes "Deudores comerciales y otras cuentas a pagar" incluyen principalmente los importes pendientes de cobro por la realización de las encomiendas de gestión con el Ayuntamiento de Zaragoza (véase Nota 3.6.3) y las rentas pendientes con la Diputación General de Aragón. En el ejercicio 2013 la totalidad de la deuda con el Ayuntamiento de Zaragoza figura a corto plazo dado que la misma está vencida.

### 19.3. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración de la Sociedad está integrado por 5 miembros, todos ellos hombres. En los ejercicios 2013 y no 2012 no recibieron ningún tipo de remuneración por los puestos de consejero.



CLASE 8.ª



OL3237273

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha tenido en nómina personal de Alta Dirección. La retribución de la Gerencia de la Sociedad se encuentra incluida en los servicios recibidos dentro de los contratos de gestión suscritos entre la Sociedad y Suelo y Vivienda de Aragón, S.A.U. (véase Nota 19). En 2012 la remuneración total pagada al personal de alta dirección, ascendió a un importe de 30 miles de euros en concepto de sueldos y salarios.

La Sociedad no ha mantenido en 2013 ni en 2012 ningún tipo de obligación en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto de los miembros antiguos o actuales del Consejo de administración ni de la alta Dirección. Igualmente, la Sociedad no ha concedido anticipos ni créditos a sus Administradores ni a la Alta Dirección en 2013 ni en 2012.

#### 19.4. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de capital, han mantenido las siguientes participaciones y/o cargos en el capital de las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad (véase Nota 1):

Titular	Sociedad	Particip.	Cargo o función
Rafael Fernández de Alarcón Herrero	Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U	-	Presidente
	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	-	Presidente
	Platea Gestión, S.A.	-	Presidente
	Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. Zaragoza Alta Velocidad S.A.	- -	Presidente Vicepresidente 2º
Jesús Andreu Merelles	Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U	-	Vocal-Gerente
	PLHUS Plataforma Logística, S.L. La Senda del Valadín, S.A.	- -	Vocal-Gerente Vocal
Jesús Diez Grijalvo	Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.	-	Vocal del Consejo de Administración
	Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.	-	Vocal del Consejo de Administración
	Consorcio Urbanístico Canfranc 2000	-	Vocal del Consejo de Administración
Mario Varea Sanz	Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.	-	Consejero
Jerónimo Blasco Jáuregui	(*)		

(\*) No ejerce cargos en ninguna otra sociedad ni posee participación alguna.



CLASE 8.ª



OL3237274

## 20. Información sobre medio ambiente

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.

La actividad de la Sociedad, para minimizar el impacto medioambiental y en aras de mantener la filosofía divulgada durante la Exposición Internacional (sostenibilidad y emisiones tendentes a cero), ha realizado una instalación, iniciada en 2008 y finalizada en 2009 de 520 kWp de placas fotovoltaicas, en la cubierta, casi el doble de lo exigido por el actual Código Técnico de la Edificación (264 kWp), además de disponer de otra instalación en terreno rústica de la misma potencia que la instalación de la cubierta de los edificios Ronda. Esta instalación cuya titularidad fue traspasada a la comunidad de propietarios del Parque Empresarial Dinamiza, se vende incorporada a las oficinas vendidas.

La Sociedad mantiene la propiedad de las cinco plantas fotovoltaicas construidas en El Espartal. Estas plantas además de continuar con los objetivos medioambientales y de sostenibilidad innatos a la constitución de la sociedad generan ingresos por la venta de energía.

A 31 de diciembre de 2013 de 2012 el valor bruto de estos activos asciende en conjunto a 4.222 miles de euros, y su amortización acumulada a 1.257 y 919 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2012 se consiguió la venta de los derechos de cobro de canon y autorización administrativa de dos parques eólicos de investigación inscritos a nombre de la Sociedad a los adjudicatarios del procedimiento para su construcción y explotación.

Las obras ejecutadas durante este año han sido las de los edificios Actur y Ebro 1 sin incidencias medioambientales.

No existen riesgos y costes de carácter medioambiental que resulte necesario cubrir con las correspondientes provisiones.

Igualmente no existen contingencias abiertas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente. No existen compromisos de inversiones futuras en materia medioambiental ni responsabilidades de naturaleza medioambiental ni compensaciones pendientes de recibir al respecto.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental.



CLASE 8.ª



OL3237275

## **21. Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P por los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 12 miles de euros en 2013 y 2012.

## **22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad tenía concedidos avales por un importe de 105.800 miles de euros correspondientes a dos avales uno de 68.000 miles de euros y otro de 37.800 miles de euros concedidos por el Gobierno de Aragón para garantizar ambos el principal de la póliza de crédito de la Sociedad y de la parte correspondiente de los intereses y condiciones financieras (véase nota 19.2).

## **23. 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.

## **24. Hechos posteriores**

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





CLASE 8.ª



OL3237276

## **EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN**

---

#### **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

En el primer trimestre del ejercicio 2013, la Sociedad finalizó las obras de reconversión de los edificios Actur y Ebro 1, conocidos como Ciudad de la Justicia, por lo que tras un período de traslado de las distintas sedes entre los meses de mayo y octubre, la totalidad de los juzgados se encuentran instalados en el recinto Expo.

Desde un punto de vista societario, a lo largo del ejercicio 2013, el accionariado ha modificado su composición ya que la sociedad ha llevado a cabo dos ampliaciones del capital por un importe total de 4.598 miles de euros, suscritos y desembolsados en su totalidad por el Gobierno de Aragón, a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. que eleva su porcentaje a cierre de ejercicio a un 97,82 %, quedando el Ayuntamiento de Zaragoza con un 2,18 % de participación.

La Sociedad mantiene el objeto social principal que es desarrollar las actuaciones de urbanización, construcción, reforma y promoción inmobiliaria de toda clase de inmuebles (edificios, solares y fincas) necesarios para la comercialización del Parque Empresarial. Subsidiariamente queda la gestión de las labores necesarias para culminar con los temas pendientes originados en la etapa de la Exposición Internacional y la gestión de energías alternativas. Su domicilio social es calle Pablo Ruiz Picasso, 61 D, Planta 3ª, Oficina i de Zaragoza.

En materia organizativa, se ha mantenido la estructura diseñada a finales del ejercicio anterior, como única novedad, en 2013 se ha añadido un área de auditoría técnica y nuevos proyectos que se ocupa principalmente de la realización de auditorías técnicas de obras y del estudio de nuevos negocios y actuaciones que complementen el objeto principal de la sociedad y que se une a las cuatro ya existentes: construcción y mantenimiento, comercial, calidad y atención al cliente y administrativo financiera.

A lo largo del periodo 2013, el Área de Construcción y mantenimiento ha desarrollado actuaciones en obra de nueva construcción y en adecuaciones de espacios y oficinas, así como el mantenimiento de otros activos propiedad de la Sociedad. Las actuaciones en obra de nueva construcción se han centrado en la finalización de la obra de reconversión de los edificios que componen la Ciudad de la Justicia. En cuanto a actividades de adecuación de espacios y oficinas se han realizado fundamentalmente en el edificio 63 A del Parque Empresarial Dinamiza destinado al arrendamiento a clientes tanto públicos como privados. Adicionalmente se han desarrollado actividades de mantenimiento y servicios en los inmuebles propiedad de la sociedad como el Acuario, Torre del Agua, Pabellón Puente y Edificio Expo, concesiones del DHC (suministro de agua fría y caliente para climatización de todo el meandro de Ranillas), de los parques fotovoltaicos y de la hidrogena y las comunidades de propietarios.



CLASE 8.ª



OL3237277

En cuanto al Área de calidad y atención al cliente, además de la gestión de las necesidades de los usuarios del recinto, ha desarrollado proyectos en distintos activos emblemáticos de la Exposición Internacional celebrada en 2008. El pabellón puente acogió durante más de tres meses una exposición conmemorativa del quinto aniversario de la celebración de la Exposición Internacional, en colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza, y, en cuanto a la Torre del Agua, la sociedad firmó un convenio con la asociación legado expo con el fin de fomentar las visitas.

En relación al Área Comercial, durante el ejercicio se ha seguido el plan de comercialización de los edificios de oficinas previsto en el desarrollo de estrategias comerciales adaptadas a la situación actual del mercado inmobiliario plasmadas en el Plan de Negocio vigente, basado en un escenario conservador en materia de ventas e inversiones. El período de comercialización se mantiene hasta 2020 y contempla ventas de edificios, tanto en estado de acabado bruto como terminado, si bien el momento actual va imponiendo un modelo más destinado al alquiler de espacios.

Durante el ejercicio, se ha escriturado una venta de oficinas y se han firmado nueve contratos de arrendamiento, seis de oficinas y tres de locales comerciales en el Parque Empresarial Dinamiza, que continúa el proceso de ocupación del recinto. Con estas operaciones, junto a las de ejercicios anteriores, incluido el contrato de promesa de compra existente, se ha alcanzado la comercialización de una superficie equivalente al 31% del total del Parque Empresarial Dinamiza.

Si a las operaciones comerciales anteriores se le añade la oficina ocupada por la propia Sociedad y los edificios Actur y Ebro 1, arrendados por el Gobierno de Aragón para establecer la Ciudad de la Justicia, la superficie comercializada pasa a ser del 45,36% de la superficie total del Zentro Expo. Este porcentaje aumenta al 58,86% si se considera excluida la zona sin actuación, formada actualmente por los Edificios Ebro 2-3-4-5. En la actualidad la Sociedad está inmersa en negociaciones, a distinto nivel de avance, con clientes potenciales, tanto de compra como de alquiler, que podría llegar a suponer la próxima colocación de un 27 % adicional del Parque Empresarial Dinamiza, de los cuales la mitad está garantizada.

En el ejercicio 2013 no se han producido desinversiones aunque existen propuestas de compra de alguna de las parcelas propiedad de la sociedad.

Con el apoyo de las Áreas Administrativo Financiera, Jurídica, y Servicios Generales, se ha garantizado el cumplimiento de los procedimientos contractuales, contables y fiscales a los que está sujeta la Sociedad según la normativa vigente que han permitido licitar las obras y contratos requeridos para desarrollar las actividades necesarias en el cumplimiento de la misión de la Sociedad. De esta forma, la compañía viene adaptando sus plazos de pago a los que vienen establecidos en la Reforma de la Ley de Morosidad de julio de 2010, de modo que en 2013 el periodo máximo de pago ha sido de 60 días y, desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 1/2011, de 29 de noviembre, del Gobierno de Aragón, la Sociedad se encuentra comprometida en el seguimiento de las medidas urgentes de régimen económico financiero, de control, contratación y de recursos humanos para la racionalización y mejora de la gestión.



CLASE 8.ª



OL3237278

En cuanto a los recursos humanos, la plantilla se ha reducido de 26 a 22 trabajadores, si bien la diferencia proviene de despidos del ejercicio anterior cuyo plazo de preaviso finalizaba la primera semana de 2013. A cierre de ejercicio la plantilla estaba formada por 22 empleados, distribuidos en un 55%-45% entre hombres y mujeres.

En lo referente a la situación económico financiera, a lo largo del ejercicio se han cumplido las previsiones presupuestarias adaptadas mediante un plan de saneamiento, a la ley 4/2012, de 26 de Abril, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público Empresarial.

El resultado del ejercicio se ha visto afectado principalmente por el efecto neto que el deterioro adicional, sobre el valor de sus inmuebles y existencias inmobiliarias, ha realizado la Sociedad por valor de 15.3 millones de euros, a consecuencia del estado actual del mercado inmobiliario. Esta eficacia presupuestaria ha estado basada en un estricto seguimiento y control de las estimaciones de los distintos costes incurridos por la actividad normal de la Sociedad.

Por último, en cuanto a la financiación, firmada con fecha 9 de mayo de 2011 con un consorcio bancario, formado por Santander, BBVA, Caixa, Instituto de Crédito Oficial, Ibercaja y CAI, una vez entregada la obra de la Ciudad de la Justicia, cobrada la primera renta y constituida hipoteca sobre los inmuebles que la componen, a falta de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la sociedad está en trámites para que se produzca la devolución del segundo aval y reducción del primero, otorgados ambos por el Gobierno de Aragón.

En cuanto a productos financieros derivados, la Sociedad informa que tiene contratada una permuta financiera de tipos de interés (swap) con el consorcio bancario por un importe aproximado del 45,8% del crédito sindicado. Dicho contrato cumple las condiciones para calificarse como de cobertura.

### **ACONTECIMIENTOS RELEVANTES DESPUÉS DEL CIERRE**

No se ha producido acontecimiento relevante alguno tras el cierre del ejercicio que ponga en cuestión la realidad financiero-patrimonial reflejada en las cuentas anuales del ejercicio 2013 ni que afecte a la evolución previsible de la Sociedad, aspecto éste desarrollado en el siguiente apartado.

### **EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

La evolución los negocios de la Sociedad prevista seguirá ligada a su objeto social de construcción y comercialización del Parque Empresarial; en particular, está prevista la adecuación de nuevos espacios,, el desarrollo de la operación y el mantenimiento del Parque Empresarial y la organización de la ocupación del recinto por los nuevos clientes.



CLASE 8.ª



OL3237279

Adicionalmente, se continuará con los esfuerzos de comercialización del recinto, tanto de oficinas como de locales, y de venta de otros activos de la Sociedad.

### **INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

Dada la fase en que se encuentra el desarrollo del objeto social de la Sociedad, en este ejercicio no se ha llevado a cabo ninguna actividad relacionada con Investigación y Desarrollo.

### **ACCIONES PROPIAS**

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene ni ha poseído durante el ejercicio acciones propias.



CLASE B.<sup>a</sup>



OL3237280

## EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

---

Reunidos los Administradores de la Sociedad Expo Zaragoza Empresarial, S.A., en fecha 25 de febrero 2014 proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido extendidos en papel timbrado del Estado, con numeración correlativa a la presente hoja.

- a) Balance al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- b) Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- c) Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- d) Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- e) Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2013.
- f) Informe de gestión del ejercicio 2013.

#### FIRMANTES

**D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero**  
Presidente del Consejo

FIRMA

**D. Mario Varea Sanz**  
Vicepresidente 1º del Consejo

FIRMA

**D. Jerónimo Blasco Jáuregui**  
Vicepresidente 2º del Consejo

FIRMA

**D. Jesús Andreu Merelles**  
Consejero

FIRMA

**D. Jesús Diez Grijalvo**  
Consejero

FIRMA



**SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

Periodo: 2013.DIC

Entidad: EXPO

€ - Datos acumulados

--

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2013	Año 2013
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>10.985.471,00</b>	<b>10.861.127,68</b>
a) Ventas	8.705.171,00	2.675.942,00
b) Prestaciones de servicios	2.280.300,00	8.185.185,68
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>352.149,00</b>	<b>-10.255.223,43</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>1.037.166,00</b>	<b>45.169,47</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-915.374,00</b>	<b>-301.441,61</b>
a) Consumo de mercaderías	-352.148,00	-289.917,15
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-563.226,00	-11.524,46
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>15.792,00</b>	<b>21.256,06</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	15.792,00	21.256,06
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-1.136.049,00</b>	<b>-1.679.085,03</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-841.237,00	-1.401.201,11
b) Cargas sociales	-294.812,00	-277.883,92
c) Provisiones		
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-5.952.113,00</b>	<b>-3.801.947,65</b>
a) Servicios exteriores	-4.419.340,00	-2.820.589,87
b) Tributos	-1.532.773,00	-1.003.708,37
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		22.350,59
d) Otros gastos de gestión corriente		
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-2.118.101,00</b>	<b>-1.702.862,92</b>
a) Amortización del inmovilizado intangible		
b) Amortización del inmovilizado material	-340.117,00	-349.211,10
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-1.777.984,00	-1.353.651,82
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		
<b>10. Excesos de provisiones</b>		346.816,59
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>-294.920,00</b>	<b>-7.882.246,96</b>
a) Deterioros y pérdidas	4.937.562,00	-7.884.746,96
a1) Del inmovilizado intangible	4.937.562,00	
a2) Del inmovilizado material		-1.356.435,63
a3) De las inversiones inmobiliarias		-6.528.311,33
b) Resultados por enajenaciones y otras	-5.232.482,00	2.500,00
b1) Del inmovilizado intangible		
b2) Del inmovilizado material	-5.232.482,00	2.500,00
b3) De las inversiones inmobiliarias		
<b>12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
<b>13. Otros resultados</b>	<b>0,00</b>	<b>-882.924,83</b>
Gastos excepcionales		-1.338.656,90
Ingresos excepcionales		455.732,07
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>1.974.021,00</b>	<b>-15.231.362,63</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>460.000,00</b>	<b>266.897,96</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	460.000,00	266.897,96
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros	460.000,00	266.897,96
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-9.111.610,00</b>	<b>-9.131.644,81</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-9.111.610,00	-9.131.644,81
c) Por actualización de provisiones		
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
<b>17. Diferencias de cambio</b>		
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
<b>19. Incorporación al activo de gastos financieros</b>		1.441.791,81
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>	<b>-8.651.610,00</b>	<b>-7.422.955,04</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>-6.677.589,00</b>	<b>-22.654.317,67</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>		
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)</b>	<b>-6.677.589,00</b>	<b>-22.654.317,67</b>
<b>21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>		
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>	<b>-6.677.589,00</b>	<b>-22.654.317,67</b>



**SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**
**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Periodo: 2013.DIC

Entidad: EXPO

€ - Datos acumulados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto	Real
	Administrativo	
	Año 2013	Año 2013
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	-6.677.589,00	-22.654.317,67
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>16.002.193,00</b>	<b>25.212.760,44</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	2.118.101,00	1.702.862,92
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	0,00	15.129.630,83
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)		7.244.883,87
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)		
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)		7.884.746,96
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		
c) Variación de provisiones (+/-)		1.004.981,12
d) Imputación de subvenciones (-)		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5.232.482,00	-2.500,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-460.000,00	-266.897,96
h) Gastos financieros (+)	9.111.610,00	7.689.853,00
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-45.169,47
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>-4.947.794,00</b>	<b>-11.392.847,37</b>
a) Existencias (+/-)	-352.149,00	3.010.339,56
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	3.988.860,00	2.505.680,40
c) Otros activos corrientes (+/-)		-1.302.006,31
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-7.887.051,00	-15.697.513,35
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-697.454,00	-115.000,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		205.652,33
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-6.690.648,00</b>	<b>-7.674.807,79</b>
a) Pagos de intereses (-)	-11.442.061,00	-7.925.431,49
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	460.000,00	184.550,96
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		66.072,74
e) Otros pagos/cobros (-/+)	4.291.413,00	
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>	<b>-2.313.838,00</b>	<b>-16.509.212,39</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-10.103.120,00</b>	<b>-6.861.528,12</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		-20.955,00
c) Inmovilizado material		-6.816.920,96
d) Inversiones inmobiliarias	-10.103.120,00	-23.652,16
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>1.222.598,00</b>	<b>2.500,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		
c) Inmovilizado material	1.222.598,00	2.500,00
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
b) Inmovilizado intangible		
g) Otros activos		
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>	<b>-8.880.522,00</b>	<b>-6.859.028,12</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>3.298.027,00</b>	<b>4.552.020,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	3.298.027,00	4.552.020,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>7.896.333,00</b>	<b>19.955.991,00</b>
a) Emisión	7.896.333,00	27.303.311,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	7.896.333,00	27.303.311,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
4. Otras deudas (+)		
b) Devolución y amortización de	0,00	-7.347.320,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-7.347.320,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Otras deudas (-)		
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>11.194.360,00</b>	<b>24.508.011,00</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E) Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes</b>	<b>0,00</b>	<b>1.139.770,49</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.000.000,00	373.268,21
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.000.000,00	1.513.038,70

**SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**
**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - BALANCE DE SITUACIÓN**

Periodo: 2013.DIC

Entidad: EXPO

€ - Datos acumulados

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2013	Año 2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>123.660.907,00</b>	<b>119.600.325,70</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Investigación y Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		
6. Otro inmovilizado intangible		
7. Anticipos		
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>9.317.409,00</b>	<b>6.767.364,02</b>
1. Terrenos	6.680.000,00	3.523.387,00
2. Construcciones		595.664,29
3. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.637.409,00	2.648.312,73
4. Inmovilizado en curso		
5. Anticipos		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>114.216.614,00</b>	<b>109.293.251,79</b>
1. Terrenos	20.494.136,00	21.426.250,19
2. Construcciones	93.722.478,00	87.867.001,60
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>126.884,00</b>	<b>0,00</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	126.884,00	
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>73.106,65</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		73.106,65
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>		
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>3.466.603,24</b>
1. Deudores comerciales no corrientes		3.466.603,24
2. Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>109.743.260,00</b>	<b>74.983.821,39</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		
Resto de Inmovilizado		
2. Inversiones financieras		
3. Existencias y otros activos		
<b>II. Existencias</b>	<b>87.639.376,00</b>	<b>57.140.919,49</b>
1. Comerciales	651,00	
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	16.388.063,00	8.797.208,55
3. Productos en curso	2.053.010,00	
4. Productos terminados	69.197.652,00	48.343.710,94
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>21.038.540,00</b>	<b>14.884.371,37</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.038.540,00	13.208.460,92
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		1.672.771,45
3. Deudores Varios		
4. Personal		3.139,00
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>65.963,18</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		65.963,18
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>65.344,00</b>	<b>1.374.942,96</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	65.344,00	1.374.942,96
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>4.585,69</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.513.038,70</b>
1. Tesorería	1.000.000,00	1.513.038,70
2. Otros activos líquidos equivalentes		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>233.404.167,00</b>	<b>194.584.147,09</b>

<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>113.013.494,00</b>	<b>80.039.036,72</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>113.013.494,00</b>	<b>81.726.247,01</b>
I. Capital	274.529.027,00	275.829.000,00
1.Capital escriturado	274.529.027,00	275.829.000,00
2.(Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	0,00	-6.117.551,63
1.Legal y estatutarias		
2.Otras reservas		-6.117.551,63
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	-154.837.944,00	-165.330.883,69
1.Remanente	-6.071.572,00	
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-148.766.372,00	-165.330.883,69
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	-6.677.589,00	-22.654.317,67
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		
<b>A.2) Ajustes por cambio de valor</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.687.210,29</b>
I. Activos financieros disponible para la venta		
II. Operaciones de cobertura		-1.687.210,29
III. Otros		
<b>A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		
<b>A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>111.753.782,00</b>	<b>105.151.766,13</b>
FPT cobertura del conjunto de operaciones		
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>1.016.125,00</b>	<b>2.065.937,10</b>
1.Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones	1.016.125,00	2.065.937,10
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>110.737.657,00</b>	<b>103.085.829,03</b>
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	110.737.657,00	101.329.103,48
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		1.687.210,29
5.Otros pasivos financieros		69.515,26
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>		
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.636.891,00</b>	<b>9.393.344,24</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones		
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>2.610.977,00</b>	<b>3.267.212,13</b>
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	453.658,00	1.158.318,79
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	2.157.319,00	2.108.893,34
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>707.684,44</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>5.795.914,00</b>	<b>5.418.447,67</b>
1.Proveedores		5.024.330,38
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas		10.898,22
3.Acreedores varios	4.799.841,00	
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		125.547,33
5.Pasivos por impuesto corriente		
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	996.073,00	217.671,74
7.Anticipos de clientes		40.000,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>230.000,00</b>	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>233.404.167,00</b>	<b>194.584.147,09</b>

SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

REALIDAD 2013 - PAIF

€ - Datos acumulados

Periodo:

2013.DIC

Entidad:

EXPO

Descripción de los proyectos a realizar (1)	Código (2)	Fecha inicial (3)	Fecha final (3)	Coste total (4)	IMPORTE INVERTIDO HASTA 31/12/2012	IMPORTE INVERTIDO AÑO 2013
CIUDAD DE LA JUSTICIA	5	01/06/2011	31/03/2013	103.141.300,33	94.967.246,21	8.174.054,12
EDIFICIO DINAMIZA 2A	5	01/09/2009	01/12/2015	19.538.785,29	19.408.957,17	129.828,12
EDIFICIOS EBRO 2-3	6	01/05/2012		22.930.765,43	22.930.765,43	
RESTO URBANIZACIÓN-FRENTE FLUVIAL	6	01/07/2012	01/12/2016	3.047.593,00		
EDIFICIOS EBRO 4-5	6			19.952.879,48	19.952.879,48	
PARQUE EMPRESARIAL DINAMIZA	6	01/07/2009		108.109.235,60	105.721.745,63	16.226,93
<b>Total</b>				<b>276.720.559,13</b>	<b>262.981.593,92</b>	<b>8.320.109,17</b>

Participaciones financieras	1			0,00	0,00	0,00
Préstamos	2			0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Material	3			0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Intangible	4			0,00	0,00	0,00
Inversión Inmobiliaria	5			122.680.085,62	114.376.203,38	8.303.882,24
Existencias	6			154.040.473,51	148.605.390,54	16.226,93
Encargos/Encomiendas	7			0,00	0,00	0,00

**SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - SUBVENCIONES**  
€ - Datos acumulados

Periodo:

2013.DIC

Entidad:

EXPO

**SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS CONCEDIDAS**

Corrientes

Entidad de destino	Importe	Descripción

Capital

Entidad de destino	Importe	Descripción

**SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS RECIBIDAS**

Corrientes

Entidad Concedente	Importe	Descripción

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción





**SOCIEDAD EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.**

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - PARTICIPACIONES  
€ - Datos acumulados

Periodo:

2013.DIC

Entidad:

EXPO

**SOCIEDADES PARTICIPADAS**

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos