



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

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE Y  
CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2016**

**PLATEA GESTIÓN, S.A.**

## **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

A los accionistas de Platea Gestión, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Platea Gestión, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Platea Gestión, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Platea Gestión, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio 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.

22 de marzo de 2017

Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.  
Nº R.O.A.C. S0184  
Protocolo: VEC/A/13/2017



Alberto Abril García de Jalón

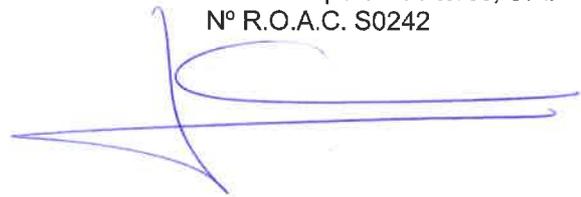


VILLALBA, ENVID Y CÍA.  
AUDITORES, S.L.P.

Año 2017 Nº 08/17/00289  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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



Javier Campos Leza



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 08/17/00579  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**Platea Gestión, S.A.**

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016

PLATEA GESTIÓN, S.A.

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2016	Balance a 31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2016	Balance a 31/12/2015
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado material	Nota 5	5.418.109,77	5.603.993,82	FONDOS PROPIOS	Nota 9	1.648.667,83	3.284.554,03
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	98,76	630,69	Capital		(2.066.968,49)	(294.989,18)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	5.284.698,78	5.433.345,02	Reservas		2.000.000,00	14.500.000,00
Deudores comerciales no corrientes	Nota 6.1	32.076,99	44.940,53	Resultados de ejercicios anteriores		(6.286,88)	632.800,93
		1.01.235,24	125.077,58	Resultado del ejercicio	Nota 3	(3.765.692,43)	(8.025.353,22)
				SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	Nota 12	3.715.636,32	(7.402.436,89)
							3.579.643,21
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				Deudas a largo plazo	Nota 7.1	12.010.102,63	12.353.509,38
				Otras deudas a largo plazo		26.014,95	47.497,57
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	10.745.542,39	11.112.797,55
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 10	1.238.545,29	1.193.214,26
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Existencias	Nota 8	21.096.529,05	21.727.581,01	Provisiones a corto plazo	Nota 14	12.855.868,36	11.693.411,42
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6.2	16.400.504,72	19.221.328,66	Deudas corrientes	Nota 7.2	7.859.852,86	5.623.350,69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		922.068,39	866.428,53	Otras deudas corrientes		484.206,01	580.385,48
Otros deudores		645.058,56	153.833,08	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 7.2	484.206,01	580.385,48
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6	277.011,83	712.595,45	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 7.2	613.111,57	565.840,64
Periodificaciones a corto plazo		22.030,38	22.030,38	Proveedores		4.098.697,92	4.923.534,61
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6.2	3.751.925,56	1.617.355,96	Otros acreedores		1.095.000,06	1.311.754,27
						3.003.897,86	3.012.080,34
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>26.514.638,82</b>	<b>27.331.574,83</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>26.514.638,82</b>	<b>27.331.574,83</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2016

## PLATEA GESTIÓN, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11	1.048.431,48	1.070.576,40
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(2.820.823,94)	(17.865.055,51)
Existencias incorporadas al inmovilizado	Nota 8		224.916,04
Aprovisionamientos	Nota 11	(612.684,40)	(778.094,44)
Otros ingresos de explotación	Nota 12	1.154.709,46	15.078.858,85
Gastos de personal		(44.967,25)	(45.928,15)
Otros gastos de explotación	Nota 11	(2.025.795,41)	(3.612.151,55)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(145.615,75)	(147.671,00)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5	(3.562,42)	(56.485,56)
Otros resultados		(19.963,34)	(2.751,49)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.470.271,57)</b>	<b>(6.133.786,41)</b>
Ingresos financieros		7.590,73	(175.656,88)
Gastos financieros		(303.011,59)	(1.095.280,08)
Incorporación al activo de gastos financieros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(295.420,86)</b>	<b>(1.270.936,96)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(3.765.692,43)</b>	<b>(7.404.723,37)</b>
Impuestos sobre beneficios			2.286,48
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	Nota 3	<b>(3.765.692,43)</b>	<b>(7.402.436,89)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2016

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

## IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre: Platea Gestión, S.A.  
C.I.F.: A44198646.  
Domicilio: C/Nicanor Villalta 5, local.  
44002 – Teruel.  
Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Teruel en el tomo 213, folio 72, hoja número TE-3765.

## 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Platea Gestión, S.A, en adelante la Sociedad, se constituyó mediante escritura pública el 6 de julio de 2004, como Sociedad Anónima.

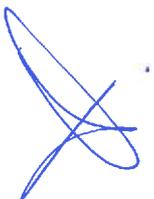
La actividad de la Sociedad, tal y como se establece en sus Estatutos, es la siguiente:

***Proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logística – Industrial de Teruel "Platea", promovida como proyecto Supramunicipal, por el Gobierno de Aragón a través de su empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal y en particular las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos, todo ello actuando por encargo del Gobierno de Aragón y según los términos y mandatos de actuación de éste, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta ajena.***

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

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

La Sociedad pertenece desde el 31 de diciembre de 2016, a través de su Accionista, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., a un grupo empresarial cuya sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. participada al 100% por el Gobierno de Aragón, domiciliada en Zaragoza, formulando esta Sociedad cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón del ejercicio 2015 fueron formuladas por el Consejo de Administración de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) en su reunión de 31 de marzo de 2016, fueron reformuladas en fecha 14 de junio de 2016, y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.



## **2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 - Marco normativo de información financiera aplicable**

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

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

### **2.2 - Imagen fiel**

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

Dichas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2016.

La Sociedad cumple con los requisitos establecidos por la legislación mercantil para formular cuentas abreviadas por lo que se utiliza este formato para su presentación.

### **2.3 - Principios contables**

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

### **2.4 - Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La situación al cierre del ejercicio 2016 sigue marcada por la dificultad para incrementar el volumen de ingresos de la compañía, ya que el mercado continúa atravesando un momento de contención y ajuste de precios caracterizado por una absorción discreta fruto de una demanda escasa. Esta tendencia, iniciada en ejercicios anteriores como consecuencia de la crisis económica que



ha afectado especialmente al sector inmobiliario en el que la compañía desarrolla su actividad, ha propiciado la obtención de pérdidas en los últimos ejercicios, a excepción del ejercicio 2014 en el que se obtuvo un resultado positivo, así como un fondo de maniobra negativo a cierre del ejercicio 2016 por importe de <8.159.844,03> euros (<9.187.159,07> euros, negativo, a cierre del ejercicio 2015), considerando que las existencias de la Sociedad difícilmente pueden considerarse un activo realizable a corto plazo.

No obstante, la Sociedad ha contado con el apoyo de sus socios, quienes decidieron en 2016 efectuar una operación de reducción de capital para sanearla y una ampliación de capital posterior (ver nota 9) para dotarla de la liquidez que precisaba para continuar desarrollando su proyecto. Del mismo modo, en 2015 dicho apoyo le había permitido amortizar anticipadamente la deuda bancaria y obtener financiación a largo plazo de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y del Gobierno de Aragón.

Del balance al cierre del ejercicio 2016 se desprende que la Sociedad presenta una situación de equilibrio patrimonial por lo que no incurriría en causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, ya que el patrimonio neto de la Sociedad supera la mitad de la cifra del capital social, ni tampoco exigiría la reducción del capital social según lo previsto en el artículo 327 de la referida Ley puesto que el patrimonio neto también supera las dos terceras partes del capital social.

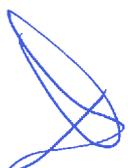
Patrimonio Neto a 31/12/2016	1.648.667,83 €
1/2 del capital social a 31/12/2016	1.000.000,00 €
2/3 del capital social a 31/12/2016	1.333.333,33 €

A continuación, se muestra, en millones de euros, un resumen de los principales cobros y pagos previstos para el ejercicio 2017, sin incluir ingresos por venta de suelo y parcelas industriales:

	2017
<b>Cobros</b>	<b>0,83</b>
Ingresos por arrendamientos	0,23
Subvención FITE	0,60
<b>Pagos</b>	<b>(1,85)</b>
Ejecución obras	(0,80)
Gastos de estructura/explotación	(0,55)
Amortización de préstamos	(0,25)
Gastos financieros	(0,25)
<b>Necesidades de tesorería netas</b>	<b>(1,02)</b>

A cierre del ejercicio 2016 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes a corto plazo por importe de 3,75 millones de euros, si bien 0,72 millones euros se encuentran actualmente pignorados en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones adquiridas en la venta de determinadas parcelas y relacionadas con la urbanización de la segunda fase de la Plataforma (con fecha 19 de enero de 2017 se ha hecho efectiva la liberación de otros 0,72 millones de euros relacionados igualmente con dichas obligaciones)

De esta forma, en el supuesto de que los ingresos por ventas previstos no llegaran a materializarse, la Sociedad estima que no afrontaría problemas de liquidez durante el ejercicio 2017 según las previsiones expuestas. En todo caso, espera seguir contando con el apoyo financiero de sus Accionista, de manera que, si resultara necesario, se articularían los mecanismos necesarios para garantizar que la Sociedad pudiera hacer frente a sus compromisos de pago.



Por todo ello, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma tiene garantizadas las entradas de liquidez necesarias durante el ejercicio 2017 para hacer frente a sus compromisos de pago y consideran que no existen incertidumbres sobre la continuidad de la Sociedad ni riesgos de los que pudieran derivar cambios significativos en la valoración de activos y pasivos, por lo que estas cuentas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

## **2.5 - Comparación de la información**

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

## **2.6 – Elementos recogidos en varias partidas**

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 abreviada.

## **2.7 - Cambios en criterios contables**

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

## **2.8 - Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

## **3 - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado de 2016 que el Consejo de Administración formulará a la Junta General de Accionistas es la que a continuación se detalla:

Base de reparto:

Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas) (3.765.692,43) €

Aplicación:

A Resultados negativos de ejercicios anteriores (3.765.692,43) €

El resultado del ejercicio 2015, que fueron pérdidas por -7.402.436,89 euros, se destinó, de acuerdo a lo aprobado en Junta General de Accionistas de 23 de mayo de 2016, a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

## **4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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



#### 4.1 - Inmovilizado intangible

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

El inmovilizado intangible comprende el coste de adquisición de aplicaciones informáticas.

Las aplicaciones informáticas se valoran a precio de adquisición, por los gastos originados para obtener su propiedad o derecho de uso. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La Sociedad amortiza las aplicaciones informáticas siguiendo el método lineal, a razón de un 25% anual.

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

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

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

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

#### 4.2 - Inmovilizado material

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

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

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

Concepto	Años vida útil estimada
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado material	10

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



### 4.3 - Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado de la Sociedad recoge los valores de terrenos y construcciones industriales que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler. Dichos arrendamientos son en todos los casos arrendamientos operativos ya que la Sociedad no transfiere a los arrendatarios los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

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

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimados:

Concepto	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	33

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

### 4.4 - Arrendamiento operativo

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

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

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

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

### 4.5 - Instrumentos financieros

#### Activos financieros

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

1. Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento, donde se incluyen cobros de cuantía determinada que la empresa tiene con la intención de conservarlos hasta su vencimiento.



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

Posteriormente se valorarán por su coste amortizado.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad analiza el posible deterioro de los activos. La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

### **Pasivos financieros**

Son pasivos financieros los 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 así como aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **4.6 - Existencias**

Reflejan el valor de coste de los terrenos, así como las certificaciones de obra, el coste de la realización de infraestructuras del proyecto y otros gastos directos relacionados con la urbanización de la Plataforma Logístico-Industrial y la valoración de las edificaciones industriales y parcelas urbanizadas disponibles para la venta.

Igualmente se recogen como más valor de las existencias, tal y como establece el Plan General de Contabilidad adaptado a las empresas inmobiliarias, los gastos financieros relacionados con la urbanización de las distintas fases del Proyecto a partir del momento en que se comienzan las obras hasta su terminación sustancial.

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

### **4.7 - Impuesto sobre beneficios**

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.8 - Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

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

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

#### **4.9 - Provisiones y contingencias**

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad distinguen entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos o activos contingentes: posibles obligaciones o derechos surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.



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

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

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

#### **4.10 - Subvenciones, donaciones y legados**

Corresponden fundamentalmente a subvenciones oficiales no reintegrables recibidas para financiar el proyecto de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel. Su reconocimiento e imputación a resultados, se realiza de conformidad con lo indicado en la norma de registro y valoración 18 del Plan General de Contabilidad que establece que este tipo de ayudas se contabilizarán como subvenciones y se imputarán a resultados como ingresos del ejercicio en que se produzca la enajenación, depreciación o baja de las parcelas urbanizadas. Se presentan en el patrimonio neto, por su importe neto del efecto impositivo.

#### **4.11 - Transacciones con partes vinculadas**

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

#### **4.12 - Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

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

#### **4.13 - Activos y pasivos corrientes**

El activo corriente comprenderá:

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

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



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

Los demás elementos del activo se clasificarán como no corrientes.

El pasivo corriente comprenderá:

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

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

Los demás elementos del pasivo se clasificarán como no corrientes.

## 5 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las variaciones habidas, tanto en el ejercicio 2016 como en el ejercicio anterior, en estas rúbricas han sido las que se muestran en los cuadros siguientes:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Trasposos	Saldo final
<b>Inmovilizado Intangible</b>				
Coste	12.233,76	0,00	0,00	12.233,76
Amortización Acumulada	(12.233,76)	0,00	0,00	(12.233,76)
<b>Total Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inmovilizado Material</b>				
Coste	46.777,26	0,00	0,00	46.777,26
Amortización Acumulada	(46.146,57)	(531,93)	0,00	(46.678,50)
<b>Total Inmovilizado Material</b>	<b>630,69</b>	<b>(531,93)</b>	<b>0,00</b>	<b>98,76</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>				
Coste	6.075.954,08	0,00	0,00	6.075.954,08
Amortización Acumulada	(648.668,90)	(145.083,82)	0,00	(793.752,72)
Deterioro	(56.485,56)	(3.562,42)	0,00	(60.047,98)
Inv. Inmobiliarias en curso	62.545,40	0,00	0,00	62.545,40
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5.433.345,02</b>	<b>(148.646,24)</b>	<b>0,00</b>	<b>5.284.698,78</b>

## Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Trasposos	Saldo final
<b>Inmovilizado Intangible</b>				
Coste	12.233,76	0,00	0,00	12.233,76
Amortización Acumulada	(12.233,76)	0,00	0,00	(12.233,76)
Total Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inmovilizado Material</b>				
Coste	46.777,26	0,00	0,00	46.777,26
Amortización Acumulada	(44.559,86)	(1.586,71)	0,00	(46.146,57)
Total Inmovilizado Material	2.217,40	(1.586,71)	0,00	630,69
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>				
Coste	5.851.038,04	0,00	224.916,04	6.075.954,08
Amortización Acumulada	(502.584,61)	(146.084,29)	0,00	(648.668,90)
Deterioro	0,00	(56.485,56)	0,00	(56.485,56)
Inv. Inmobiliarias en curso	62.545,40	0,00	0,00	62.545,40
Total Inversiones Inmobiliarias	5.410.998,83	(202.569,85)	224.916,04	5.433.345,02

Las inversiones inmobiliarias son naves industriales construidas por la Sociedad situadas en la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel y que están destinadas a su arrendamiento.

El traspaso a inversiones inmobiliarias del ejercicio 2015 correspondía al coste de las naves que fueron alquiladas durante dicho ejercicio y por tanto se traspasaron de existencias a esta rúbrica por su coste, que ascendía en 2015 a 224.916,04 euros. Durante el ejercicio 2016 no se ha efectuado traspaso alguno por este motivo.

El ingreso obtenido por la Sociedad en el ejercicio 2016 por el alquiler de inversiones inmobiliarias a terceros ha ascendido a 125.431,48 euros, mientras que en el ejercicio 2015 el ingreso obtenido fue de 180.861,65 euros.

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la totalidad de los elementos del inmovilizado intangible siguen en uso y se encuentran totalmente amortizados. Existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados, a cierre de los ejercicios 2016 y 2015, que siguen en uso, por un valor bruto de 43.683,67 euros.

## 6 - ACTIVOS FINANCIEROS

Desglosamos a continuación los activos financieros de la Sociedad por categorías:

Clases  Categorías	Activos financieros no corrientes				Activos financieros corrientes	
	Otros activos financieros		Deudores comerciales		Créditos y otros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	32.076,99	44.940,53	0,00	0,00	22.030,38	22.030,38
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	101.235,24	125.077,58	904.603,87	783.478,25
Efectivo y otros activos líquidos	0,00	0,00	0,00	0,00	3.751.925,56	1.617.355,96
<b>Total</b>	<b>32.076,99</b>	<b>44.940,53</b>	<b>101.235,24</b>	<b>125.077,58</b>	<b>4.678.559,81</b>	<b>2.422.864,59</b>



## 6.1 - Activos financieros no corrientes

Dentro de la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" de los activos financieros no corrientes se reflejan saldos de clientes por operaciones de venta.

El detalle de sus vencimientos a cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros				
	2018	2019	2020	2021	2022
Préstamos y partidas a cobrar	27.319,31	27.319,31	27.319,31	19.277,31	0,00

El siguiente cuadro recoge los movimientos habidos durante el ejercicio en la rúbrica de Inversiones financieras a largo plazo:

Estado de movimientos de inversiones financieras a LP	Instrumentos de patrimonio	Créditos a terceros	Valores representativos de deuda	Derivados	Otros activos financieros	TOTALES
Saldo inicial bruto, ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	44.940,53	44.940,53
Altas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.131,58	1.131,58
Bajas del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	(13.995,12)	(13.995,12)
Traspasos a activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspasos a/desde otras partidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros movimientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final bruto, ejercicio 2016</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.076,99</b>	<b>32.076,99</b>
Correcciones de valor por deterioro, saldo inicial ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Correcciones reconocidas en el periodo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión de correcciones valorativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Correcciones de valor por deterioro, saldo final ejercicio 2016</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo final neto, ejercicio 2016</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.076,99</b>	<b>32.076,99</b>

## 6.2 - Activos financieros corrientes

Los importes recogidos en la categoría de Préstamos y partidas a cobrar del cuadro superior adjunto responden principalmente a saldos de clientes por operaciones de venta con vencimiento a corto plazo y al importe a cobrar con empresas del grupo derivado de la minoración de los costes de la compraventa de los terrenos de la plataforma, por importe de 259.547,31 euros.

Dentro del saldo recogido en la categoría de Efectivo y otros activos líquidos del cuadro superior adjunto a cierre de 2016 se incluye la cantidad de 1.440.000,00 euros que se encuentra pignorada en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones adquiridas en la venta de determinadas parcelas y relacionadas con la urbanización de la segunda fase de la Plataforma. Es previsible que esta prenda quede liberada en 2017 en su totalidad por haber concurrido las circunstancias que permitan su cancelación.

## 7 - PASIVOS FINANCIEROS

Se desglosan a continuación los pasivos financieros de la Sociedad por categorías de los dos últimos ejercicios:

Clases  Categorías	Pasivos financieros no corrientes		Pasivos financieros corrientes			
	Otros pasivos		Deudas Entidades Crédito		Créditos y otros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	10.745.542,39	11.112.797,55	0,00	0,00	2.029.394,01	2.689.525,83
Otros pasivos financieros	26.014,95	47.497,57	0,00	0,00	484.206,01	580.385,48
<b>Total</b>	<b>10.771.557,34</b>	<b>11.160.295,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.513.600,02</b>	<b>3.269.911,31</b>

### 7.1 - Pasivos financieros no corrientes

Los pasivos financieros no corrientes de la categoría de Débitos y partidas a pagar correspondían a cierre del ejercicio 2016 a un préstamo participativo recibido en el ejercicio anterior (formalizado el 19 de febrero de 2016) de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., que a su vez es Socio Único de su socio mayoritario, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., por importe de 9.874.191,87 euros, cuya devolución está prevista mediante cuotas fijas y variables hasta el ejercicio 2026; a otro préstamo participativo formalizado en 2013 con su socio mayoritario por importe de 875.000,00 euros cuya devolución está prevista mediante seis amortizaciones anuales, dos de las cuales han sido satisfechas hasta el 31 de diciembre de 2016, quedando un saldo a dicha fecha de 583.333,32 euros y a la financiación recibida del Gobierno de Aragón (mediante un convenio rubricado el 22 de abril de 2016), por importe de 635.203,67 euros, correspondiente al Fondo de Facilidad Financiera, cuya devolución está prevista mediante siete amortizaciones anuales a partir del ejercicio 2018.

Se muestra a continuación el detalle de los vencimientos a largo plazo correspondientes a estos préstamos:

	Euros				
	2018	2019	2020	2021	Resto
Préstamo participativo SVA	145.833,33	145.833,33	145.833,33	0,00	0,00
Préstamo participativo Corporación	150.000,00	250.000,00	350.000,00	400.000,00	2.925.000,00
Préstamo Gobierno Aragón	79.400,46	79.400,46	79.400,46	79.400,46	317.601,84
<b>Total</b>	<b>375.233,79</b>	<b>475.233,79</b>	<b>575.233,79</b>	<b>479.400,76</b>	<b>3.242.601,84</b>

El resto del principal correspondiente al préstamo participativo de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., que asciende a la suma de 5.799.191,87 euros, se amortizará mediante cuotas variables a realizar entre los periodos 2017 y 2026 en función de la evolución de determinados factores relacionados con el líquido disponible de la Sociedad.

En Otros pasivos financieros se recogen los importes de las fianzas recibidas por los arrendamientos de inmuebles.

### 7.2 - Pasivos financieros corrientes

Los pasivos financieros corrientes, en cuanto a los débitos y partidas a pagar, corresponden a la parte con vencimiento en 2017 de las deudas con empresas del grupo citadas en el apartado anterior, por importe de 613.111,57 euros, mientras que el resto corresponde fundamentalmente a saldos acreedores comerciales.



A cierre del ejercicio 2016 el detalle de los vencimientos de "Otros pasivos financieros corrientes" es el siguiente:

	Euros				
	2017	2018	2019	2020	2021
Otros pasivos financieros corrientes	164.623,85	102.950,55	106.486,90	110.144,71	0,00

## 8 - EXISTENCIAS

La partida "Existencias" está desglosada de la siguiente forma:

Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Suelo industrial y obra terminada	26.868.558,72	36.070,27	0,00	(68.543,51)	26.836.085,48
Naves industriales terminadas	560.132,39	0,00	0,00	0,00	560.132,39
Suelo industrial y obra en curso	6.513.412,57	313.193,97	0,00	(635.249,07)	6.191.357,47
Deterioros	(14.720.775,02)	(2.491.544,68)	0,00	25.249,08	(17.187.070,62)
<b>Total Existencias</b>	<b>19.221.328,66</b>	<b>(2.142.280,44)</b>	<b>0,00</b>	<b>(678.543,50)</b>	<b>16.400.504,72</b>

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Suelo industrial y obra terminada	28.411.883,06	(5.708,18)	0,00	(1.537.616,16)	26.868.558,72
Naves industriales terminadas	785.048,43	0,00	(224.916,04)	0,00	560.132,39
Suelo industrial y obra en curso	8.695.904,98	1.629.002,05	0,00	(3.811.494,46)	6.513.412,57
Deterioros	(806.452,30)	(13.954.104,04)	0,00	39.781,32	(14.720.775,02)
<b>Total Existencias</b>	<b>37.086.384,17</b>	<b>(12.330.810,17)</b>	<b>(224.916,04)</b>	<b>(5.309.329,30)</b>	<b>19.221.328,66</b>

### Ejercicio 2016

Las adiciones del ejercicio 2016 de suelo industrial y obra terminada (por importe de 36.070,27 euros) y suelo industrial y obra en curso (por 313.193,97 euros) corresponden a obras y costes ejecutados en el ejercicio derivadas de reparaciones pendientes en la Fase I y de la urbanización de la Fase II de la plataforma logística, respectivamente.

El deterioro registrado en el ejercicio corresponde a una pérdida de valor de varias parcelas industriales por importe de 2.491.544,68 euros, estimada sobre la base de tasaciones de expertos independientes realizadas a finales del ejercicio 2016.

Por último, las salidas del ejercicio 2016 reflejan la baja del coste y del deterioro en existencias por la venta de dos parcelas.



## Ejercicio 2015

Las adiciones del ejercicio 2015 de suelo industrial y obra en curso correspondieron, por importe de 702.992,57 euros, a obras y costes ejecutados en el ejercicio 2015 y, por importe de 926.009,48 euros, al coste de una parcela vendida en ejercicios anteriores y cuyo contrato de compraventa se resolvió en 2015 por lo que su coste se incorporó de nuevo a existencias.

El restante deterioro registrado a cierre del ejercicio 2015, que correspondía a la pérdida de valor de varias parcelas y naves industriales, se estimó sobre la base de tasaciones de expertos independientes realizadas a finales del ejercicio 2015.

Los traspasos correspondieron al coste de las naves traspasadas a inversiones inmobiliarias por estar destinadas a arrendamiento, tal y como se indica en la nota 5.

Dentro de la rúbrica de existencias figuran por importe de 13.695.919,35 euros las obras correspondientes al apartadero y ramal ferroviario de la Plataforma Logístico-Industrial ya finalizadas.

Con fecha 8 de mayo de 2007 se suscribió un Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno de Aragón y Platea Gestión, S.A. para la ejecución del ramal y apartadero ferroviario en la línea Teruel-Cella. En su cláusula Octava se indica que *"una vez finalizadas y liquidadas las obras objeto del presente Acuerdo, se procederá a la firma de un acta de recepción por el Director de las obras y el Contratista responsable de su ejecución, siendo entregadas mediante este acto las obras e instalaciones a Platea Gestión, S.A. para su gestión y explotación, directa o indirecta, a través del instrumento que estime oportuno"*. A cierre del ejercicio 2016 dichas obras se encuentran recepcionadas, estando pendiente actualmente de acordar con el Gobierno de Aragón el instrumento por el que, en su caso, la Sociedad gestionará y explotará las mismas. Por otra parte, y dado que dichas obras constituyen un sistema general de la Plataforma, deben cederse de forma obligatoria y gratuita a la Administración actuante, por lo que en el ejercicio 2015 se procedió a deteriorar la totalidad del importe registrado en existencias por el mencionado apartadero y ramal ferroviario. Dicha entrega está pendiente de la correcta inscripción registral de las parcelas sobre las que se ejecutaron las obras del ramal ferroviario, parcelas que actualmente constan como suelo rústico, por lo que será necesario realizar las actuaciones oportunas en una futura Modificación nº 2 del Proyecto de Reparcelación, instrumento urbanístico adecuado para proceder a la regularización parcelaria, por lo que se estima que tal entrega podría producirse en un plazo de al menos dos años.

## 9 - FONDOS PROPIOS

A cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 2.000.000,00 euros representado por 10.000 acciones nominativas de 200,00 euros de valor nominal, totalmente asumidas y desembolsadas.

La distribución del porcentaje de participación a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	94,00%
Diputación Provincial de Teruel	6,00%

La citada situación accionarial al 31 de diciembre de 2016 se alcanza tras el acuerdo de la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad, con fecha 27 de junio de 2016, de reducir a cero el capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores, mediante la amortización de la totalidad de las acciones, destinando igualmente a tal efecto las reservas disponibles por 632.800,93 euros, y posteriormente de aumentar el capital en 2 millones de euros, mediante la emisión de 10.000 acciones de 200 euros de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 29 de diciembre de 2016 se otorgó escritura pública de los citados acuerdos sociales cuya inscripción en el Registro Mercantil tuvo lugar en el mes de enero de 2017.



A 31 de diciembre de 2015, el capital social ascendía a 14.500.000,00 euros y estaba representado por 14.500 acciones nominativas de 1.000,00 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. Su distribución era la siguiente:

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	48,76%
Sepides Desarrollo Empresarial, S.A.	17,24%
Ayuntamiento de Teruel	10,00%
Ibercaja Banco, S.A.U.	12,00%
Caja Rural de Teruel	6,00%
Diputación Provincial de Teruel	6,00%

La Sociedad a cierre de 2016 forma parte de un grupo empresarial, a través de su accionista principal, formulándose las cuentas anuales consolidadas por la sociedad dominante de dicho grupo, tal y como se indica en la nota 1.

No existen restricciones a la disponibilidad de las reservas libres de la Sociedad mientras que la reserva legal se encuentra dotada por debajo del 20% de la cifra de capital social, circunstancia que exige incrementar esta reserva con el 10% del resultado de cada ejercicio hasta que ésta alcance el porcentaje señalado en primer lugar.

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

## 10 – SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos que figuran en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Operaciones de venta a plazo (art 11.4 L.I.S.)	0,00	0
Subvenciones	1.238.545,29	1.193.214,26
<b>Total</b>	<b>1.238.545,29</b>	<b>1.193.214,26</b>

Las diferencias temporarias imponibles tienen su origen en:

- Aplicación del criterio establecido en el artículo 11.4 de la Ley del Impuesto de Sociedades sobre la plusvalía obtenida en operaciones de venta aplazada.
- Subvenciones recibidas.

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

	2016	2015
Gastos financieros no deducibles	0,00	250.868,27
Deterioro de valor de créditos (insolvencias)	0,00	338.021,56
Deterioro de inversiones inmobiliarias	60.047,98	56.485,56
<b>Total</b>	<b>60.047,98</b>	<b>645.375,39</b>



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

	<b>Euros</b>
<b>Bases imponibles negativas:</b>	
Ejercicio 2009	228.864,34
Ejercicio 2011	3.577.843,90
Ejercicio 2012	1.663.558,99
Ejercicio 2013	1.278.726,2
Ejercicio 2015	7.833.894
<b>Total</b>	<b>14.582.887,43</b>

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios sin que se esperen pasivos adicionales a los ya reflejados, por considerar que no existen contingencias fiscales.

## 11 - INGRESOS Y GASTOS

La Sociedad recoge dentro del importe neto de la cifra de negocios los ingresos procedentes de la venta de parcelas y naves industriales y los ingresos por arrendamiento de naves industriales.

La composición de la partida Aprovisionamientos en los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Consumo de materias primas	0,00	1.101,70
Trabajos realizados por otras empresas	612.684,40	776.992,74
<b>Total</b>	<b>612.684,40</b>	<b>778.094,44</b>

Todas las compras realizadas tanto en el ejercicio 2016 como en el ejercicio 2015 han sido nacionales.

La partida de cargas sociales que está incluida dentro del epígrafe Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2016 y 2015 asciende a 9.522,44 euros y 9.325,92 euros respectivamente e incluye fundamentalmente la seguridad social a cargo de la empresa, así como otros gastos de personal, según detalle adjunto:

<b>Concepto</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	9.374,72	9.223,57
S.S. Fundación Laboral de la Construcción	105,06	102,35
Otros gastos sociales	42,66	0,00
<b>Total</b>	<b>9.522,44</b>	<b>9.325,92</b>

La partida Otros gastos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa como sigue:

Concepto	2016	2015
Servicios exteriores	256.010,22	250.792,28
Tributos	133.283,02	366.525,79
Pérdidas, deterioro y variación de provisión por operaciones comerciales	1.636.502,17	2.994.833,48
<b>Total</b>	<b>2.025.795,41</b>	<b>3.612.151,55</b>

Dentro de la partida Pérdidas, deterioros y variación de provisión por operaciones comerciales se ha registrado en el ejercicio 2016 un importe de 2.036.502,17 euros, 3.037.227,72 euros en 2015, correspondientes a la estimación de los costes pendientes de incurrir correspondientes a las parcelas cuya venta se ha reconocido. Dichos costes se recogen en el pasivo del balance abreviado como Provisiones a corto plazo (nota 14).

En el ejercicio 2016 también se ha registrado la reversión del saldo deteriorado de un cliente por importe de 400.000,00 euros, que había sido considerado de dudoso cobro en 2014, con el cual se ha llegado a un acuerdo para el cobro de la deuda contraída minorada por una quita de 196.965,79 euros.

## 12 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

### Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Efecto Fiscal	Traspaso a Resultados	Saldo final
FITE: Sistema ferroviario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FITE: Polígono industrial	3.538.917,42	1.333.633,60	(49.756,50)	(1.134.607,54)	3.688.186,97
MTYC: Préstamos interés 0	40.725,79	0,00	4.425,48	(17.701,92)	27.449,35
<b>TOTAL</b>	<b>3.579.643,21</b>	<b>1.333.633,60</b>	<b>(45.331,02)</b>	<b>(1.152.309,46)</b>	<b>3.715.636,32</b>

### Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Efecto Fiscal	Traspaso a Resultados	Saldo final
FITE: Sistema ferroviario	10.276.220,65	(5.708,18)	3.425.406,88	(13.695.919,35)	0,00
FITE: Polígono industrial	4.559.548,90	0,00	340.210,50	(1.360.841,98)	3.538.917,42
MTYC: Préstamos interés 0	55.771,99	0,00	5.851,32	(20.897,52)	40.725,79
<b>TOTAL</b>	<b>14.891.541,54</b>	<b>(5.708,18)</b>	<b>3.771.468,70</b>	<b>(15.077.658,85)</b>	<b>3.579.643,21</b>

Las imputaciones a resultados del ejercicio 2016 corresponden a la aplicación de la subvención destinada a la ejecución del polígono por ventas efectuadas en el ejercicio y por aplicación de la subvención asociada a la corrección valorativa estimada de las existencias que son financiadas por dicha subvención; y por último por la actualización del préstamo sin intereses del Ministerio de Turismo, Comercio e Industria, que supone un gasto financiero que se neutraliza con la imputación de la subvención reconocida por este concepto.

En diciembre de 2016 se ha recibido una subvención del FITE por importe de 1.333.633,60 euros, destinada igualmente a la ejecución del polígono, y justificada con las inversiones realizadas en la plataforma logística durante los ejercicios 2015 y 2016.

El origen de las imputaciones a resultados del ejercicio 2015 correspondían además de aquellos conceptos detallados para el ejercicio 2016, a la aplicación de la subvención vinculada a la ejecución del apartadero y ramal ferroviario que se encuentra registrado como existencias y cuyo coste fue deteriorado íntegramente en el ejercicio tal y como se indica en la nota 8.

Los activos a los que afectan estas subvenciones son los reflejados en la rúbrica de existencias e inversiones inmobiliarias, habiéndose cumplido con las condiciones exigidas en su concesión. En este sentido, en los ejercicios 2015 y 2014 se registraron variaciones en la subvención concedida para el desarrollo del ramal ferroviario para ajustarlo al coste efectivamente incurrido en la actuación. El importe de la cuantía recibida que excede dicho coste, por importe de 2.644.080,65 euros a cierre de 2016 está registrado dentro de la partida de "Otros Acreedores" del pasivo corriente del balance abreviado adjunto.

### 13 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

#### Ejercicio 2016

	<b>Empresas del Grupo y Asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Gasto por arrendamiento	5.776,92	0,00	5.776,92
Servicios recibidos	104.703,18	0,00	104.703,18
Gastos financieros y comisiones	138.353,25	0,00	138.353,25
Ingresos financieros	0	0,00	0,00

#### Ejercicio 2015

	<b>Empresas del grupo y Asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Gasto por arrendamiento	5.776,92	0,00	5.776,92
Servicios recibidos	115.734,29	0,00	115.734,29
Gastos financieros y comisiones	113.660,80	400.982,18	514.642,98
Ingresos financieros	0,00	8.293,41	8.293,41

La Sociedad tiene alquiladas sus oficinas a su socio mayoritario, quien igualmente le ha prestado otros servicios durante el ejercicio relacionados fundamentalmente con las labores de dirección y gerencia, asesoría jurídica, técnica y económico-administrativa, labores que iniciado el ejercicio han pasado a ser desarrolladas por la sociedad del grupo Expo Zaragoza Empresarial, S.A.

Los gastos financieros con empresas asociadas corresponden a los importes devengados por los préstamos participativos con Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U. y con Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal).



Los gastos financieros de Otras partes vinculadas recogían en 2015 principalmente los intereses y comisiones derivados de préstamos y créditos concedidos por entidades financieras socias de la Sociedad y comisiones por avales recibidos de las mismas.

Adicionalmente la Sociedad tenía ingresos financieros por intereses de saldos en cuentas corrientes mantenidas en entidades financieras que en 2015 tenían la consideración de socias.

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

#### Ejercicio 2016

	<b>Empresas del Grupo y Asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
Deudores coste terrenos	259.547,31	0,00
Efectivo y otros activos líquidos	0,00	0,00
Deudas a largo plazo	10.745.542,39	0,00
Deudas a corto plazo	347.186,4	0,00
Deudas c.p. intereses	265.925,08	0,00
Proveedores/Acreedores	22.264,02	0,00

#### Ejercicio 2015

	<b>Empresas grupo y Asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
Deudores coste terrenos	629.645,17	0,00
Efectivo y otros activos líquidos	0,00	1.616.106,22
Deudas a largo plazo	11.112.797,55	0,00
Deudas a corto plazo	426.917,69	0,00
Deudas c.p. intereses y comisiones	138.922,95	0,00
Proveedores/Acreedores	25.194,69	1.044,09

La Sociedad a cierre del ejercicio 2016 tenía avales concedidos por empresas asociadas y vinculadas por un importe total de 227.856,40 euros.

Los saldos de deudas a largo plazo y a corto plazo con empresas asociadas corresponden principalmente a los préstamos participativos mencionados con anterioridad y al préstamo otorgado en 2015 por el Gobierno de Aragón.

El saldo reflejado a cierre de 2015 como efectivo y otros activos líquidos de entidades vinculadas se correspondía con cantidades mantenidas en cuentas corrientes que la Sociedad tiene abiertas en entidades financieras que tenían la consideración de partes vinculadas en esa fecha.

La retribución devengada en los ejercicios 2016 y 2015 en concepto de asistencia a los Consejos de Administración ha ascendido a 920,00 euros y 5.750,00 euros respectivamente.

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

Durante el ejercicio la Sociedad no ha tenido en su plantilla personal de Alta Dirección, si bien se ha devengado, en el marco de las prestaciones de servicios realizadas por otras sociedades del grupo, un gasto de euros en concepto de labores de dirección, gerencia y servicios administrativos por importe de 77.995,44 euros. Dicho gasto en 2015 ascendió a 17.139,74 euros.

## **14 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

### **Provisiones**

Tal como se indica en la nota 4.6, la Sociedad ha estimado los costes pendientes de incurrir correspondientes a las parcelas cuya venta está ya reconocida a fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de las mismas. La cuantificación de estos costes pendientes, cuyo importe asciende a cierre del ejercicio 2016 a 7.659.852,86 euros, 5.623.350,69 euros a cierre del ejercicio 2015, se refleja en el apartado Provisiones a corto plazo del pasivo del balance abreviado.

### **Contingencias**

La Sociedad tiene un saldo pendiente de cobro desde el cierre del ejercicio 2013, derivado de una operación de venta efectuada en el ejercicio 2009, cuyo plazo de cobro expiró en julio de 2014, por la cual se cobraron 800.000,00 euros durante dicho ejercicio. El importe restante pendiente de cobro, que asciende a 735.206,68 euros, ha sido reclamado con posterioridad a su vencimiento y fue deteriorado en el ejercicio 2014. Actualmente está en estudio la posibilidad de reclamación por la vía legal.

La Sociedad ha entregado avales en garantía de préstamos por importe total de 227.856,40 euros, en relación con la devolución del principal pendiente de dichos préstamos a 31 de diciembre de 2016.

## **15 - OTRA INFORMACIÓN**

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas, prestados por los auditores de la Sociedad o por una empresa del mismo grupo o vinculada con los auditores, tanto en el ejercicio 2016 como en el ejercicio anterior, ascendieron a 6.000,00 euros. Dichas empresas no han prestado ningún otro servicio a la Sociedad durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no ha realizado ninguna operación con sus propias acciones.

El número medio de personas empleadas por categorías profesionales durante 2016 y 2015, ha sido:



Categorías	2016	2015
Personal Administración	1,00	1,00
<b>Total</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

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

## 16 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

## 17 - PAGOS A PROVEEDORES

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa a los ejercicios 2015 y 2016 es la siguiente:

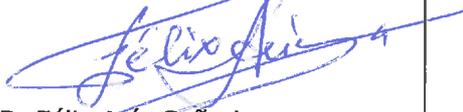
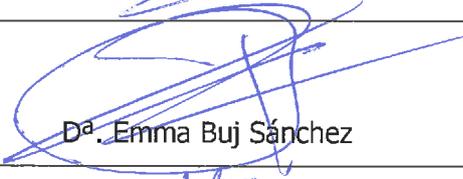
	Días	
	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	31,00	45,65
Ratio de operaciones pagadas	31,81	58,29
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,08	27,25
	Euros	
	2016	2015
Total de pagos realizados	979.837,21	632.903,75
Total de pagos pendientes	26.629,81	434.651,39

### **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de PLATEA GESTIÓN, S.A. formula las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que componen de las adjuntas hojas **1 a 24** firmadas todas ellas por la Secretaria no consejera por delegación.

**Zaragoza, 27 de febrero de 2017**

El Consejo de Administración

<b><u>LA PRESIDENTA:</u></b>  Dña. Marta Gastón Menal	
<b><u>LOS VOCALES:</u></b>	
 D <sup>a</sup> . María Teresa Pérez Esteban	 D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria
 D. Félix Asín Sañudo	 D. José Ramón Morro García
 D <sup>a</sup> . Emma Buj Sánchez	 D. Jesús Fuerte Jarque
 D. Joaquín Juste Sanz	
<b><u>LA SECRETARIA NO CONSEJERA</u></b>  Dña. Claudia Cabeza Murillo	