

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

SOCIEDADES MERCANTILES

Plataforma Logística de Zaragoza Plaza, S.A.

DOÑA MARÍA-JOSÉ PONCE MARTÍNEZ, SECRETARIA NO CONSEJERA DE LA SOCIEDAD MERCANTIL "PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA. PLAZA, S.A."

CERTIFICA

- I. Que, con fecha 28 de junio de 2.012, se reunió la Junta General de Accionistas de "**PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.**" (en adelante, la "Sociedad"), con carácter universal, en el domicilio social, sita en Paseo María Agustín, nº 36 y estando representado la totalidad del capital social, y que aceptaron constituirse en Junta con tal carácter, aprobándose por unanimidad la celebración de la Junta y el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Ratificación de la constitución de la Junta con carácter de universal, así como del contenido del orden del día y nombramiento de Presidente y Secretario de la Sesión.
 2. Aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.011.
 3. Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.
 4. Aprobación de la gestión social.
 5. Otorgamiento de facultades.
 6. Lectura y aprobación del acta.
- II. Que el Acta de la Junta fue aprobada por unanimidad de todos los asistentes, figurando dicho Acta firmada, además de por el Presidente y el Secretario de la misma, por todos los socios asistentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97.1.4ª del Reglamento del Registro Mercantil.
- III. Que la citada Junta General adoptó, por unanimidad, los siguientes

ACUERDOS:

Que se transcriben literalmente del Acta:

"Primero.- Ratificación de la constitución de la Junta con carácter de universal, así como del contenido del orden del día y nombramiento de Presidente y Secretario de la Sesión.

Se acuerda por unanimidad la constitución y celebración de la Junta General Universal de Accionistas para tratar los asuntos incluidos en el Orden del día, así como los nombramientos como Presidente y Secretaria para esta sesión de Don Rafael Fernández de Alarcón y Doña María José Ponce Martínez, respectivamente.

Segundo.- Aprobación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.011.

La Junta de Socios acuerda aprobar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011 formuladas por el Consejo de Administración el 12 de marzo de 2012. Un ejemplar de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión, Informe de Auditores de Cuentas, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el modelo de documento abreviado de información medioambiental y el documento de información sobre acciones o participaciones propias así como la certificación del presente acuerdo al que se refiere el artículo 279 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, serán presentados para su depósito en el Registro Mercantil.

Tercero.- Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.

De conformidad con la propuesta del Consejo de Administración y tomando en consideración el resultado obtenido por la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011, que arroja una cifra de pérdidas de VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS EUROS Y NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (27.960.422,93€), la Junta de Accionistas acuerda por unanimidad destinar dicho resultado a "resultados negativos de ejercicios anteriores" para su compensación con beneficios de ejercicios posteriores.

Cuarto.- Aprobación de la gestión social.

La Junta acuerda por unanimidad aprobar íntegramente la gestión social desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2011, agradeciendo a sus miembros los servicios prestados.

Quinto.- Otorgamiento de facultades

La Junta General de Accionistas acuerda por unanimidad facultar a los miembros del Consejo de Administración, así como a la Secretaria y al Vice-secretario no consejero, 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, 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.

Sexto.- Lectura y aprobación del Acta de la Junta.

Por parte del Secretario se procede a la lectura el acta, y encontrando su contenido todos los presentes conforme a lo tratado, la aprueban por unanimidad.

- IV. Que, además de todo lo anterior, se hace constar: (i) que las Cuentas Anuales aprobadas coinciden con las auditadas, (ii) que las Cuentas Anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración el 12 de marzo de 2012, (iii) que las Cuentas Anuales aprobadas coinciden con las formuladas, (iv) que la sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante el ejercicio 2011, (v) que en la Contabilidad de las Sociedad que corresponde a las presentes cuentas

anuales, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento sobre información medioambiental contemplado en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001, y (vi) que las Cuentas Anuales aprobadas han sido debidamente firmadas por todos los miembros del Consejo de Administración.

Y para que así conste, expido la presente certificación en Zaragoza, a 28 de junio de 2012.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



Fdo: D. Rafael Fernández de Alarcón

LA SECRETARIA NO CONSEJERA



Fdo: Dª Mª José Ponce Martínez



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

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES DEL
EJERCICIO 2011 Y DEL INFORME DE GESTIÓN DE**

PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA,
PLAZA, S.A.

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

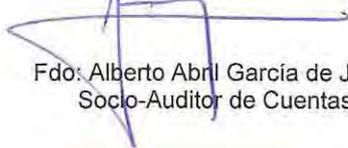
A los Accionistas de
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A. al 31 de diciembre de 2011, 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 queremos destacar las siguientes cuestiones:
 - a) Tal y como se desprende de lo indicado en la nota 2.2 de la memoria, la Sociedad presenta, dentro de los epígrafes "Inversiones Inmobiliarias", "Activos no Corrientes mantenidos para la venta" y "Existencias", activos de carácter inmobiliario, fundamentalmente naves y parcelas. El deterioro del mercado inmobiliario español, consecuencia de la caída de la demanda, el exceso de oferta y la crisis financiera, ha generado unas pérdidas por importe aproximado de 60 millones de euros en el período comprendido entre los ejercicios 2009 a 2011. Dichas pérdidas han originado que al cierre del ejercicio 2011 el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior a la mitad de la cifra del capital social, no encontrándose en causa de disolución por la existencia de un préstamo participativo de 10 millones de euros concedido el 8 de marzo de 2012 por el socio mayoritario y por la aplicación del RD 2/2012 que permite no computar a estos efectos las pérdidas contabilizadas por deterioros de inversiones y existencias en los ejercicios 2008 a 2011. Por último, las tensiones de tesorería que se desprenden del balance de situación adjunto, considerando la dificultad que entraña la realización de las existencias en el corto plazo debido a la situación actual del mercado, así como la clasificación a corto plazo del crédito sindicado obligada por la situación de incumplimiento por la Sociedad de alguna de las cláusulas del mismo, que supone causa de vencimiento anticipado de dicho crédito sindicado, podrían agravarse en el caso de que no concluyera satisfactoriamente el proceso de refinanciación de dichos créditos en el que se encuentra la Sociedad con las entidades financieras y éstas ejercieran su facultad de exigir el vencimiento anticipado de los mismos, puesto que se generaría una situación de insolvencia, que haría que la Sociedad no pudiera hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Estas circunstancias son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en el balance de situación adjunto, y que ha sido formulado asumiendo que no se va a exigir el vencimiento anticipado del crédito.

- b) Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria, existen recursos contencioso-administrativos interpuestos contra la Sociedad por terceros afectados por el proceso de expropiación de los terrenos de la plataforma, que reclaman un total de 59 millones de euros, habiéndose dictado sentencias favorables del Tribunal Superior de Justicia de Aragón respecto a tres de estos recursos, cuyo importe reclamado asciende a 54 millones de euros aproximadamente, las cuales han sido recurridas por los terceros ante el Tribunal Supremo. Los servicios jurídicos de la Sociedad consideran que las posibilidades de éxito de dichos recursos son escasas, motivo por el cual no se ha registrado provisión alguna por este concepto al 31 de diciembre de 2011.
- c) Tal y como se indica en la nota 2.3 de la memoria, en el ejercicio 2011 se han realizado ajustes para corregir errores detectados en ejercicios anteriores, por lo que las cifras comparativas del ejercicio 2010 que se presentan difieren de las incluidas en las cuentas anuales del ejercicio anterior formuladas y aprobadas por la Sociedad.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 2011. 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.

15 de marzo de 2012

VILLALBA, ENVID Y CIA. AUDITORES, S.L.P.
Nº. R.O.A.C.: S0184
Protocolo: 27/12



Fdo: Alberto Abril García de Jalón
Socio-Auditor de Cuentas

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
VILLALBA, ENVID Y CIA.
AUDITORES, S.L.P.

Año 2012 Nº 08/12/00302
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.
Nº. R.O.A.C.: S0242



Fdo: Javier Sesé Lafalla
Socio-Auditor de Cuentas

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

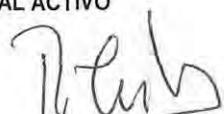
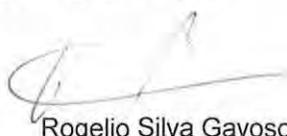
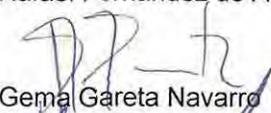
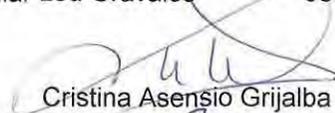
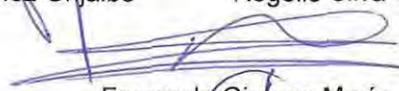
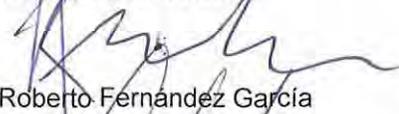
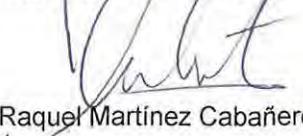
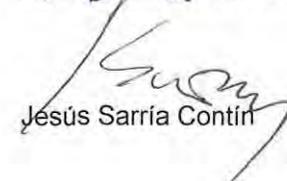
Año 2012 Nº 08/12/01065
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A

BALANCE DE SITUACIÓN de los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010

ACTIVO		2011	2010
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE			
3. Patentes, licencias, marcas y similares		8.875,67	12.334,94
II. INMOVILIZADO MATERIAL			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		1.163.755,33	1.575.469,84
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS			
1. Terrenos		3.463.895,28	3.463.895,28
2. Construcciones		6.179.976,64	6.500.576,49
IV. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A L.P.			
1. Instrumentos de patrimonio		210.000,00	210.000,00
V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO			
2. Créditos a terceros		8.600.939,38	0,00
5. Otros activos financieros		21.800,38	21.744,00
VI. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO			
		0,00	6.686.676,81
B) ACTIVO CORRIENTE			
I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
II. EXISTENCIAS			
2. Parcelas destinadas a la venta		155.356.139,60	130.606.623,03
3. Productos en curso		0,00	47.786.412,08
4. Edificios terminados		14.982.435,69	14.982.435,69
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.038.481,88	999.749,05
2. Clientes, empresas del grupo, asociadas y socios deudores		307.400,86	614.801,67
5. Activos por impuesto corriente		29.188,90	31.256,14
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.035.694,75	7.979.332,71
VI. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO			
		0,00	82.500,00
VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES			
1. Tesorería		3.961.220,86	3.608.075,24
TOTAL ACTIVO		204.382.607,22	231.698.192,12

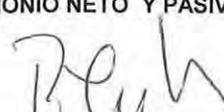
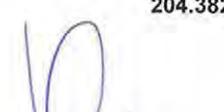
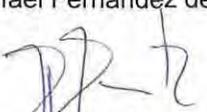
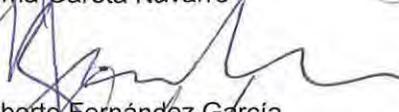
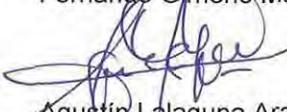
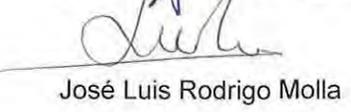
			
Rafael Fernández de Alarcón	Pilar Lou Grávalos	Jesús Díez Grijalbo	Rogelio Silva Gayoso
			
Gema Gareta Navarro	Cristina Asensio Grijalba	Fernando Gimeno Marín	
			
Roberto Fernández García	Ignacio Salafranca Miguel	Agustín Lalaguna Aranda	
			
Raquel Martínez Cabañero	José Luis Rodrigo Molla	Jesús Sarria Contín	

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A

BALANCE DE SITUACIÓN de los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

	2011	2010
A) PATRIMONIO NETO		
A-1) FONDOS PROPIOS		
I. CAPITAL		
1. Capital escriturado	59.759.210,84	41.758.362,34
III. RESERVAS		
1. Legal y estatutaria	2.174.387,65	2.174.387,65
2. Otras reservas	9.271.433,64	9.273.526,56
V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-32.227.629,39	-7.836.112,34
VII. RESULTADO DEL EJERCICIO	-27.960.422,93	-24.391.517,05
A-2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		
II. OPERACIONES DE COBERTURA	-1.494.948,90	-762.845,30
B) PASIVO NO CORRIENTE		
I. PROVISIONES A LARGO PLAZO		
4. Otras provisiones	178.934,21	178.934,21
II. DEUDAS A LARGO PLAZO		
4. Derivados	696.339,53	493.675,84
5. Otros pasivos financieros	27.738.320,48	130.187,50
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y SOCIOS A L.P.	5.091.406,18	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		
II. PROVISIONES A CORTO PLAZO	9.160.548,39	14.054.547,68
III. DEUDAS A CORTO PLAZO		
2. Deudas con entidades de crédito	112.231.523,46	111.506.754,90
4. Derivados	798.609,37	269.169,46
5. Otros pasivos financieros	7.594,95	6.901.971,88
V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		
1. Proveedores	32.569.238,45	70.646.186,74
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	317.675,63	596.920,35
3. Acreedores varios	1.500.787,68	1.786.504,76
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.370,00	20,30
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	213.758,81	47.530,42
7. Anticipos de clientes	4.351.469,17	4.869.986,22
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	204.382.607,22	231.698.192,12

			
Rafael Fernández de Alarcón	Pilar Lou Grávalos	Jesús Díez Grijalbo	Rogelio Silva Gayoso
			
Gema Gareta Navarro	Cristina Aserísio Grijalba	Fernando Gimeno Marín	
			
Roberto Fernández García	Ignacio Salafranca Miguel	Agustín Lalaguna Aranda	
			
Raquel Martínez Cabañero	José Luis Rodrigo Molla	Jesús Sarria Contin	

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

	2011	2010
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		
a) Ventas	24.613.074,23	3.660.422,56
2. Variación de existencias de edificios terminados y parcelas en curso.	-47.786.412,08	28.500.440,71
4. Aprovisionamientos		
a) Consumo de mercaderías	-143.853,29	0,00
b) Consumo de parcelas destinadas a la venta	27.768.393,71	-22.840.963,30
c) Otros gastos externos	-8.433.630,21	-16.964.258,90
d) Deterioro de parcelas destinadas a la venta	-3.028.202,00	-3.500.000,00
5. Otros ingresos de explotación		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	531.311,37	686.283,63
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	3.168,00	0,00
6. Gastos de personal		
a) Sueldos, salarios y asimilados	-527.674,43	-420.375,11
b) Cargas sociales	-101.873,80	-116.595,08
7. Otros gastos de explotación		
a) Servicios exteriores	-1.691.950,52	-2.193.969,39
b) Tributos	-1.321.249,35	-612.711,30
8. Amortizaciones del ejercicio	-732.217,38	-732.265,54
10. Excesos de provisiones	284.525,05	1.148.603,96
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
a) Deterioros y pérdidas	-2.513.507,15	-4.575.934,79
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	-1.118.642,75
12.- Otros resultados	-2.037.718,64	-126,92
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-15.117.816,49	-19.080.092,22
13. Ingresos financieros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b ₂) En terceros	277,41	197.334,71
14.- Gastos financieros		
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-200,63	-39.294,24
b) Por deudas con terceros	-5.471.122,23	-5.307.784,77
15.- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros	-683.987,21	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-6.155.032,66	-5.149.744,30
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-21.272.849,15	-24.229.836,52
19. Impuesto sobre beneficios	-6.687.573,78	-161.680,53
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-27.960.422,93	-24.391.517,05
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.6) RESULTADO DEL EJERCICIO	-27.960.422,93	-24.391.517,05

Rafael Fernández de Alarcón

Pilar Lou Grávalos

Jesús Díez Grijalbo

Rogelio Silva Gayoso

Gema Gareta Navarro

Cristina Asensio Grijalba

Fernando Gimeno Marín

Roberto Fernández García

Ignacio Salafranca Miguel

Agustín Lalaguna Aranda

Raquel Martínez Cabañero

José Luis Rodrigo Molla

Jesús Sarria Contin

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.

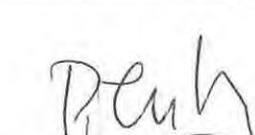
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010.

	2011	2010
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
	-27.960.422,93	-24.391.517,05
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
I. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta.		
2. Otros ingresos/ gastos.		
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	-732.103,60	-762.845,30
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-101.528,03
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		30.452,89
V. Efecto impositivo.		
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V)	-732.103,60	-833.920,44
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		
1. Activos financieros disponibles para la venta.		
2. Otros ingresos/ gastos.		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IX. Efecto impositivo.		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VI, VII, VIII, IX)	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-28.692.526,53	-25.225.437,49



Rafael Fernández de Alarcón



Pilar Lou Grávalos



Jesús Díez Grijalbo



Rogelio Silva Gayoso



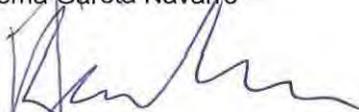
Gema Gareta Navarro



Cristina Asensio Grijalba



Fernando Gimeno Marín



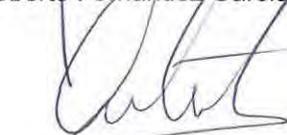
Roberto Fernández García



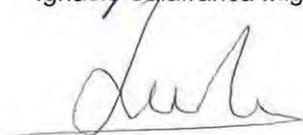
Ignacio Salafranca Miguel



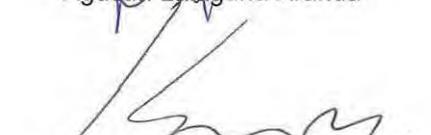
Agustín Laguna Aranda



Raquel Martínez Cabañero



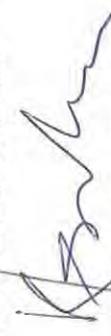
José Luis Rodrigo Molla



Jesús Sarría Contin

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.
 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

	CAPITAL		RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	TOTAL
	ESCRITURADO						
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.009	31.757.824,17		11.518.989,35	0,00	-5.814.432,34	0,00	37.462.381,18
I. Ajustes por cambios de criterio							0,00
II. Ajustes por errores				-2.021.680,00			-2.021.680,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.010	31.757.824,17		11.518.989,35	-2.021.680,00	-5.814.432,34	0,00	35.440.701,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos.			-71.075,14		-12.363.540,27		-12.434.615,41
II. Operaciones con socios y propietarios.							
1. Aumentos de capital	10.000.538,17						10.000.538,17
III. Otras variaciones del patrimonio neto (reparto del resultado)				-5.814.432,34	5.814.432,34		0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.010	41.758.362,34		11.447.914,21	-7.836.112,34	-12.363.540,27	0,00	33.006.623,94
I. Ajustes por cambios de criterio							0,00
II. Ajustes por errores					-12.027.976,78	-762.845,30	-12.790.822,08
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.011	41.758.362,34		11.447.914,21	-7.836.112,34	-24.391.517,05	-762.845,30	20.215.801,86
I. Total ingresos y gastos reconocidos.					-27.960.422,93	-732.103,60	-28.692.526,53
II. Operaciones con socios y propietarios.							
1. Aumentos de capital	18.000.848,50		-2.092,92				17.998.755,58
III. Otras variaciones del patrimonio neto (reparto del resultado)				-24.391.517,05	24.391.517,05		0,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.011	59.759.210,84		11.445.821,29	-32.227.629,39	-27.960.422,93	-1.494.948,90	9.522.030,91

	Rafael Fernández de Alarcón		Pilar Lou Gravatos		Rogelio Silva Gayoso		Gema Galleta Navarro		Cristina Aseñio Grijalba		Fernando Gimeno Marín
	Roberto Fernández García		Ignacio Solafranca Miguel		Agustín Lafuaga Aranda		Raquel Martínez Cabañero		José Luis Rodrigo Molla		Jesús Sarria Contín

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2011	2010
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-21.272.849,15	-24.229.836,52
2. Ajustes del resultado	11.744.971,98	19.028.629,37
a) Amortización del inmovilizado (+)	732.217,38	732.265,54
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5.541.709,15	12.790.822,08
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	0,00	1.118.642,75
g) Ingresos financieros (-)	-277,41	-197.334,71
h) Gastos financieros (+)	5.471.322,86	4.584.233,71
3. Cambios en el capital corriente	-894.164,06	-35.319.770,82
a) Existencias (+/-)	20.008.693,51	-11.934.039,23
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-5.385.833,84	14.050.137,55
c) Otros activos corrientes(+/-)	82.500,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar(+/-)	-16.275.715,36	-33.376.822,01
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	676.191,63	-4.059.047,13
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-5.471.777,81	-4.387.684,23
a) Pagos de intereses (-)	-5.471.322,86	-4.584.233,71
c) Cobros de intereses (+)	277,41	197.334,71
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+)	-732,36	-785,23
= 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-15.893.819,04	-44.908.662,20
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-74,50	-4.615.989,06
c) Inmovilizado material	0,00	-4.615.989,06
e) Otros activos financieros	-74,50	
7. Cobros por desinversiones (+)	3.574,37	5.212.983,27
c) Inmovilizado material	3.556,25	5.210.183,27
e) Otros activos financieros	18,12	2.800,00
= 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	3.499,87	596.994,21
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	11.152.058,61	9.899.002,26
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	11.152.058,61	9.899.002,26
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.091.406,18	35.776.273,94
a) Emisión:		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	0,00	30.430.473,94
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	5.091.406,18	6.845.800,00
b) Devolución y amortización de:		
4. Otras deudas (-)	0,00	-1.500.000,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
= 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	16.243.464,79	45.675.276,20
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)	353.145,62	1.363.608,21
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-3.608.075,24	-2.244.467,03
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.961.220,86	3.608.075,24

Rafael Fernández de Alarcón

Pilar Lou Grávalos

Jesús Díez Grijalbo

Rogelio Silva Gayoso

Gema Gareta Navarro

Cristina Asensio Grijalba

Fernando Gimeno Marín

Roberto Fernández García

Ignacio Salafranca Miguel

Agustín Calaguna Aranda

Raquel Martínez Cabañero

José Luis Rodrigo Molla

Jesús Sarría Contin

MEMORIA DEL EJERCICIO 2011

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

La Compañía PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, S.A. (PLAZA, S.A) se constituyó en Zaragoza el día 21 de noviembre de 2000. Consta inscrita en el tomo 2626 folio 157, hoja.Z-38326 del Registro Mercantil de Zaragoza. Su C.I.F. es A-50858018.

Se rige por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (R. D. Legislativo nº 1.564, de 22 de diciembre de 1989) y por sus propios estatutos.

Tiene como objeto social proyectar, construir, conservar, exportar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logística de Zaragoza promovida por el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza y, en particular, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos, todo ello actuando por encargo del Gobierno de Aragón y según los términos y mandatos de actuación de éste, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta ajena. La Sociedad, para el ejercicio de las actividades que integran su objeto social, podrá firmar convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, obtener y gestionar la financiación precisa y asimismo, suscribir, administrar y transmitir acciones y participaciones de otras sociedades mercantiles.

Tiene fijado su domicilio social en el Paseo de María Agustín nº 36 de Zaragoza, aunque su centro de actividades está ubicado en Ronda del Canal Imperial de Aragón, nº1, 50.197 Zaragoza, dentro de la propia Plataforma Logística de Zaragoza.

La presentación de las Cuentas Anuales se ha efectuado bajo el criterio previsto en el artículo 42 del Código de Comercio respecto a las relaciones de dominio o asociación entre sociedades. Al 31 de diciembre de 2011, PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA, S.A., no está obligada, de acuerdo con el contenido del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas al pertenecer a un grupo de sociedades cuya sociedad dominante, CORPORACION EMPRESARIAL PUBLICA DE ARAGON, S.L.U. formulará cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011 que depositará en el Registro Mercantil de Zaragoza.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN.

1. Marco normativo e Imagen fiel

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.

Las Cuentas Anuales han sido obtenidas 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, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Compañía.

2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Dirección de la Compañía considera que pese a la coyuntura económica actual, el Proyecto de la Plataforma Logística de Zaragoza sigue plenamente vigente y por tanto continúa con su desarrollo sobre un plan de negocio readaptado a las circunstancias actuales, y dado que es un hecho consumado la ralentización de las ventas de parcelas y naves, se va a continuar potenciando la labor comercial, ya intensificada durante ejercicios anteriores, con el objetivo de potenciar dichas ventas y obtener así liquidez suficiente para continuar avanzando en el proyecto.

La situación financiera que se desprende del balance de situación a 31 de diciembre de 2011, con un activo corriente, sin considerar las existencias cuyas dificultades de realización ponemos de manifiesto en el párrafo anterior, muy inferior al pasivo corriente (consecuencia de la clasificación a corto plazo de la deuda bancaria tal y como se indica en la nota 10), pone de manifiesto tensiones financieras muy importantes que hacen estrictamente necesaria la refinanciación de la deuda, tanto la bancaria como la mantenida con acreedores comerciales. Además la situación patrimonial que se desprende del balance de situación al cierre del ejercicio 2011 es de desequilibrio patrimonial, al no alcanzar el patrimonio neto de la sociedad los 2/3 de la cifra del capital social, aun considerando el préstamo participativo al que aludimos a continuación y el RD 2/2012 (que prorroga el RD 5/2010) que permite no computar entre las pérdidas las originadas por deterioros de inversiones y existencias en los ejercicios 2008 a 2011.

Como alternativas para hacer frente a estas dificultades financieras la Compañía ha obtenido un préstamo participativo de su socio mayoritario por importe aproximado de 10 millones de euros, de los que 5 millones están desembolsados con anterioridad al 31 de diciembre de 2011 y el resto se ha desembolsado con posterioridad al cierre, está prevista en el presupuesto de 2012 una aportación adicional del socio mayoritario de 7,5 millones de euros y además tiene abiertas actualmente vías de negociación sobre operaciones comerciales que afectan a una parte importante de sus activos y que supondrían, en el caso de materializarse, una entrada de fondos que junto a la comentada anteriormente aliviarían considerablemente la situación financiera, además de negociaciones con entidades financieras y acreedores comerciales para el aplazamiento de la deuda, tal y como se indica en la nota 10. Por tanto, la continuidad del Proyecto está supeditada tanto al cumplimiento del plan de negocio de la Compañía para la obtención de recursos, como a la refinanciación de la deuda, posponiendo sus plazos, aludida anteriormente.

Por los motivos indicados en los dos párrafos anteriores, considerando que se den los condicionantes relativos a la obtención de recursos y refinanciación de la deuda, estas cuentas han sido elaboradas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Comparación de la información y corrección de errores.

La Compañía ha procedido a la corrección en el ejercicio de los siguientes errores con origen en ejercicios anteriores:

- Deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias por importe de 4.576 miles de euros con origen en el ejercicio anterior. Corrección en el ejercicio afectando negativamente las rúbricas “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del Patrimonio Neto e “Inversiones inmobiliarias” del Activo del Balance por dicho importe. Las cifras comparativas del ejercicio 2010 se corrigen por esta circunstancia minorando las rúbricas de “Deterioros y resultados por inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias e “Inversiones Inmobiliarias” del Activo del Balance por el citado importe.
- Recompra de dos parcelas, con origen en una operación de venta en el ejercicio 2008 con opción de reventa para el comprador ejercida en el ejercicio 2009 y no atendida por la Compañía hasta este ejercicio, en ejecución de sentencia judicial y posterior acuerdo transaccional. Corrección en las cifras comparativas del ejercicio 2010, reconociendo en el Activo “Existencias” por su coste en origen de 11.300 miles de euros, en el Pasivo “Deuda con acreedores” por el coste de recompra que asciende a 13.321 miles de euros y cargando la diferencia a “Resultados negativos de ejercicios anteriores” por 2.021 miles de euros. En 2011 se refleja contablemente el asiento indicado.
- Deterioro de valor de parcelas y naves por importe de 8.215 miles de euros con origen en el ejercicio anterior. Corrección en el ejercicio afectando negativamente las rúbricas “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del Patrimonio Neto y “Existencias” del Activo del Balance por dicho importe. Las cifras comparativas del ejercicio 2010 se corrigen por esta circunstancia minorando las rúbricas de “Variación de existencias de Productos terminados” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias y “Existencias” del Activo del Balance por el citado importe y aumentando la rúbrica de “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Pérdidas obtenidas en una operación de cobertura de tipos de interés por importe de 763 miles de euros reflejadas en el ejercicio 2010 contra gastos financieros del ejercicio, pese a tratarse de una operación de cobertura. Corrección en las cifras comparativas del ejercicio 2010 minorando gastos financieros del ejercicio y “Ajustes por cambios de valor” del Patrimonio Neto por dicho importe. En el ejercicio 2011 se refleja contablemente la corrección del error afectando a las rúbricas “Ajustes por cambios de valor” y “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del Patrimonio Neto por el citado importe.
- Reclasificación a corto plazo de la rúbrica “Deudas con entidades de crédito” por el crédito sindicado, debido a que al cierre del ejercicio anterior se incumplían una serie de cláusulas de dicho crédito que facultaban a las entidades financieras para exigir su vencimiento anticipado, habiéndose firmado la refinanciación del crédito sindicado con las entidades financieras en el ejercicio 2011.

Las cifras del ejercicio 2010, como ya hemos indicado en cada uno de los puntos anteriores, han sido adaptadas con el objetivo de hacer comparables las cifras de ambos ejercicios.

NOTA 3 DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

El resultado del ejercicio 2011 después de impuestos ha ascendido a <27.960.422,93> euros de pérdida. El Consejo de Administración propondrá a la consideración de la Junta General de Accionistas su reflejo contable como "Resultados negativos de ejercicios anteriores" para su compensación con beneficios de ejercicios posteriores.

El resultado del ejercicio 2010, aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 20 de junio de 2011, ascendió a <12.363.540,27> euros de pérdida, y su distribución, aprobada igualmente por la citada Junta, fue la de su reflejo contable como "Resultados negativos de ejercicios anteriores" para su compensación con beneficios futuros.

NOTA 4 NORMAS DE VALORACIÓN.

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales se adaptan a los legales vigentes, destacando como criterios contables específicos los siguientes:

a) INMOVILIZADO MATERIAL:

Se encuentra valorado a su coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos. Se incluyen, en su caso, los gastos financieros devengados por la financiación ajena del inmovilizado en curso, cuyo período de construcción es superior a un año, circunstancia que no se ha dado en el ejercicio.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. En concreto, los años de vida útil y el método aplicado a los bienes de las distintas rúbricas del inmovilizado material han sido los siguientes:

	Años vida útil	Método de amortización
Instalaciones técnicas y maquinaria	4-8	Lineal
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10	Lineal
Equipos informáticos	3-4	Lineal
Otro inmovilizado	10	Lineal

La Compañía dota las correspondientes provisiones por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

b) INVERSIONES INMOBILIARIAS:

Se han clasificado como inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Se encuentran valoradas al coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos. En el caso de que su período de puesta en marcha supere un año se capitalizan los gastos financieros devengados por su financiación ajena.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. En concreto han sido:

	Años vida útil	Método de amortización
Edificios y Construcciones	33	Lineal

La Compañía dota las correspondientes provisiones por deterioro del valor de un elemento de inversiones inmobiliarias cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

c) INMOVILIZADO INTANGIBLE:

Se incluye en este epígrafe una propiedad industrial y las aplicaciones informáticas utilizadas por la Compañía, ya amortizadas en su totalidad.

Se encuentran valoradas a su coste de adquisición, incluyéndose los costes adicionales necesarios para la entrada en funcionamiento de los activos.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. La vida útil considerada por la Compañía para su inmovilizado intangible ha sido:

	Años vida útil	Método de amortización
Patentes, licencias, marcas y similares	10	Lineal
Aplicaciones informáticas	3	Lineal

d) ARRENDAMIENTOS:

Se entiende por arrendamiento cualquier acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo. Consideramos que el arrendamiento financiero se produce cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Esta situación no se da en la Compañía por cuanto los principales arrendamientos que tiene contratados, como arrendatario, van referidos a una nave para almacenamiento del material, a un vehículo y a equipos de oficina, todos ellos con duración no superior a los tres años y sin opción de compra, mientras que como arrendador se refieren a módulos de una nave industrial, alquilada a corto plazo y sin opción de compra.

e) INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Los activos financieros de la sociedad se clasifican en:

1. Préstamos y partidas a cobrar que incluyen tanto créditos por operaciones comerciales, fundamentalmente saldos con clientes, como créditos por operaciones no comerciales, y se valoran al cierre por su coste amortizado, excepto los créditos por operaciones comerciales y no comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, y fianzas que aunque sean a largo plazo, se valoran por su valor nominal, ya que en estos casos el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. En el caso de darse esta circunstancia la Sociedad dota la correspondiente provisión por deterioro.

2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que se valoran a su coste de adquisición, efectuándose las correcciones valorativas necesarias en caso de que dicho coste sea superior al importe recuperable de la inversión, entendido éste como el valor teórico contable corregido por las plusvalías existentes en el momento de la valoración, salvo mejor estimación.

Un pasivo financiero supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en:

1. Débitos y partidas a pagar que incluyen los débitos por operaciones comerciales, entre los que se incluyen los compromisos contraídos con clientes por entregas de éstos a cuenta de ventas de parcelas pendientes de formalizar, y no comerciales, incluyendo las deudas mantenidas con entidades de crédito. Se valoran al cierre del ejercicio por su coste amortizado, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un interés contractual que se valoran por su valor nominal ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los instrumentos financieros se clasifican en corto y largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

Las actividades de la Sociedad las exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por la fluctuación del tipo variable Euribor al cual están referenciadas sus financiaciones. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 10), del tipo "Swaps" ó IRS.

La Sociedad ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible como instrumentos de cobertura. Para que estos derivados financieros tengan un tratamiento de cobertura "contable", según el NPGC, tiene que cubrir 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").

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 NPGC, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo ó 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.

f) 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 los terrenos de la Plataforma Logística y la valoración de las edificaciones industriales y parcelas urbanizadas. 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 del proyecto a partir del momento en que se comienzan las obras hasta su terminación sustancial. Siguiendo este criterio, teniendo en cuenta que las dos principales fases del proyecto están finalizadas, la Compañía ha optado por no activar gastos financieros por no tener la seguridad razonable de no superar como límite el valor recuperable de las parcelas urbanizadas, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.

Los costes pendientes de incurrir en relación con la terminación de edificaciones y solares urbanizados que forman parte de fases de las que se han reconocido ventas en el ejercicio o en ejercicios anteriores por encontrarse sustancialmente acabados y en condiciones de entrega a los clientes, o en relación con la terminación de obras comunes de la Plataforma, se han cuantificado de acuerdo con las mejores estimaciones técnicas y económicas del momento, a fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de las unidades vendidas o en existencias al cierre de 2011. La cuantificación de estos costes pendientes asociados a parcelas, edificaciones terminadas y obras comunes se refleja en el apartado "Provisiones c/p" del pasivo corriente del balance de situación, por la mejor estimación de la que se dispone de los mismos. Igualmente, se constituyen, en su caso, las provisiones por deterioro necesarias en aquellos casos en los que el precio de coste de las parcelas y edificaciones resulta superior al precio de mercado comprometido u obtenido por medio de valoraciones a la fecha de formulación de las cuentas anuales.

g) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS:

La Sociedad, en cumplimiento de la vigente legislación mercantil, contabiliza el Impuesto de Sociedades como gasto o ingreso del ejercicio y lo calcula en función del resultado, siguiendo el método del efecto impositivo. La Compañía ha optado por no activar el crédito por la base imponible negativa generada en el ejercicio por no tener la seguridad razonable de generar beneficios futuros en cuantía suficiente para su aplicación, considerando las pérdidas obtenidas en el ejercicio y las perspectivas que ofrece el mercado inmobiliario, por lo que además, considerando esta información, se ha optado por regularizar en el ejercicio los créditos activados en ejercicios anteriores por este mismo concepto.

h) 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. En particular los ingresos por ventas de parcelas y edificaciones se reconocen en el momento en que se transfieren sustancialmente los riesgos inherentes a la propiedad, esto es al otorgamiento de la escritura pública de compra-venta de las mismas o en su defecto en el momento de su entrega si es anterior, tal y como señala la normativa contable vigente.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios se valorarán por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder.

i) PROVISIONES A LARGO PLAZO:

En el caso de participaciones en el capital de sociedades con patrimonio neto negativo o con circunstancias de las que puedan derivar responsabilidades para la Compañía, ésta además de dotar la correspondiente provisión por deterioro de la participación por el importe total de su coste, refleja en la rúbrica "Otras provisiones" del pasivo no corriente su participación en el patrimonio neto negativo por el importe resultante de aplicar a dicho patrimonio el porcentaje de participación en la sociedad o la mejor estimación posible de las responsabilidades que pudieran derivar en un futuro de dichas participaciones.

j) CRITERIOS EMPLEADOS EN TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS:

La Compañía refleja las operaciones con empresas del mismo grupo con carácter general por su valor razonable.

k) ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES:

Las inversiones, gastos y responsabilidades de naturaleza medio ambiental se valoran y presentan de acuerdo con lo establecido en la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 25 de marzo de 2002.

l) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Se refleja en esta rúbrica un activo inmobiliario cuya construcción por un tercero finalizó en el ejercicio anterior y cuyo destino es su venta inmediata por la Compañía. No es objeto de amortización y está valorado por su coste de adquisición, dotándose provisión por deterioro en el caso de que dicho coste resulte superior a su precio de mercado comprometido u obtenido por medio de valoraciones a la fecha de formulación de las cuentas anuales.

NOTA 5 INMOVILIZACIONES MATERIALES.

Los movimientos de los ejercicios 2010 y 2011 han sido los siguientes:

Ejercicio 2010:

VALORES BRUTOS	SALDOS 31/12/2009	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2010
Inst. técnicas, maq., utillaje, mobiliario, y otro inmov. material	2.111.578,78	3.631,23			2.115.210,01
Inmovilizado en curso y anticipos	8.252.777,34	4.612.357,83	-6.328.826,02	(6.536.309,15)	0,00
TOTALES BRUTOS	10.364.356,12	4.615.989,06	(6.328.826,02)	(6.536.309,15)	2.115.210,01
AMORTIZACIONES	SALDOS 31/12/2009	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2010
A. A. Otro inmovilizado	(128.064,00)		(411.676,17)		(539.740,17)
TOTAL AMORTIZACIONES	(128.064,00)	0,00	(411.676,17)	0,00	(539.740,17)
TOTALES NETOS	10.236.292,12				1.575.469,84

Ejercicio 2011:

VALORES BRUTOS	SALDOS 31/12/2010	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2011
Inst. técnicas, maq., utillaje, mobiliario, y otro inmov. material Inmovilizado en curso y anticipos	2.115.210,01 0,00				2.115.210,01 0,00
TOTALES BRUTOS	2.115.210,01	0,00	0,00	0,00	2.115.210,01

AMORTIZACIONES	SALDOS 31/12/2010	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2011
A. A. Otro inmovilizado	(539.740,17)		(411.714,51)		(951.454,68)
TOTAL AMORTIZACIONES	(539.740,17)	0,00	(411.714,51)	0,00	(951.454,68)
TOTALES NETOS	1.575.469,84				1.163.755,33

Las únicas variaciones en el ejercicio 2011 corresponden a la dotación a la amortización de los elementos del inmovilizado material.

Al cierre del ejercicio existen bienes de inmovilizado material en uso totalmente amortizados por importe de 3,5 miles de euros, cifra igual a la del cierre del ejercicio anterior.

NOTA 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Los movimientos de los ejercicios 2010 y 2011 han sido los siguientes:

<u>AÑO 2010:</u> VALORES BRUTOS	SALDOS 31/12/2009	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2010
Terrenos	4.921.625,61				4.921.625,61
Construcciones	10.531.316,11				10.531.316,11
TOTALES BRUTOS	15.452.941,72				15.452.941,72

AMORTIZACIONES	SALDOS 31/12/2009	DOTACION	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/2010
A. A. Construcciones	(595.419,38)	(317.115,78)			(912.535,16)
TOTAL AMORTIZACIONES	(595.419,38)				(912.535,16)

Terrenos	4.921.625,61				4.921.625,61
Construcciones	9.935.896,73				9.618.780,95
TOTALES NETOS	14.857.522,34				14.540.406,56

AÑO 2011:	SALDOS		SALDOS		SALDOS	
VALORES BRUTOS	31/12/2010	AJUSTES	01/01/2011	ALTAS	BAJAS	31/12/2011
Terrenos	4.921.625,61		4.921.625,61			4.921.625,61
Construcciones	10.531.316,11		10.531.316,11		(3.556,25)	10.527.759,86
TOTALES BRUTOS	15.452.941,72	0,00	15.452.941,72			15.449.385,47

AMORTIZACIONES	SALDOS		SALDOS		SALDOS	
	31/12/2010	AJUSTES	01/01/2011	DOTACION	BAJAS	31/12/2011
A. A. Construcciones	(912.535,16)		(912.535,16)	(317.043,60)		(1.229.578,76)
TOTAL AMORTIZACION	(912.535,16)	0,00	(595.419,38)			(1.229.578,76)

DETERIOROS	SALDOS		SALDOS		SALDOS	
	31/12/2010	AJUSTES	01/01/2011	ALTAS	BAJAS	31/12/2011
Deterioro terrenos	0,00	(1.457.730,33)	(1.457.730,33)			(1.457.730,33)
Deterioro construcciones	0,00	(3.118.204,46)	(3.118.204,46)			(3.118.204,46)
TOTAL DETERIOROS	0,00	(4.575.934,79)	(4.575.934,79)	0,00	0,00	(4.575.934,79)

VALORES NETOS	31/12/2010		01/01/2011		31/12/2011	
Terrenos	4.921.625,61		3.463.895,28			3.463.895,28
Construcciones	9.618.780,95		6.500.576,49			6.179.976,64
TOTALES NETOS	14.540.406,56		9.964.471,77			9.643.871,92

Los ajustes reflejados en el cuadro de movimientos anterior corresponden a las correcciones por deterioro de la nave reflejada en esta rúbrica, con origen en el ejercicio anterior, que se explican en la nota 2.3 de la memoria "Comparación de información y corrección de errores", sobre la base de valoraciones de expertos independientes.

La Compañía refleja en esta rúbrica el coste de una nave industrial, edificada sobre una parcela de su propiedad, cuyo importe figura, a su vez, en el pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio al estar pendiente su pago. Sobre dicha nave, y otras que inicialmente se iban a edificar, existía un proyecto de desarrollo inmobiliario con un tercero, con el objetivo inicial de promover un parque de naves de alquiler, que finalmente no va a desarrollarse debido a que su comercialización no ha tenido éxito, por lo que el proyecto ha quedado reducido a la citada nave y el objetivo actual es su venta, aunque hasta la fecha no se ha iniciado su comercialización como tal, ni se han recibido ofertas. Existe un acuerdo con el tercero con el que se inició el proyecto, que es quien hasta el momento financia la edificación de la nave, para un reparto del beneficio que se obtenga en una futura venta, previa liquidación, en función de lo aportado hasta esa fecha por cada uno.

Hasta el momento de su venta, con el objetivo de obtener una rentabilidad de la misma, la citada nave está alquilada a terceros, habiéndose obtenido unos ingresos brutos en el ejercicio de 601 miles de euros de los que sólo la mitad corresponden a la Compañía que a su vez asume el gasto devengado en el ejercicio por importe de 8 miles de euros (569 miles de ingreso y 337 miles de gasto en el ejercicio 2010).

NOTA 7 INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Los movimientos de los ejercicios 2010 y 2011 han sido los siguientes:

AÑO 2010	SALDOS			SALDOS
VALORES BRUTOS	31/12/2009	ALTAS	RETIROS	31/12/2010
Patentes, licencias, marcas y similares	35.204,54			35.204,54
Aplicaciones informáticas	30.035,42			30.035,42
TOTALES BRUTOS	65.239,96	0,00	0,00	65.239,96

AMORTIZACIONES	SALDOS			SALDOS
	31/12/2009	BAJAS	DOTACIONES	31/12/2010
A.A. Patentes, licencias, marcas y simil:	(19.396,01)		(3.473,59)	(22.869,60)
A.A. Aplicaciones informáticas	(30.035,42)			(30.035,42)
TOTAL AMORTIZACIONES	(49.431,43)	0,00	(3.473,59)	(52.905,02)

TOTALES NETOS	15.808,53			12.334,94
----------------------	------------------	--	--	------------------

AÑO 2011	SALDOS			SALDOS
VALORES BRUTOS	31/12/2010	ALTAS	RETIROS	31/12/2011
Patentes, licencias, marcas y similares	35.204,54			35.204,54
Aplicaciones informáticas	30.035,42			30.035,42
TOTALES BRUTOS	65.239,96	0,00	0,00	65.239,96

AMORTIZACIONES	SALDOS			SALDOS
	31/12/2010	BAJAS	DOTACIONES	31/12/2011
A.A. Patentes, licencias, marcas y simil:	(22.869,60)		(3.459,27)	(26.328,87)
A.A. Aplicaciones informáticas	(30.035,42)			(30.035,42)
TOTAL AMORTIZACIONES	(52.905,02)	0,00	(3.459,27)	(56.364,29)

TOTALES NETOS	12.334,94			8.875,67
----------------------	------------------	--	--	-----------------

Al 31 de diciembre de 2011 existe inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado por importe de 32 miles de euros, mientras que al de 31 de diciembre de 2010 la cifra ascendía a 30 miles de euros.

NOTA 8 ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

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

a. Como arrendataria:

Durante el ejercicio 2011 se ha devengado, como principales conceptos de arrendamiento, gasto por alquiler de un vehículo por importe aproximado de 5 miles de euros y por alquiler de equipos de oficina por importe de 10 miles de euros (12 miles y 10 miles de euros respectivamente en el ejercicio anterior, además de 9 miles de alquiler de una nave no alquilada en 2011). Estos arrendamientos son considerados operativos al no darse las circunstancias exigidas por la normativa contable, en cuanto a la transferencia de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, para su consideración como arrendamientos financieros.

El importe esperado por arrendamientos operativos para el próximo ejercicio se espera similar al importe devengado en éste ejercicio, por cuanto no están previstos nuevos arrendamientos y el vencimiento de los mismos se producirá en 2012 sin que a la fecha actual se conozca si se van a renovar o no.

b. Como arrendadora:

Durante el ejercicio se han devengado ingresos en concepto de alquiler de tres módulos de la nave industrial propiedad de la Compañía, tal y como describimos en la nota 6, por importe de 300 miles de euros.

El importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables distinguiendo por conceptos arrendados asciende a:

	2011	2010
Hasta un año	255.133,32	378.684,75
Entre uno y cinco años	0,00	196.200,00

No obstante, según lo indicado en la nota 6, la mitad de estos ingresos por arrendamientos corresponden al tercero con el que existe un acuerdo respecto al proyecto inmobiliario relacionado con esta nave.

NOTA 9 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

La evolución de la rúbrica en el ejercicio es:

	31/12/2010	ALTAS	RETIROS	TRASPASOS	31/12/2011
ANCMV	6.536.309,15				6.536.309,15
Deterioro		(2.513.507,15)			(2.513.507,15)
Valor neto	6.536.309,15	(2.513.507,15)			4.022.802,00

La Compañía traspasó a esta rúbrica en el ejercicio anterior el coste de un edificio realizado por un tercero y cuyo destino final era su venta en 2011. Finalmente en diciembre de 2011 se acuerda su venta a un precio de 4.022 miles de euros, motivo por el que contablemente se ha reflejado una provisión por deterioro, adaptando el valor contable del bien a su valor razonable que en este caso viene dado por el precio comprometido. Se espera que la venta se formalice en el primer semestre del ejercicio 2012.

NOTA 10 INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

a) Información relacionada con el balance de situación:

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	<u>Clases</u>	<u>Activos financieros a largo plazo</u>			
		<u>Créditos</u>	<u>Derivados</u>	<u>Otros</u>	
<u>Categorías</u>				<u>Total</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos y partidas a cobrar		8.622.739,76	21.744,00	8.622.739,76	21.744,00
TOTAL		8.622.739,76	21.744,00	8.622.739,76	21.744,00

Dentro de la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar” de activos financieros no corrientes se incluyen al 31 de diciembre de 2011 fianzas y depósitos a largo plazo, por importe de 22 miles de euros con vencimiento indeterminado que se valoran por el importe entregado debido a la escasa diferencia con su coste amortizado. Además se refleja, por importe de 8.600 miles de euros, el importe aplazado de una venta del ejercicio con vencimiento en el ejercicio 2014 valorado a coste amortizado. El vencimiento del nominal de este crédito a largo plazo se producirá en 2013, en cuanto a 1.189 miles de euros y en 2014 en cuanto a 8.483 miles de euros, y una parte de su cobro está garantizado con la pignoración de las cuotas percibidas por su propietario por su alquiler a un tercero, al margen de la existencia de una condición resolutoria del contrato en caso de impago que garantiza el último plazo por importe de 7.888 miles de euros.

	<u>Clases</u>	<u>Activos financieros a corto plazo</u>			
		<u>Créditos</u>	<u>Derivados</u>	<u>Otros</u>	
<u>Categorías</u>				<u>Total</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2009</u>
Préstamos y partidas a cobrar		3.345.882,74	1.614.550,72	3.345.882,74	1.614.550,72
TOTAL					

Dentro de la categoría de “Préstamos y partidas a cobrar” de activos financieros corrientes, al 31 de diciembre de 2011 se incluyen saldos deudores comerciales por importe de 3.346 miles de euros, todos ellos con vencimiento inferior al año por lo que figuran clasificados dentro del activo corriente y valorados por su importe nominal al no ser significativo el efecto de la actualización de los flujos de efectivo.

a.2) Pasivos financieros

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

PASIVOS FINANCIEROS

<u>Categorías</u>	<u>Clases</u>		<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>				
			Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		TOTAL
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	
Débitos y partidas a pagar	0	0,00	32.829.726,66	130.187,50	32.829.726,66	130.187,50	
Derivados de cobertura			696.339,53	493.675,84	696.339,53	493.675,84	
TOTAL	0,00	0,00	33.526.066,19	623.863,34	33.526.066,19	623.863,34	

Dentro de la categoría de “débitos y partidas a pagar” figuran, al 31 de diciembre de 2011, en la rúbrica de “Derivados y otras deudas” los siguientes importes:

- la valoración de un swap o permuta de tipos de interés al 31 de diciembre de 2011, con posición desfavorable para la Compañía, por la parte estimada con vencimiento a largo plazo que asciende a 696 miles de euros.

Las características de dicha operación de permuta de tipos de interés, así como su documentación y realización de los test preceptivos acreditativos de su eficacia, permiten calificarla como cobertura, y así ha sido considerada por la Compañía imputando la variación en la posición de dicho instrumento financiero entre el cierre de los ejercicios 2011 y 2010, que ha ascendido a <732> miles de euros de pérdida, a la rúbrica del Patrimonio Neto “Ajustes por cambios de valor”, mientras que la variación en la posición correspondiente al ejercicio 2010 ascendió a <763> miles de euros de pérdida que, tal y como indicamos en la nota 2.3 “Comparación de la información y corrección de errores”, se ajusta igualmente a la citada rúbrica de Patrimonio Neto.

- El importe adeudado al socio mayoritario, por 5.091 miles de euros, pendiente de formalizar como préstamo participativo junto a otros 4.908 miles de euros recibidos en 2012, que se devolverán con una carencia de amortización de tres años y amortizaciones semestrales de 415 miles de euros que comenzarán en junio de 2015.
- el importe aplazado de deudas con acreedores comerciales que asciende a 27.738 miles de euros, de los que aproximadamente 4.440 miles de euros tienen su vencimiento en 2014 y el importe restante en 2013.

Categorías	Clases		Pasivos financieros a corto plazo				
			Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		TOTAL
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	
Débitos y partidas a pagar	112.231.523,46	111.506.754,90	47.911.684,27	98.856.137,93	160.143.207,73	210.362.892,83	
Derivados de cobertura			798.609,37	269.169,46	798.609,37	269.169,46	
TOTAL	112.231.523,46	111.506.754,90	48.710.293,64	99.125.307,39	160.941.817,10	210.632.062,29	

Dentro de la categoría de “Débitos y partidas a pagar” de pasivos financieros se incluyen, al 31 de diciembre de 2011:

- a) En la rúbrica “Deudas con entidades de crédito” el importe adeudado de un crédito sindicado de 113 millones de euros recibido de varias entidades en el ejercicio 2010 por la Compañía, así como la periodificación de intereses devengados y no vencidos del mismo al cierre del ejercicio. El crédito está totalmente dispuesto al cierre del ejercicio, y la diferencia entre el importe reflejado y el importe concedido es el efecto de la valoración a coste amortizado. El vencimiento de dicho préstamo es (en millones de euros):

	2012	2013	2014	2015
Crédito sindicado	20	30	40	23

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía se encuentra en causa de vencimiento anticipado de dicho crédito por el incumplimiento de algunas de las cláusulas contenidas en el mismo, por tener deuda vencida pendiente de pago con acreedores comerciales y por la existencia de un embargo de cuentas con origen en una sentencia judicial desfavorable que a la fecha actual ya ha sido levantado tras haberse resuelto favorablemente el recurso presentado por la sociedad ante dicha sentencia. Por esta razón se ha clasificado a corto plazo la totalidad del crédito, pese a los vencimientos indicados en el cuadro anterior. No obstante se está negociando en la actualidad la refinanciación de la deuda a mayor plazo que se espera formalizar en próximas fechas.

Al 31 de diciembre de 2010 la Compañía se encontraba igualmente en causa de vencimiento anticipado, situación que fue superada en el ejercicio 2011 tras la obtención con fecha 14 de junio de 2011 de una comunicación de las entidades financieras manifestando que no se iba a ejercer la facultad de exigir el vencimiento anticipado del crédito.

- b) En la rúbrica “Derivados” la valoración de un swap al 31 de diciembre de 2011, con posición desfavorable para la Compañía, por la parte estimada con vencimiento a corto plazo que asciende a 798 miles de euros.
- c) Deudas con acreedores comerciales con vencimiento en 2012 por importe de 34.388 miles de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas, la Compañía no ha podido atender al vencimiento de un importe aproximado de 15 millones de euros, vencidos fundamentalmente en enero de 2012, y se encuentra en la actualidad en negociaciones con el acreedor de estos importes para refinanciar dicha deuda.

- d) Anticipos de clientes por importe de 4.351 miles de euros.
- e) Provisiones por finalización de obra, por importe de 9.160 miles de euros, que reflejan la mejor estimación posible al cierre del ejercicio de los costes pendientes de incurrir, incluida la parte imputable de obras comunes en ejecución o pendientes de la Plataforma, en las parcelas de fases en las que ya se han reconocido ventas, con el fin de recoger adecuadamente el coste de ejecución de las unidades vendidas o en existencias al cierre de 2011.

b) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto:

b.1) Activos

No se han generado ingresos financieros en el ejercicio debido a que la situación financiera de la Compañía no ha posibilitado tener activos financieros distintos a los créditos comerciales, ni disponer de saldos medios de tesorería elevados.

b.2) Pasivos.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2011 por los pasivos financieros de la Compañía ascienden a un importe global aproximado de 5.471 miles de euros, (5.347 miles de euros en 2010), y tiene su origen en el crédito sindicado y en las liquidaciones de intereses recibidas en el ejercicio de una operación swap vinculada al citado crédito sindicado.

c) Información relacionada con sociedades del grupo, multigrupo y asociadas referida al 31 de diciembre de 2011:

DENOMINACIÓN	DOMICILIO	OBJETO SOCIAL
1.- PLAZA SERVICIOS AEREOS, S.A	Crta. A-120, km2 Zaragoza	Logística y tte aéreo
2.- PLAZA DESARROLLOS LOGISTICOS, S.L	C/Coso nº 51 Zaragoza	Explotación equipamientos Logístico-industriales

CONCEPTO	EMPRESAS	
	1.-	2.-
% Capital poseído :	37,07%	60%
% Derechos de voto poseídos :	37,07%	60%
Capital	139.916,00	350.000
Resultados negativos ejerc. Anteriores	(17.384,65)	---
Reservas	---	3.115.472,35
Resultado ejercicio 2011	--	152.943,51
Valor partic. capital s/libros	3.672.122	210.000
Valor partic. capital s/libros: deteriorio del ej	--	--
Valor partic. capital s/libros: deteriorio acum	(3.672.122)	--

La sociedad participada PLAZA SERVICIOS AEREOS, S.A. ha finalizado su actividad y se encuentra en fase de disolución, pendiente de liquidación, motivo por el cual la Compañía ha deteriorado completamente su participación, existiendo incluso una provisión, dotada en ejercicios anteriores, que figura en la rúbrica de "Otras Provisiones" del pasivo no corriente del balance de situación por 179 miles de euros, que recoge la mejor estimación al cierre de la parte a la que podría tener que hacer frente la Compañía de las responsabilidades que deriven de un litigio con resolución desfavorable para la participada.

d) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

La Compañía es consciente de su riesgo de crédito y su riesgo de liquidez que se deducen del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 debido a su elevado nivel de endeudamiento unido a las dificultades existentes en la actualidad para generar efectivo mediante sus operaciones de explotación. Tal y como se indica en la nota 2.2 se espera que, tanto el cierre de alguna de las operaciones que afectan a activos importantes de la Plataforma y que se encuentran en vías de negociación como posibles aportaciones futuras de socios, ayuden a mitigar las dificultades financieras existentes.

e) Fondos Propios.

El Capital social al cierre del ejercicio está formado por 99.428 acciones de 601,03 euros de valor nominal cada una, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y que otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus propietarios.

En Junta General Extraordinaria de 20.12.10 se delega capacidad en el Consejo de Administración para acordar aumentos de capital en los dos próximos años con un límite máximo de la mitad de la cifra de capital, sin previa consulta a la Junta General. De esta forma el Consejo de Administración de 20 de diciembre de 2010 acuerda una ampliación de capital por importe de 18.000.848,50 euros mediante la emisión de 29.950 acciones de 601,03 euros de nominal cada una de ellas y con plazo máximo de suscripción y pago de tres meses y diez días, es decir hasta el 31 de marzo de 2011. Con fecha 5 de julio de 2011 se otorga escritura pública de dicha ampliación que se inscribe en el Registro Mercantil con fecha 9 de agosto de 2011.

En Junta General Ordinaria de 20 de junio de 2011 se aprueba una ampliación de capital por importe de 19.411.465,91 euros, que finalmente queda sin efecto según acuerdo de Junta General Extraordinaria de 10 de enero de 2012. Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía había percibido de su socio mayoritario a cuenta de la citada ampliación 5.091.406 euros, reflejado en la rúbrica "Deudas con empresas del Grupo", que junto a los 4.908.531 euros recibidos en enero de 2012 han sido formalizados como un préstamo participativo de acuerdo a las características descritas en el apartado a2) de la nota anterior.

Al 31 de diciembre de 2011 el patrimonio neto de la sociedad no alcanza la mitad del capital social, no obstante la consideración como préstamo participativo de los 5.091 miles de euros aludidos en el párrafo anterior así como el RD 2/2012 que permite no considerar como pérdidas los deterioros por activos inmobiliarios, suponen que el Patrimonio Neto supere la mitad de la cifra de capital pero quede por debajo de los 2/3 de la misma, lo que supone situación de desequilibrio patrimonial, que obliga a la Compañía a reducir su cifra de capital según el art.327 de la L.S.C. No obstante lo anterior, en enero de 2012 el socio mayoritario de la Compañía realiza una aportación adicional del préstamo participativo por importe aproximado de 5 Millones de euros y además a la fecha de formulación de estas cuentas el presupuesto para el año 2012 del socio mayoritario contempla una aportación adicional por importe aproximado de 7,5 Millones de euros que corregiría la situación de desequilibrio comentada.

La distribución del capital social, al 31 de diciembre de 2011 es la reflejada a continuación:

Corporación Empresarial Pública de Aragón, SLU	51,52%
Ayuntamiento de Zaragoza	12,12%
C.A.I.	18,18%
Ibercaja	18,18%

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

NOTA 11 EXISTENCIAS.

Presentan el siguiente desglose en los ejercicios 2010 y 2011:

2010	fase 1	fase 2	fase 3	Area Ferrov	A.Servicios	RFC	Total
<u>SOLARES</u>	13.106.218	61.161.252	31.982.085	27.857.068			134.106.623
<u>Deterioro</u>			-3.500.000				-3.500.000
							130.606.623
<u>OBRA EN CURSO</u>						47.786.412	47.786.412
							0
<u>EDIFICACIONES</u>					19.697.323		19.697.323
<u>Deterioro</u>					-4.714.887		-4.714.887
							14.982.436
2011							
<u>SOLARES</u>	13.105.820,11	65.082.128,04	24.218.570,12	24.950.093,13		34.527.730,59	161.884.342
<u>Deterioro</u>			-6.528.202,00				-6.528.202
							155.356.140
<u>EDIFICACIONES</u>					19.697.323		19.697.323
<u>Deterioro</u>					-4.714.887		-4.714.887
							14.982.436

El cuadro correspondiente al desglose del ejercicio 2010 incluye a efectos comparativos los ajustes comentados en la nota 2.3 “Comparación de la información y corrección de errores”. La provisión por deterioro de existencias al 31 de diciembre de 2011 por importe total de <11.242> miles de euros se ha dotado en el ejercicio, aunque 8.215 miles de euros con cargo a la rúbrica de Patrimonio Neto “Resultados negativos de ejercicios anteriores”, sobre la base de valoraciones actualizadas de los terrenos de la Compañía.

Las variaciones en el saldo de la obra en curso correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011 son las siguientes:

	Año 2011			Año 2010	
	Parcelas	Curso	Edificación	Curso	Edificación
Saldo inicial	130.606.623	47.786.412	14.982.436	13.759.187	20.509.220
Adquisición terrenos					
Coste ejecución	7.603.275			12.149.659	
Coste ventas	(27.611.969)				(811.897)
Traspasos	47.786.412	(47.786.412)		21.877.566	
Coste de ventas/Deterioros	(3.028.202)				(4.714.887)
	155.356.139	0	14.982.436	47.786.412	14.982.436

Como observamos en los cuadros anteriores, las principales variaciones positivas del ejercicio corresponden al traspaso de la obra en curso al cierre del ejercicio anterior, que correspondía a las obras en la zona de reserva de futuros crecimientos (movimiento de tierras e inicio de la urbanización), a parcelas terminadas, al estar sustancialmente terminada dicha zona y a los costes activados en el ejercicio por trabajos fundamentalmente en estas parcelas. Destaca como partida negativa el coste de ventas de las parcelas vendidas en el ejercicio, así como el deterioro dotado en el mismo por las parcelas destinadas a su venta como áreas de aparcamiento.

En el ejercicio 2011 no se han activado gastos financieros como mayor valor de las existencias, al igual que ocurrió en el ejercicio 2010, teniendo en cuenta el criterio de activación descrito en la nota 4f en relación con el límite del valor recuperable de las parcelas. Al 31 de diciembre de 2011, el importe total aproximado de gastos financieros activados como mayor valor de las existencias asciende a 2.585 miles de euros, frente a los 2.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2010.

Existen compromisos de venta al 31 de diciembre de 2011, por los que la Compañía ha percibido anticipos de clientes por importe de 4.351 miles de euros, que afectan a una superficie total de 142 miles de m² y que suponen un precio total de venta de 29.484 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2010 el importe percibido por anticipos de clientes ascendía a 4.870 miles de euros, estaba referido a una superficie total de 240 miles de m² y suponían un precio total de venta de 42.286 miles de euros.

En el ejercicio 2009 se manifestó por parte de un cliente el ejercicio de su derecho de opción de venta concedido por la Compañía en la venta de unas parcelas en el ejercicio anterior, según la cual la Compañía asume el compromiso de recomprar las parcelas al cliente por importe aproximado de 13,3 millones de euros, precio idéntico al de venta. El coste de estas parcelas en el momento de la venta ascendía aproximadamente a 11,3 millones de euros. La Compañía ha recomprado dichas parcelas en el ejercicio 2011, en ejecución de sentencia judicial y acuerdo transaccional con el cliente, figurando las mismas en la rúbrica de "Existencias" al 31 de diciembre de 2011 valoradas por los 11,3 millones de euros, rectificándose la diferencia con el coste de la recompra contra la rúbrica "Resultados negativos de ejercicios anteriores del Patrimonio Neto, como se indica en la nota 2.3.

En el ejercicio 2011, en el marco de los acuerdos de refinanciación con el proveedor principal a los que aludimos en la nota 10 que suponen la entrega por la Compañía como dación en pago de dos parcelas cuyo coste ascendía a 16,8 millones de euros, se le concede a dicho proveedor una opción futura de venta de las mismas a la Compañía, a ejercer a partir de 2016, por importe de 14,4 millones de euros, siempre y cuando la Compañía haya cancelado la totalidad del crédito sindicado bancario vigente a la fecha.

Los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía, a raíz del crédito sindicado recibido en el ejercicio 2010, están afectados por una promesa de hipoteca inmobiliaria que no supone limitación alguna en su disponibilidad para la venta.

NOTA 12 SITUACIÓN FISCAL.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

2010	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	<u>Aumentos.</u>	<u>Dismin.</u>	<u>Efecto neto</u>	<u>Aumentos.</u>	<u>Dismin.</u>	<u>Efecto neto</u>
Saldo de ingresos y gastos ejercicio			(12.363.540,27)			(71.075,14)
Impuesto sobre Sociedades	161.680,53		161.680,53	(30.452,89)		(30.452,89)
Diferencias permanentes	7.226,92		7.226,92			
Diferencias temporarias:						
-con origen en el ejercicio	596.920,35		596.920,35			
-con origen en ejercicios anteriores		(1.135.855,46)	(1.135.855,46)			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			(12.733.567,93)			(101.528,03)

2011	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Efecto neto	Aumentos	Dismin.	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos ejercicio			(27.960.422,93)			(15.546.698,60)
Impuesto sobre Sociedades	6.687.573,78		6.687.573,78	(896,97)		(896,97)
Diferencias permanentes	4.523,49		4.523,49			0,00
Diferencias temporarias:						
-con origen en el ejercicio	456.715,40		456.715,40			
-con origen en ejercicios anteriores		(596.920,35)	(596.920,35)			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			(21.408.530,61)			(15.547.595,57)

Las diferencias temporarias corresponden al distinto criterio contable y fiscal aplicado en relación al reconocimiento de gastos por provisiones de distintos conceptos.

Las diferencias permanentes corresponden a aportaciones a un plan de pensiones que la Compañía refleja como gasto contable que no considera fiscalmente deducible.

El desglose del gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio a 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2011 es:

2010	Impuesto corriente	Variación de impuesto diferido				TOTAL
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a PyG:	0,00	(161.680,53)	0,00	0,00	0,00	(161.680,53)
A operaciones continuadas		(161.680,53)				(161.680,53)
Imputación a PN :	0,00	30.452,89	0,00	0,00	0,00	30.452,89

2011	Impuesto corriente	Variación de impuesto diferido				TOTAL
		Variación del impuesto diferido de activo			Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a PyG:	0,00	374.150,65	3.260.281,30	3.053.141,83	0,00	6.687.573,78
A operaciones continuadas		374.150,65	3.260.281,30	3.053.141,83		6.687.573,78

La Compañía ha regularizado en el ejercicio el crédito fiscal que tenía reflejado debido a la obtención de pérdidas en el ejercicio por importe muy significativo y a que las perspectivas no permiten asegurar razonablemente la obtención de beneficios en cuantía suficiente para la aplicación de dicho crédito.

La Compañía tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar de acuerdo al siguiente detalle:

Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Total
-1.863.992	-9.003.612	-12.835.104	-36.953.136	-60.655.844

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

Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Total
1.009.043	458.452	525.000	525.000	525.000	3.042.495

La Compañía fue objeto de una inspección fiscal en ejercicios anteriores que afectó al Impuesto de Sociedades y al IVA de los ejercicios 2005 a 2008. De dicha inspección fiscal resultaron, por lo que respecta al Impuesto sobre sociedades, actas de disconformidad de fecha 16 de febrero de 2010 que suponían una deuda tributaria por importe de 3.453 miles de euros, de los que 3.065 miles son de principal y 388 miles de euros son de intereses, reducida tras la admisión de alegaciones de la Compañía a 2.377 miles de euros, de los que 2.147 miles son de principal y 230 miles de euros son de intereses. Estas actas han sido recurridas por la Compañía que no ha incluido una provisión por este concepto en el pasivo de su balance de situación por considerarse, por parte los servicios de asesoría fiscal de la Compañía, como probable que dicho recurso prospere. En lo que respecta al IVA se recibieron actas de conformidad resultando una cuota a pagar de 84 miles de euros y unos intereses de demora a favor de la Compañía por importe de 178 miles de euros, debido al retraso en la devolución por parte de la Administración.

NOTA 13 **INGRESOS Y GASTOS.**

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias:

1. Variación de existencias obra en curso y edificios	(47.786.412,08)	28.500.440,71
Variación de obra en curso	(47.786.412,08)	34.027.224,73
Variación de edificios	0,00	(811.896,73)
Deterioros	0,00	(4.714.887,29)
2. Consumos terrenos y solares	27.768.393,71	22.840.963,30
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento: .- nacionales	(9.324,86)	1.559.674,53
Variación de existencias otros aprov.	27.777.718,57	21.281.288,77
3. Cargas sociales :	101.873,80	116.595,08
Seguridad social a cargo empresa	67.513,05	75.684,91
Otros gastos sociales	34.360,75	40.910,17
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en «otros resultados»	(2.037.718,64)	(126,92)

Los “otros resultados” tiene su origen en los costes (costas judiciales, intereses, etc) asociados a la recompra de parcelas que explicamos en las notas 2.3 “Comparación de la información y corrección de errores” y 11 “Existencias”.

NOTA 14 AVALES, GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS.

A fin de ejercicio distintas entidades habían avalado a la Compañía en garantía de operaciones por un importe total de 1.026 miles de euros e igualmente la Compañía es avalada por una entidad vinculada en la operación del préstamo sindicado aludido en la nota 10, al margen de que sus activos inmobiliarios están afectos como garantía hipotecaria a esta operación tal y como indicamos en la nota 11. Además la Compañía había recibido avales de terceros en garantía de la ejecución de las obras de la Plataforma por importe de 6.409 miles de euros.

Al cierre del ejercicio existen recursos contencioso-administrativos interpuestos por terceros afectados por el proceso de expropiación de terrenos de la plataforma logística contra resoluciones del Juzgado Provincial de Expropiación de Zaragoza, en los que se reclaman un total de 59 millones de euros aproximadamente. En el supuesto de que las pretensiones de los reclamantes fueran atendidas la sociedad debería abonar el exceso de justiprecio reclamado. No obstante hemos de indicar que en el ejercicio 2010 se dictaron sentencias favorables a los intereses de la Compañía por el TSJA respecto a tres de los recursos citados anteriormente por un importe total reclamado en ambos de 54 millones de euros aproximadamente. En ambos casos se ha recurrido al Tribunal Supremo por la parte contraria. La dirección de la sociedad, así como sus servicios jurídicos, entienden que las posibilidades de éxito completo de estas reclamaciones son escasas, considerándose en todo caso que no constituyen una contingencia relevante.

NOTA 15 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

Los Administradores manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001, ni es necesario suministrar la información en la memoria establecida en el R.D. 437/98 de 20 de marzo.

NOTA 16 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Las operaciones realizadas en los ejercicios 2010 y 2011 con partes vinculadas, así como los saldos al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2011, se describen a continuación:

<u>Operaciones:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos grupo	0,00	5.211.043,14
Ingresos asociadas	0,00	192.433,29
Gastos grupo	347.771,43	709.153,44
<u>Saldos:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Deudores	307.400,86	614.801,67
Acreeedores comerciales	(317.675,63)	(596.920,35)
Acreeedores financieros	(5.091.406,18)	0,00

Además hemos de indicar que entre las entidades financieras prestamistas de la operación sindicada a la que aludimos en la nota 10 se incluyen dos entidades que son socias de la Compañía.

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

Las retribuciones devengadas por el personal de alta dirección en los ejercicios 2010 y 2011 han sido:

	<u>Ejercicio 2011</u>	<u>Ejercicio 2010</u>
Sueldos, indemnizaciones y otras	209.279,20	113.242,24
Obligaciones contraídas en materia de pensiones:	3.550,00	7.100,00
Primas de seguro de vida:		4.763,93
Primas de seguro médico:		3.599,84

Las retribuciones devengadas por el personal del órgano de administración han sido:

	<u>Ejercicio 2011</u>	<u>Ejercicio 2010</u>
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	15.710,00	22.905,00

Los miembros del Consejo de Administración que ejercen cargos o tienen participación en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, son los que se incluyen en Anexo 1.

NOTA 17 OTRA INFORMACIÓN.

Detalle del número medio de empleados en el ejercicio por categorías y la distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la Sociedad:

<u>CATEGORIAS PROFESIONALES</u>	<u>Ejercicio 2011</u>	<u>Ejercicio 2010</u>
Altos directivos	1	1
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	4	4
Empleados de tipo administrativo	2	2
Total empleo medio	7	7

Detalle del personal al cierre del ejercicio, incluyendo los administradores, distinguiendo por categorías y sexos:

<u>CATEGORIAS PROFESIONALES</u>	<u>HOMBRE</u>		<u>MUJER</u>		<u>TOTALES</u>	
	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Consejeros	9	10	4	2	13	12
Altos directivos		1			0	1
Técnicos y profesionales científicos	3	3	1	1	4	4
Empleados de tipo administrativo			2	2	2	2
Total personal al término del ejercicio	12	14	7	5	19	19

Las retribuciones devengadas por los auditores en los ejercicios 2010 y 2011 ascienden a 14.420 euros y 10.000 euros respectivamente.

NOTA 18 INFORMACIÓN SEGMENTADA.

Dentro de las cifras de negocios de los ejercicios 2010 y 2011 se incluyen:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Venta de naves	0,00	812.074,00
Venta de parcelas	24.613.074,23	2.848.348,56
TOTAL	24.613.074,23	3.660.422,56

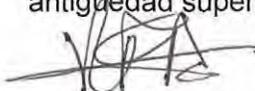
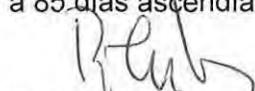
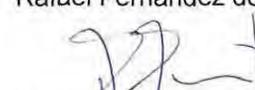
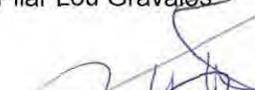
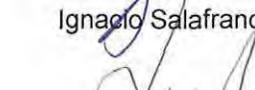
La totalidad de la cifra de negocios se ha realizado en territorio nacional y más concretamente dentro de la Comunidad Autónoma de Aragón.

NOTA 19 PAGOS A PROVEEDORES

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad se informa sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante el ejercicio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2011	%
Dentro del plazo máximo legal	7.888.070,73	20%
Resto	31.137.279,54	80%
Total pagos ejercicio	39.025.350,27	100%
PMPE (días) de pagos	77,67	
Aplazamientos que a fecha de cierre del ejercicio sobrepasan el plazo máximo legal	49.413.064,89	

Del saldo con acreedores comerciales al 31 de diciembre de 2010, el importe con antigüedad superior a 85 días ascendía a 54.510 miles de euros.

 Rafael Fernández de Alarcón	 Pilar Lou Grávalos	 Jesús Díez Grijalbo	 Rogelio Silva Gayoso
 Gema Gareta Navarro	 Cristina Asensio Grijalba	 Fernando Gimeno Marín	
 Roberto Fernández García	 Ignacio Salafranca Miguel	 Agustín Lalaguna Aranda	
 Raquel Martínez Cabañero	 José Luis Rodrigo Molla	 Jesús Sarriá Contin	

PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA PLAZA S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2011

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2011

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

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

Durante el ejercicio 2011 concluyeron las obras de urbanización de la 2ª fase; asimismo se completó la urbanización de la zona de reserva de futuros crecimientos cuyas obras se adjudicaron a la UTE PLAZA 3, quedando únicamente pendiente de recibir la liquidación de la misma.

Se deja para un futuro la urbanización del resto de la zona de reserva, cuyo importe presupuestado se refleja en la cuenta "Provisión por terminación de promociones" del pasivo del balance.

También queda pendiente la realización de un segundo enlace con la A2 que mejore los accesos al polígono.

Ambas infraestructuras se acometerán cuando haya un repunte de ventas que permita realizarlas sin recurrir a financiación adicional.

El total de la obra ejecutada respecto del total del proyecto supone un 97.8% del mismo, es decir, resta por ejecutar poco más del 2% de las obras para completar el proyecto.

En cuanto a la demanda, hay que reseñar que la caída que se inició en el año 2008 ha continuado, a pesar de que por el importe de la cifra de negocios reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias pueda deducirse lo contrario: hay que reseñar que más de la mitad de la misma corresponde a la entrega de parcelas como dación en pago al contratista para reducir la deuda no financiera de la compañía; del resto de operaciones de venta tan sólo dos tuvieron origen en el ejercicio 2011.

Los datos macroeconómicos de desempleo y consumo no ayudan a mejorar la situación; sin embargo son las dificultades de acceso al crédito bancario las que suponen un mayor freno a la demanda; a este respecto hay que reseñar que la sociedad continua tratando de finalizar operaciones de compraventa que se formalizaron en contratos privados o de arras en años anteriores que aparecen en el epígrafe "anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación y que se mantienen en una situación de "stand by" a la espera de una mayor facilidad y mejora en las condiciones de acceso a la financiación bancaria.

La sociedad, consciente de lo expuesto anteriormente y de su propia situación financiera, ha acometido un plan de acción con dos objetivos principales:

1.- Materializar el mayor número de operaciones de venta posibles a través de políticas comerciales más agresivas que puede plasmarse en reducciones puntuales de precios y en la búsqueda de inversores internacionales que aun en estos tiempos de incertidumbre todavía valoran la inversión inmobiliaria como una alternativa.

2.- Acometer un plan de reducción de costes en línea con el aprobado por el Gobierno de Aragón para sus organismos y departamentos; ambos objetivos redundan en la maximización de los flujos de caja generados por la sociedad.

En balance figuran como pendientes de venta parcelas urbanizadas que suman unas 159 Ha, lo que supone algo más del 30% del total disponible – una vez descontado el suelo entregado en permuta-; a este stock hay que añadir 53 naves modulares que suman unos 25.000 m2 construidos. La sociedad ha encargado a TINSA la valoración de un muestreo de sus activos que arroja un valor extrapolado de realización de los mismos superior a 225 millones de euros, importe más que suficiente para cancelar todas las deudas de la sociedad y concluir las obras de construcción de las infraestructuras pendientes de ejecución mencionadas anteriormente.

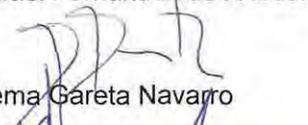
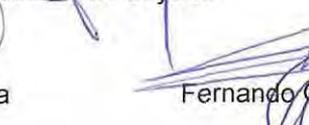
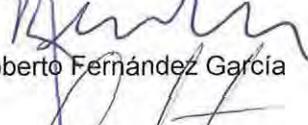
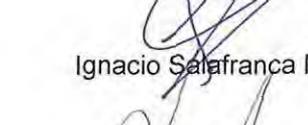
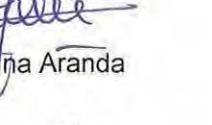
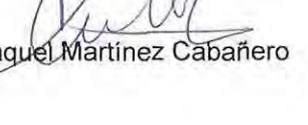
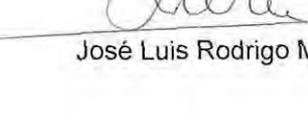
Observaciones

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

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

En cuanto a productos financieros derivados, la sociedad informa de que tiene contratada una permuta financiera de tipos de interés (swap) con el sindicato bancario por un importe equivalente al 60% del crédito sindicado; la sociedad liquida trimestralmente el 2,20% de interés, recibiendo a cambio el Euribor a 3 meses, asegurándose de este modo un tipo de interés fijo para el 60% de la deuda bancaria viva. Dicho contrato tiene el tratamiento de contabilidad de cobertura, al considerarse como eficaz tanto cualitativa como cuantitativamente.

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

 Rafael Fernández de Alarcón	 Pilar Lou Grávalos	 Jesús Díez Grijalbo	 Rogelio Silva Gayoso
 Gema Gareta Navarro	 Cristina Asensio Grijalba	 Fernando Gimeno Marín	 Agustín Lalaguna Aranda
 Roberto Fernández García	 Ignacio Salasfranca Miguel	 Agustín Lalaguna Aranda	 Jesús Sarria Contín
 Raquel Martínez Cabañero	 José Luis Rodrigo Molla	 Jesús Sarria Contín	

Informe	LIQUIDACION PRESUPUESTOS AÑO 2011-CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	EEFF
Empresa	PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.	31-12-11

LIQUIDACION PRESUPUESTO DE EXPLOTACION CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	AÑO 2011
A) Operaciones Continuas	
1. Importe neto de la cifra de negocios.	24.613.074,23
a) Ventas	24.613.074,23
b) Prestaciones de servicios	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	-47.786.412,08
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	0,00
4. Aprovisionamientos.	16.162.708,21
a) Consumo de mercaderías.	-143.853,29
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	27.768.393,71
c) Trabajos realizados por otras empresas.	-8.433.630,21
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	-3.028.202,00
5. Otros ingresos de explotación.	534.479,37
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	531.311,37
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	3.168,00
6. Gastos de personal.	-629.548,23
a) Sueldos, salarios y asimilados.	-527.674,43
b) Cargas sociales.	-101.873,80
c) Provisiones.	0,00
7. Otros gastos de explotación.	-3.013.199,87
a) Servicios exteriores.	-1.691.950,52
b) Tributos.	-1.321.249,35
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente.	0,00
8. Amortización de inmovilizado.	-732.217,38
a) Amortización del inmovilizado intangible	-3.459,27
b) Amortización del inmovilizado material	-411.714,51
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-317.043,60
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0,00
10. Excesos de provisiones.	284.525,05
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-2.513.507,15
a) Deterioros y pérdidas.	-2.513.507,15
Del inmovilizado intangible	0,00
Del inmovilizado material	0,00
De las inversiones financieras	-2.513.507,15
b) Resultados por enajenaciones y otras..	0,00
Del inmovilizado intangible	0,00
Del inmovilizado material	0,00
De las inversiones financieras	0,00
11a. Otros resultados	-2.037.718,64
Gastos excepcionales	-2.038.682,59
Ingresos excepcionales	963,95
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+11a)	-15.117.816,49
12. Ingresos financieros.	277,41
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas	0,00
a2) En terceros	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.	277,41
b1) De empresas del grupo y asociadas	0,00
b2) De terceros	277,41
13. Gastos financieros.	-5.471.322,86
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.	-200,63
b) Por deudas con terceros.	-5.471.122,23
c) Por actualización de provisiones.	0,00
14. Variación de valor razonable en instrumentos financiero.	-683.987,21
a) Cartera de negociación y otros	-683.987,21
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	0,00
15. Diferencias de cambio.	0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	0,00
a) Deterioros y pérdidas.	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00
17. Incorporación al activo de gastos financieros	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16).	-6.155.032,66
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-21.272.849,15
17. Impuestos sobre beneficios.	-6.687.573,78
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	-27.960.422,93
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-21.272.849,15
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	-27.960.422,93

Informe	LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2011-ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	EEFF
Empresa	PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.	31-12-11

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO		2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		-21.272.849,15
2. Ajustes del resultado.		11.744.971,98
a) Amortización del inmovilizado (+).		732.217,38
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		5.541.709,15
c) Variación de provisiones (+/-).		0,00
d) Imputación de subvenciones (-)		0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00
g) Ingresos financieros (-).		-277,41
h) Gastos financieros (+).		5.471.322,86
i) Diferencias de cambio (+/-).		0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		0,00
3. Cambios en el capital corriente.		-894.164,06
a) Existencias (+/-).		20.008.693,51
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		-5.385.833,84
c) Otros activos corrientes (+/-).		82.500,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		-16.275.715,36
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		676.191,63
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-5.471.777,81
a) Pagos de intereses (-).		-5.471.322,86
b) Cobros de dividendos (+).		0,00
c) Cobros de intereses (+).		277,41
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		-732,36
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		-15.893.819,04
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).		-74,50
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00
c) Inmovilizado material.		0,00
d) Inversiones inmobiliarias.		0,00
e) Otros activos financieros.		-74,50
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00
g) Otros activos.		0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		3.574,37
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00
c) Inmovilizado material.		3.556,25
d) Inversiones inmobiliarias.		0,00
e) Otros activos financieros.		18,12
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00
g) Otros activos.		0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		3.499,87
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		11.152.058,61
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).		11.152.058,61
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) .		0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).		0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).		0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		5.091.406,18
a) Emisión		5.091.406,18
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).		0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).		0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		5.091.406,18
4. Otras deudas(+).		0,00
b) Devolución y amortización de		0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).		0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-).		0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		0,00
4. Otras deudas (-).		0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00
a) Dividendos (-).		0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		16.243.464,79
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		353.145,62
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		3.608.075,24
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		3.961.220,86

Informe	LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2011-BALANCE SITUACIÓN	EEFF
Empresa	PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.	31-12-11

BALANCE DE SITUACION		
ACTIVO NO CORRIENTE		19.649.242,68
I. Inmovilizado intangible.		8.875,67
1. Investigación y Desarrollo		0,00
2. Concesiones		0,00
3. Patentes, licencias, marcas y similares		8.875,67
4. Fondo de comercio		0,00
5. Aplicaciones informáticas		0,00
6. Otro inmovilizado intangible		0,00
7. Anticipos		0,00
II. Inmovilizado material		1.163.755,33
1. Terrenos		0,00
2. Construcciones		0,00
3. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado material		1.163.755,33
4. Inmovilizado en curso		0,00
5. Anticipos		0,00
III. Inversiones inmobiliarias.		9.643.871,92
1. Terrenos		3.463.895,28
2. Construcciones		6.179.976,64
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		210.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		210.000,00
2. Créditos a empresas		0,00
3. Valores representativos de deuda		0,00
4. Derivados		0,00
5. Otros activos financieros		0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.		8.622.739,76
1. Instrumentos de patrimonio		0,00
2. Créditos a empresas		8.600.939,38
3. Valores representativos de deuda		0,00
4. Derivados		0,00
5. Otros activos financieros		21.800,38
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00
VIII. Deudas comerciales no corrientes		0,00
1. Deudores comerciales no corrientes		0,00
2. Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo		0,00
ACTIVO CORRIENTE		184.733.364,54
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		4.022.802,00
1. Inmovilizado		4.022.802,00
Terrenos		0,00
Resto de Inmovilizado		4.022.802,00
2. Inversiones financieras		0,00
3. Existencias y otros activos		0,00
II. Existencias.		170.338.575,29
1. Comerciales		0,00
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		155.356.139,60
3. Productos en curso		0,00
4. Productos terminados		14.982.435,69
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		0,00
6. Anticipos a proveedores		0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		6.410.766,39
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.038.481,88
2. Clientes empresas del grupo y asociadas.		307.400,86
3. Deudores Varios		0,00
4. Personal		0,00
5. Activos por impuesto corriente		0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.064.883,65
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00
1. Instrumentos de patrimonio		0,00
2. Créditos a empresas		0,00
3. Valores representativos de deuda		0,00
4. Derivados		0,00
5. Otros activos financieros		0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.		0,00
1. Instrumentos de patrimonio		0,00
2. Créditos a empresas		0,00
3. Valores representativos de deuda		0,00
4. Derivados		0,00
5. Otros activos financieros		0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		3.961.220,86
1. Tesorería		3.961.220,86
2. Otros activos líquidos equivalentes		0,00
TOTAL ACTIVO		204.382.607,22

Informe	LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2011-BALANCE SITUACIÓN	EEFF
Empresa	PLATAFORMA LOGISTICA DE ZARAGOZA, PLAZA S.A.	31-12-11

BALANCE DE SITUACION		
PATRIMONIO NETO		9.522.030,91
A-1) Fondos propios.		11.016.979,81
I. Capital		59.759.210,84
1. Capital escriturado		59.759.210,84
2. (Capital no exigido)		0,00
II. Prima de emisión.		0,00
III. Reservas.		11.445.821,29
1. Legal y estatutarias		2.174.387,65
2. Otras reservas		9.271.433,64
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00
V. Resultado de ejercicios anteriores.		-32.227.629,39
1. Remanente		0,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-32.227.629,39
VI. Otras aportaciones de socios.		0,00
VII. Resultado de ejercicio		-27.960.422,93
VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00
A.2) Ajustes por cambio de valor.		-1.494.948,90
I. Activos financieros disponible para la venta		0,00
II. Operaciones de cobertura		-1.494.948,90
III. Otros		0,00
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00
A.4) Fondo de provisiones técnicas		0,00
PASIVO NO CORRIENTE		33.705.000,40
I. Provisiones a largo plazo		178.934,21
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		0,00
2. Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		0,00
3. Otras provisiones		178.934,21
II. Deudas a largo plazo.		28.434.660,01
1. Obligaciones y otros valores negociables		0,00
2. Deudas con entidades de crédito.		0,00
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00
4. Derivados		696.339,53
5. Otros pasivos financieros		27.738.320,48
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		5.091.406,18
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00
PASIVO CORRIENTE		161.155.575,91
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00
II. Provisiones a corto plazo.		9.160.548,39
1. Provisiones por retribuciones al personal		0,00
2. Provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		0,00
3. Otras provisiones		9.160.548,39
III. Deudas a corto plazo.		113.037.727,78
1. Obligaciones y otros valores negociables		0,00
2. Deudas con entidades de crédito.		112.231.523,46
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00
4. Derivados		798.609,37
5. Otros pasivos financieros		7.594,95
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		38.957.299,74
1. Proveedores		32.569.238,45
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas		317.675,63
3. Acreedores varios		1.500.787,68
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		4.370,00
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		213.758,81
7. Anticipos de clientes		4.351.469,17
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		204.382.607,22

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
Universitat San Jaume	3.168,00	I+D

Capital

Entidad de concedente	Importe	Descripción

SOCIEDADES PARTICIPADAS

Nombre de la Sociedad	%participación	Nombre y % participación de otros
PLAZA DESARROLLOS LOGISTICOS	60,00%	ARAGÓN DESARROLLO EN INVERSIÓN
PLAZA SERVICIOS AEREOS	37%	

