

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

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO  
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. (la sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### Valoración de los activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2023, la sociedad tiene reconocidos en el balance, como inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, activos inmobiliarios por un valor neto contable de 160.038 miles de euros. A efectos de determinar la suficiencia de las correcciones valorativas efectuadas, los administradores estiman el valor recuperable de dichos activos con base en los informes de tasación efectuados por expertos independientes, mediante técnicas de valoración que requieren de datos, hipótesis y juicios. Puesto que se trata de una de las áreas de mayor riesgo valorado de incorrección material, este asunto se ha tratado como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento y comprobación del criterio y cálculos utilizados por la sociedad para registrar las correcciones valorativas, la revisión de los informes efectuados por los tasadores, evaluando su competencia, independencia e integridad, así como la metodología, hipótesis y datos utilizados y la verificación de que la información revelada cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

#### Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto estén libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

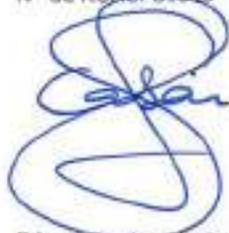
También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

CGM AUDITORES, S.L.P.

Nº de ROAC: 50515



Fdo.: Francisco Javier Gabás Gracia

Nº de ROAC: 17688

Zaragoza, 12 de marzo de 2024



CGM AUDITORES, S. L. P.

2024 Núm. 08/24/00010

SELO CORPORATIVO: 66,00 EUR

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

Villalba, Envid y Cia., Auditores, S.L.

Nº de ROAC: 50184

Protocolo: A\_4\_24



Fdo.: Alberto Abril García de Jalón

Nº de ROAC: 18396



VILLALBA, ENVID Y CIA.  
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 08/24/00083

SELO CORPORATIVO: 66,00 EUR

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





---

# EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A.

---

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Ejercicio 2023

---

ARIZNAVA  
RRETA  
TEJEDOR  
MARTA -  
13148038L

Firmado digitalmente por  
ARIZNAVARRETA TEJEDOR  
MARTA - 13148038L  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=ARIZNAVARRETA  
TEJEDOR MARTA -  
13148038L,  
sn=ARIZNAVARRETA  
TEJEDOR,  
givenName=MARTA, c=ES,  
serialNumber=IDCES-131480  
38L  
Fecha: 2024.03.12 11:59:35  
+0100'

## INDICE

BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 .....	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 .....	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 .....	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 .....	7
MEMORIA DEL EJERCICIO 2023 .....	8
NOTA 1 Actividad de la empresa .....	8
NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales .....	9
NOTA 3 Aplicación de resultados .....	10
NOTA 4 Normas de registro y valoración .....	11
NOTA 5 Inmovilizado Material .....	23
NOTA 6 Inversiones inmobiliarias .....	24
NOTA 7 Inmovilizado Intangible .....	27
NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar .....	28
NOTA 9 Activos financieros .....	29
NOTA 10 Pasivos Financieros .....	33
NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros .....	36
NOTA 12 Fondos Propios .....	37
NOTA 13 Existencias .....	38
NOTA 14 Situación fiscal .....	40
NOTA 15 Ingresos y Gastos .....	45
NOTA 16 Provisiones y contingencias .....	49
NOTA 17 Hechos posteriores al cierre .....	49
NOTA 18 Operaciones con partes vinculadas .....	50
NOTA 19 Otra información .....	52
NOTA 20 Información Segmentada .....	53
NOTA 21 Información sobre medio ambiente .....	54
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 .....	55
DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023	

## BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ACTIVO	Notas de la Memoria	2023	2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>160.361.236,12</b>	<b>157.920.652,59</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>7</b>	<b>7.541,81</b>	<b>870,03</b>
Aplicaciones informáticas		7.541,81	870,03
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>974.722,05</b>	<b>703.849,27</b>
Terrenos		147.618,08	139.678,49
Construcciones		553.746,92	531.484,20
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		273.357,05	32.686,58
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>149.352.163,24</b>	<b>150.141.100,11</b>
Terrenos		34.696.103,54	34.216.845,52
Construcciones		114.656.059,70	115.924.254,59
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>9,18</b>	<b>997.560,55</b>	<b>997.560,55</b>
Créditos a empresas		997.560,55	997.560,55
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>434.508,02</b>	<b>397.367,09</b>
Otros activos financieros		434.508,02	397.367,09
<b>Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo</b>	<b>9, 18</b>	<b>8.594.740,45</b>	<b>5.679.905,54</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>22.938.252,58</b>	<b>24.670.478,42</b>
<b>Existencias</b>	<b>13</b>	<b>9.984.631,92</b>	<b>8.820.340,09</b>
Obra en curso de ciclo largo		9.984.631,92	8.820.340,09
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>12.163.641,65</b>	<b>13.217.641,42</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		344.021,91	462.166,03
Clientes empresas del grupo y asociadas	<b>18</b>	<b>11.814.732,74</b>	<b>12.748.738,39</b>
Personal		4.887,00	6.737,00
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>9.146,72</b>	<b>9.146,72</b>
Otros activos financieros		9.146,72	9.146,72
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>24.743,31</b>	<b>24.342,00</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>756.088,98</b>	<b>2.599.008,19</b>
Tesorería		756.088,98	2.599.008,19
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>183.299.488,70</b>	<b>182.591.131,01</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2023	2022
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>114.069.470,72</b>	<b>108.089.874,70</b>
Fondos propios	12	114.069.470,72	108.089.874,70
Capital		79.884.883,26	79.884.883,26
Capital escriturado		79.884.883,26	79.884.883,26
Reservas		28.204.991,44	19.356.445,94
Legal y estatutarias		3.805.292,11	2.920.437,56
Otras reservas		24.399.699,33	16.436.008,38
Resultado del ejercicio	14	5.979.596,02	8.848.545,50
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>63.273.257,67</b>	<b>68.041.982,56</b>
Deudas a largo plazo	10	636.666,00	565.702,86
Otras pasivas financieras		636.666,00	565.702,86
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10, 18	62.636.591,67	67.476.279,70
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.956.760,31</b>	<b>6.459.273,75</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10, 18	5.250.000,00	4.500.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		706.760,31	1.959.273,75
Proveedores	10	575.763,12	593.200,63
Proveedores empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	193,93	193,93
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	130.803,26	1.365.879,19
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>183.299.488,70</b>	<b>182.591.131,01</b>

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas de la Memoria	2023	2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	20	15.993.842,79	17.269.111,33
Ventas		0,00	1.700.000,00
Ingresos por arrendamientos	6	15.038.506,79	14.350.128,34
Prestaciones de servicios		955.336,00	1.218.982,99
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	13	1.164.291,83	767.406,23
Aprovisionamientos	15	(404.950,00)	(1.984.141,35)
Consumo de terrenos y solares		0,00	(2.992.484,80)
Obras y servicios realizados por terceros		(404.950,00)	(308.779,01)
Deterioro de edificios adquiridos, terrenos y solares, y otros aprovisionamientos		0,00	1.317.122,46
Otros ingresos de explotación		23.926,77	22.928,58
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		23.926,77	22.928,58
Gastos de personal	15	(1.055.502,74)	(1.138.397,26)
Sueldos, salarios y asimilados		(818.221,77)	(882.445,99)
Cargas sociales		(237.280,97)	(255.951,27)
Otros gastos de explotación		(4.464.015,66)	(4.116.974,67)
Servicios exteriores		(2.954.468,92)	(2.885.492,45)
Tributos		(1.513.032,15)	(1.125.495,65)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		3.485,41	(5.986,57)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(2.840.223,62)	(2.730.909,67)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5, 6 y 7	1.732.620,28	3.957.123,27
Deterioros y pérdidas		1.732.620,28	2.471.302,65
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	1.485.820,62
Otros resultados	15	9.517,93	(9.545,75)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.159.507,58</b>	<b>12.036.600,71</b>
Ingresos financieros	9	228,21	18.224,55
De valores negociables y otros instrumentos financieros		228,21	18.224,55
-En terceros		228,21	18.224,55
Gastos financieros	10	(3.769.827,80)	(1.053.530,38)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.769.827,80)	(1.053.530,38)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.769.599,59)</b>	<b>(1.035.305,83)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.389.907,99</b>	<b>11.001.294,88</b>
Impuestos sobre beneficios	14	(410.311,97)	(2.152.749,38)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>5.979.596,02</b>	<b>8.848.545,50</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>5.979.596,02</b>	<b>8.848.545,50</b>

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas de la Memoria	2023	2022
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	5.979.596,02	8.848.545,50
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>5.979.596,02</b>	<b>8.848.545,50</b>

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Capital Escriturado	Reservas	idos de ejercicios anteriores	Rdo del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	79.884.883,26	14.753.794,30	0,00	4.602.651,64	99.241.329,20
Ajustes por cambios de criterio y errores 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	<b>79.884.883,26</b>	<b>14.753.794,30</b>	<b>0,00</b>	<b>4.602.651,64</b>	<b>99.241.329,20</b>
I.Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00		8.848.545,50	0,00
II.Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	4.602.651,64	0,00	(4.602.651,64)	0,00
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>79.884.883,26</b>	<b>19.356.445,94</b>	<b>0,00</b>	<b>8.848.545,50</b>	<b>108.089.874,70</b>
Ajustes por cambios de criterio y errores 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>79.884.883,26</b>	<b>19.356.445,94</b>	<b>0,00</b>	<b>8.848.545,50</b>	<b>108.089.874,70</b>
I.Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	5.979.596,02	0,00
II.Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	8.848.545,50	0,00	(8.848.545,50)	0,00
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>79.884.883,26</b>	<b>28.204.991,44</b>	<b>0,00</b>	<b>5.979.596,02</b>	<b>114.069.470,72</b>

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas Memoria	2023	2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.389.907,99	11.001.294,88
2. Ajustes del resultado		3.630.999,76	(1.960.670,88)
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	2.840.223,62	2.730.909,67
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(2.978.823,45)	(4.204.214,23)
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		0,00	(1.317.122,46)
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	13	(1.164.291,83)	(458.627,22)
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)	9	(81.911,34)	42.838,10
b.4. Deterioro del Inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	5 y 6	(1.732.620,28)	(2.471.302,65)
c) Variación de provisiones (+/-)	16	0,00	(36.851,53)
d) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		0,00	(1.485.820,62)
e) Ingresos financieros (-)	9	(228,21)	(18.224,55)
f) Gastos financieros (+)	10	3.769.827,80	1.053.530,38
3. Cambios en el capital corriente		(3.031.838,55)	(4.966.486,28)
a) Existencias (+/-)	13	0,00	2.683.705,79
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	1.135.911,11	(1.084.923,70)
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	(401,31)	(487,96)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	(1.252.513,44)	(884.874,87)
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9 y 10	(2.914.834,91)	(5.679.905,54)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.769.599,59)	(1.053.530,38)
a) Pagos de intereses (-)	10	(3.769.827,80)	(1.053.530,38)
b) Cobros de intereses (+)	9	228,21	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		3.219.469,61	3.020.607,34
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		(686.661,35)	(1.474.594,19)
a) Inmovilizado intangible	7	(8.434,00)	0,00
b) Inmovilizado material	5	(258.191,41)	(3.134,01)
c) Inversiones inmobiliarias		(329.585,62)	(1.436.106,16)
d) Otros activos financieros	9	0,00	(35.354,02)
e) Otros activos		(90.450,32)	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		53.309,39	3.346.145,27
a) Inmovilizado material		0,00	50,00
b) Inversiones inmobiliarias		0,00	3.220.085,24
c) Otros activos financieros		0,00	126.010,03
d) Otros activos		53.309,39	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(633.351,96)	1.871.551,08
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.429.036,86)	(3.719.231,48)
a) Emisión		138.927,44	72.851,38
1. Otras deudas (+)	10	138.927,44	72.851,38
b) Devolución y amortización de		(4.567.964,30)	(3.792.082,86)
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	10	(4.500.000,00)	(3.750.000,00)
2. Otras deudas (-)		(67.964,30)	(42.082,86)
10. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9)		(4.429.036,86)	(3.719.231,48)
<b>D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.599.008,19	1.426.081,25
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		756.088,98	2.599.008,19

## MEMORIA DEL EJERCICIO 2023

### NOTA 1 Actividad de la empresa

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

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

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

Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Ranillas 1 D, Planta 3ª, Oficina i, 50018 de Zaragoza, siendo su Número de Identificación Fiscal A-99056442.

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

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

Su régimen de funcionamiento viene determinado por el marco jurídico que conforma:

1. Escritura de constitución de la Sociedad que contiene los Estatutos Sociales de la misma.
2. Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto legislativo 3/2023, de 17 de mayo.
3. Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.
4. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
5. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
6. Ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón, modificada por el Decreto-Ley 2/2023, de 22 de noviembre, del Gobierno de Aragón.
7. Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, del Gobierno de Aragón.
8. Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2023.

La Sociedad es dependiente del grupo denominado GRUPO CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN. La sociedad dominante directa, coincidente con la sociedad última del grupo, es CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. cuya sede social se ubica en Avenida Fanillas, 3A, planta 3ª, oficina G, de Zaragoza.

Con fecha 31 de marzo de 2023 fueron formuladas las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 y posteriormente, el 3 de mayo de 2023 fueron aprobadas por el Socio Único y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 9 de junio de 2023. Las Cuentas Anuales del Grupo del ejercicio 2023 se encuentran pendientes de formulación.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

## NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### 2.1. Imagen fiel y marco normativo

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

A los efectos de estas cuentas anuales, el marco normativo aplicado se establece en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- 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.
- Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad aplica, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1.994.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 23 de mayo de 2023.

### 2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que la dirección realice estimaciones ratificadas por los administradores, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Dichas estimaciones se basan en la experiencia histórica y

otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad han sido relativos a:

- Vida útil de activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias. (Notas 4.1, 4.2 y 4.3)
- Correcciones valorativas de activos materiales, intangibles, inversiones inmobiliarias, existencias y activos financieros. (Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 4.5 y 4.6)
- Reconocimiento de ingresos (Nota 4.8)
- Provisiones (Nota 4.9)

Aunque estas estimaciones han sido realizadas por la dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, se reconocerán prospectivamente los efectos del cambio de estimación en las cuentas de resultados futuras.

En 2023, la dependencia de la cifra de negocio de la sociedad de los ingresos provenientes de las Administraciones Públicas se ha incrementado ligeramente con respecto a 2022 (un 77,69 % de la cifra de negocios en 2023 y un 70,24% de la cifra de negocios en 2022) y particularmente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y entidades dependientes. En el ejercicio 2023 la Sociedad ha firmado varios contratos de arrendamiento con empresas privadas que permiten seguir diversificando su cartera de clientes y reduciendo de esta forma su dependencia de la Administración.

### 2.3. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Del mismo modo, en la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## NOTA 3 Aplicación de resultados

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

Base de Reparto	2023	2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.979.596,02	8.848.545,50
<b>Total</b>	<b>5.979.596,02</b>	<b>8.848.545,50</b>

Aplicación	2023	2022
A reserva legal	597.959,60	884.854,55
A reservas voluntarias	5.381.636,42	7.963.690,95
<b>Total</b>	<b>5.979.596,02</b>	<b>8.848.545,50</b>

## NOTA 4 Normas de registro y valoración

### 4.1. Inmovilizado intangible (Ver Nota 7)

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su caso los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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 ejercicio 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 afectarlos.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada para los diferentes elementos:

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Aplicaciones informáticas	3	Lineal

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable de los activos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivará de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente.

Los elementos del inmovilizado intangible se dan de baja en el momento de su enajenación o cuando no se espera obtener rendimientos económicos futuros de los mismos. La diferencia entre el importe que se obtiene del elemento, neto de los costes de venta, y su valor contable, determina el beneficio o la pérdida que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

#### a) Propiedad Industrial

Se contabilizan en este concepto, los gastos de desarrollo capitalizados cuando se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, sin perjuicio de los

importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes.

#### b) Aplicaciones informáticas

Los programas de ordenador que cumplen los criterios de reconocimiento del inmovilizado intangible, se incluyen en el activo, tanto los adquiridos a terceros como los elaborados por la propia empresa para sí misma. También incluye los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que su utilización esté prevista durante varios ejercicios.

En ningún caso figuran en el activo los gastos de mantenimiento de la aplicación informática.

### 4.2. Inmovilizado material (Ver Nota 5)

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su caso los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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 ejercicio que se producen.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Formará parte del valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones; no obstante, la sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo, por lo que no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. No se han activado gastos financieros ni en 2023 ni en 2022.

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 afectarlos.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada para los diferentes elementos:

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Construcciones	50	Lineal
Otras instalaciones	12,50	Lineal
Mobiliario	10	Lineal
Equipos para proceso de información	4	Lineal
Otro inmovilizado material	5	Lineal

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable de los activos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivará de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo relacionados con el activo. La determinación del valor razonable, en su caso, se obtiene de los informes de tasación emitidos por expertos independientes.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

La Sociedad comprueba el deterioro de valor de los bienes de inmovilizado material no generadores de flujos de efectivo, cuando existen indicadores de deterioro de valor propios de este tipo de activos, que no están basados en indicadores de carácter comercial, sino en el potencial de servicio que generan. En cualquier caso, los eventos o circunstancias que puedan implicar un indicio de deterioro de valor han de ser significativos y tener efectos a largo plazo. Si existen indicadores de deterioro de valor, el valor recuperable es el mayor del valor en uso y el valor razonable, menos costes de venta. El valor en uso es el valor actual del activo manteniendo su potencial de servicio y se determina por referencia al coste de reposición depreciado. El deterioro de valor de los activos no generadores de flujos de efectivo se determina a nivel de activos individuales, salvo que la identificación del potencial de servicio no fuera evidente, en cuyo caso el importe recuperable se determina a nivel de la unidad de explotación o servicio a la que pertenece.

La reversión de las pérdidas por deterioro cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los elementos del inmovilizado material se dan de baja en el momento de su enajenación o cuando no se espera obtener rendimientos económicos futuros de los mismos. La diferencia entre el importe que se obtiene del elemento, neto de los costes de venta, y su valor contable, determina el beneficio o la pérdida que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

#### **a) Solares sin edificar**

Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto, no se amortizan.

#### **b) Construcciones**

Su precio de adquisición o coste de producción estará formado, además de por todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Se valora por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.

#### c) Instalaciones técnicas, maquinaria y utillaje

Su valoración comprenderá todos los gastos de adquisición o de fabricación y construcción hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

### 4.3. Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 6)

Son inversiones inmobiliarias los terrenos y construcciones que se poseen para obtener rentas en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, bien para fines administrativos, o, para su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

El registro y valoración de las inversiones inmobiliarias se efectuará aplicando los criterios relativos al inmovilizado material.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se imputan a resultados en función de los años de la vida útil estimada de la inversión.

	Años de Vida Útil	Métodos de Amortización
Construcciones	50	Lineal

La compañía evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable de los activos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable se determina con base en las tasaciones de inmuebles realizadas por expertos, que tienen en cuenta el valor razonable y el valor en uso que pueda surgir de la actualización de rentas en el caso de que los activos inmobiliarios se destinen al alquiler.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

La reversión de las pérdidas por deterioro cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### 4.4. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar (Ver Nota 8)

#### a) Arrendamiento financiero

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

La sociedad no tiene acuerdos que se pueden considerar como de arrendamiento financiero.

#### b) Arrendamiento operativo

Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se consideran, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que se

devengan, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias. Cualquier cobro o pago que pueda realizarse de forma anticipada al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado y se registra a resultados del ejercicio que se devengue durante el periodo de arrendamiento, a medida que se ceda o se reciba el uso del bien arrendado.

#### 4.5. Instrumentos Financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se presentan en corto o largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha del balance, incluyéndose en el activo o pasivo corriente aquellos instrumentos financieros que la sociedad espera realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, y en el no corriente aquellos cuya realización prevista es posterior.

El ciclo normal de explotación es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al proceso productivo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a la naturaleza del instrumento, a las características de los flujos de efectivo contractuales y al modelo de negocio bajo el que la sociedad gestiona el activo.

Los instrumentos financieros a los efectos de estas cuentas anuales son los siguientes:

##### a) Activos Financieros (Ver Nota 9)

La Sociedad registra como activo financiero 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 (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Se clasifican en:

##### a1) Activos financieros a coste amortizado

La empresa mantiene la inversión en este tipo de activos financieros con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobro de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Corresponden principalmente a créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedido por la Sociedad.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, se valoran, tanto en el momento del reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se van a generar, descontados al tipo de Interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor. Las correcciones de valor, y en su caso su reversión se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a2) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros:

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento.

a3) Baja de activos financieros:

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que esta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

**b) Pasivos financieros (Ver Nota 10)**

Se registra un pasivo financiero cuando 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.

b1) Pasivos financieros a coste amortizado o coste:

En esta categoría se incluyen débitos por operaciones comerciales y no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

También se incluyen en esta categoría los préstamos participativos recibidos por la empresa con características de un préstamo ordinario o común sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por



debajo de mercado. En relación con los anteriores, se valorarán a coste aquellos préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacten a un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la empresa).

#### b2) Baja de pasivos financieros:

Se da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tiene lugar dicha baja.

En el caso de intercambio de instrumentos de deuda entre prestamista y prestatario, la sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo, si las condiciones son sustancialmente diferentes, entre otros casos, si el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato es diferente al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo del pasivo financiero original. En caso contrario, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y se registra el coste de cualquier transacción o comisión incurrida como un ajuste de su valor contable.

Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo, la reexpresión del pasivo a una divisa distinta, un préstamo a tipo de interés fijo que se convierte en un préstamo participativo, entre otros casos.

#### c) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y por prestación de servicios se contabilizan por su valor razonable. La diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera un pago o cobro anticipado, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Al estimar el valor razonable de las fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

### 4.6. Existencias (Ver Nota 13)

Las existencias se corresponden con activos inmobiliarios propiedad de la compañía y se valoran al precio de adquisición o coste de producción.

El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren en condiciones de venta.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a la obra y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a la obra de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de construcción.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias solo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los gastos financieros girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición o producción de existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incorporan a su coste, sin computar en este plazo las interrupciones.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable representa la estimación del valor de mercado menos, en su caso, todos los costes estimados para terminar la construcción y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización y venta. En términos generales, el valor neto realizable de las existencias no difiere de su valor razonable y está respaldado en tasaciones vigentes emitidas por expertos independientes.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En concreto, la compañía valora los distintos tipos de existencias atendiendo a los siguientes criterios:

a) Solares y terrenos, sin edificar: se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición. Se traspasan a obra en curso en el momento en que comienzan las obras.

b) Obras en curso: bajo este epígrafe se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en la promoción inmobiliaria en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción por la financiación necesaria para la ejecución de esta. Las construcciones en curso se presentan en el epígrafe de existencias, en el apartado de Obra en curso de ciclo largo, cuando el plazo de construcción pendiente es superior a un año.

c) Edificios construidos: a la finalización de cada promoción inmobiliaria, la sociedad traspasa desde la cuenta de obras en curso a la de edificios construidos el coste correspondiente a aquellos inmuebles terminados que se encuentren pendientes de venta.

#### 4.7. Impuesto sobre beneficios (Ver Nota 14)

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de dichos activos, en un plazo inferior a diez años.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La sociedad tributa en Régimen de Declaración Consolidada del Impuesto sobre Sociedades con la sociedad dominante Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y con otras sociedades filiales, por lo que los activos por bases imponibles y/u otros derechos y obligaciones con la Hacienda Pública por la liquidación del Impuesto sobre beneficios se contabilizarán siguiendo los criterios del artículo 11 de la Resolución del ICAC de 9 de febrero de 2016. (Ver Nota 14).

#### **4.8. Ingresos y gastos (Ver Nota 15)**

Los ingresos y los gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia de la corriente monetaria o financiera.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no formarán parte de los ingresos.

Los gastos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución de los beneficios económicos futuros relacionada con una reducción de un activo o incremento de un pasivo, que se pueda medir de forma fiable.

##### **a) Ingresos por ventas y prestaciones de servicios**

La empresa reconoce los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios cuando se ha producido la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtener sus beneficios.

La empresa valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios, a partir de un proceso secuencial de cinco etapas:

- Identificación de la existencia del contrato o contratos.
- Identificación de las obligaciones comprometidas con el cliente.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las obligaciones comprometidas.
- Reconocimiento del ingreso cuando o a medida que se produce la transferencia de las obligaciones comprometidas.

Para cada obligación a cumplir en la entrega de bienes o prestación de servicio, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

#### Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

En concreto, en relación con las obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo, el método empleado para determinar el grado de avance o progreso ha sido el método del producto, mediante el cual los ingresos se reconocen sobre la base de mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha, teniendo en cuenta que para la mayor parte de los casos los ingresos se devengan por tiempo transcurrido, pues por lo general, se acuerda una contraprestación fija o variable que se corresponde con el valor de la actividad completada hasta la fecha (contratos en los que se acuerda facturar un importe fijo o variable mensual).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

#### Cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La empresa ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Respecto a las contraprestaciones variables, la empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

En el caso de empresas inmobiliarias, la transferencia del control de los bienes se produce, con carácter general, cuando el inmueble se encuentra prácticamente terminado (certificado final de la obra) y se ha otorgado escritura pública o se ha hecho un acto de puesta a disposición al comprador. En cualquier otro caso, se mantendrá el coste incurrido en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

#### **b) Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

#### **c) Gastos de personal y compromisos por pensiones**

La Sociedad registra los sueldos y salarios, seguridad social y otros gastos de personal conforme al principio de devengo con independencia de la fecha de su pago.

Las indemnizaciones por despido se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación y siempre que sea conforme a la legislación laboral o cuando el empleado acepte renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce como gasto del ejercicio dicha indemnización en el momento de la adopción de la decisión o cuando considere muy probable tener que afrontar las obligaciones derivadas del mismo. Aquellas indemnizaciones que no se vayan a pagar en los doce meses siguientes a la fecha de balance se valoran a valor actualizado.

No existen compromisos por pensiones y prestaciones por jubilación o retiro.

### **4.9. Provisiones y contingencias (Ver Nota 16)**

El pasivo del balance refleja todas las provisiones que cubren obligaciones actuales ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir su obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Las provisiones se utilizarán para hacer frente a los hechos provisionados, de modo que se procederá a su reversión total o parcial, en el momento en el que se produzca este hecho o desaparezcan las causas que la originaron.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

También se consideran pasivos contingentes aquellas obligaciones presentes, surgidas a raíz de sucesos pasados, pero no reconocidas en los estados financieros, ya que no es probable que para satisfacerlas, se requiera que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos; o el importe de las obligaciones no pueda ser valorado con la suficiente fiabilidad.

Cuando la empresa sea responsable, de forma conjunta y solidaria, en relación con una determinada obligación, la parte de la deuda que se espera que abarquen los demás responsables también se considera pasivo contingente.

Dichos pasivos contingentes se reconocen en la memoria de las cuentas anuales en la medida en que no sean considerados como remotos.

#### **4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental (Ver Nota 21)**

Se consideran actividades medioambientales aquellas operaciones cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente (aire, agua, tierra, flora, fauna y recursos no renovables).

Los gastos medioambientales son los importes devengados para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad, así como los compromisos medioambientales existentes, incluyendo los ocasionados por la prevención de la contaminación relacionada con las actividades de la empresa, tratamiento de residuos y vertidos, descontaminación, restauración, gestión y auditoría medioambientales.

Los elementos incorporados al patrimonio de la entidad cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente y con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad, se registrarán en el epígrafe de inmovilizado correspondiente conforme a las normas de registro y valoración indicadas anteriormente.

La Sociedad cumple con la legislación medioambiental que le es de aplicación.

#### **4.11. Transacciones entre partes vinculadas (Ver Nota 18)**

La Sociedad define como partes vinculadas las sociedades pertenecientes al grupo Corporación, el Gobierno de Aragón y los organismos dependientes de este.

Con carácter general las transacciones entre las empresas del grupo se registrarán en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado difiere del valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se efectúa conforme a lo previsto en las presentes normas de valoración y conforme al Plan General Contable.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y los ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

## NOTA 5 Inmovilizado Material

Detalle y movimientos de las partidas incluidas en el inmovilizado material:

Ejercicio 2023	Saldo inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Saldo Final
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>703.849,27</b>	<b>227.438,50</b>	<b>43.434,28</b>	<b>974.722,05</b>
<b>1. Material Bruto</b>	<b>23.186.878,31</b>	<b>258.191,41</b>	<b>0,00</b>	<b>23.445.069,72</b>
Terrenos y bienes naturales	207.619,35			207.619,35
Construcciones	928.182,60			928.182,60
Instalaciones técnicas	181.181,29			181.181,29
Otras instalaciones	20.937.351,63	255.069,41		21.192.421,04
Mobiliario	351.448,72			351.448,72
Equipos para proceso de información	554.797,56			554.797,56
Otro inmovilizado material	26.297,16	3.122,00		29.419,16
<b>2. Amortización I. Material</b>	<b>(22.121.160,75)</b>	<b>(30.752,91)</b>	<b>0,00</b>	<b>(22.151.913,66)</b>
Amort. acumulada de construcciones	(102.770,97)	(13.231,97)		(116.002,94)
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	(181.181,29)			(181.181,29)
Amort. acumulada de otras instalaciones	(20.937.351,63)	(3.774,00)		(20.941.125,63)
Amort. acumulada de mobiliario	(338.588,92)	(1.698,36)		(340.287,28)
Amort. acumulada de equipos proceso información	(542.033,19)	(6.891,99)		(548.925,18)
Amort. Acumulada de otro inmovilizado material	(19.234,75)	(5.156,59)		(24.391,34)
<b>3. Deterioro I. Material</b>	<b>(361.868,29)</b>	<b>0,00</b>	<b>43.434,28</b>	<b>(318.434,01)</b>
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(67.940,86)		7.939,59	(60.001,27)
Deterioro valor de construcciones	(293.927,43)		35.494,69	(258.432,74)

Ejercicio 2022	Saldo inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Saldo Final
<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>697.676,81</b>	<b>(24.378,35)</b>	<b>30.550,81</b>	<b>703.849,27</b>
<b>1. Material Bruto</b>	<b>23.183.744,30</b>	<b>3.134,01</b>	<b>0,00</b>	<b>23.186.878,31</b>
Terrenos y bienes naturales	207.619,35			207.619,35
Construcciones	928.182,60			928.182,60
Instalaciones técnicas	181.181,29			181.181,29
Otras instalaciones	20.937.351,63			20.937.351,63
Mobiliario	351.448,72			351.448,72
Equipos para proceso de información	551.663,55	3.134,01		554.797,56
Otro inmovilizado material	26.297,16			26.297,16
<b>2. Amortización I. Material</b>	<b>(22.093.648,39)</b>	<b>(27.512,36)</b>	<b>0,00</b>	<b>(22.121.160,75)</b>
Amort. acumulada de construcciones	(90.160,54)	(12.610,43)		(102.770,97)
Amort. acumulada de instalaciones técnicas	(181.181,29)			(181.181,29)
Amort. acumulada de otras instalaciones	(20.937.351,63)			(20.937.351,63)
Amort. acumulada de mobiliario	(336.890,56)	(1.698,36)		(338.588,92)
Amort. acumulada de equipos proceso información	(534.089,10)	(7.944,09)		(542.033,19)
Amort. Acumulada de otro inmovilizado material	(13.975,27)	(5.259,48)		(19.234,75)
<b>3. Deterioro I. Material</b>	<b>(392.419,10)</b>	<b>0,00</b>	<b>30.550,81</b>	<b>(361.868,29)</b>
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(73.525,41)		5.584,55	(67.940,86)
Deterioro valor de construcciones	(318.893,69)		24.966,26	(293.927,43)

En cuanto a las altas del ejercicio 2023, se ha producido un incremento de 255.069,41 euros en instalaciones principalmente fotovoltaicas y 3.122,00 euros en adquisiciones de otro inmovilizado material.

El desglose del valor bruto de la construcción y del terreno incluido en los inmuebles del inmovilizado al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

Inmuebles	2023	2022
Terrenos	207.619,35	207.619,35
Construcciones	928.182,60	928.182,60
<b>Total</b>	<b>1.135.801,95</b>	<b>1.135.801,95</b>

Las principales clases de activos afectas por las pérdidas y reversiones por deterioro de valor son inmuebles. Tal y como se indica en la nota 4.2, la sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de los activos es inferior o superior, respectivamente a su valor en libros, según valoración realizada por expertos independientes. Los métodos utilizados para realizar dichas tasaciones en relación con el inmovilizado material han sido el método de comparación y el método de actualización de rentas. Estos métodos han sido considerados por la dirección como los más adecuados a las circunstancias actuales y también adecuados de acuerdo con el marco normativo de información financiera.

En 2023 se ha producido una reversión del deterioro de inmuebles por importe de 43.434,28 euros (30.550,81 euros en el ejercicio 2022) que figura en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" junto con el efecto de los deterioros y resultados de las inversiones inmobiliarias. (Ver Nota 6).

#### a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 existen elementos de inmovilizado material que están totalmente amortizados con el siguiente coste original:

Elementos	2023	2022
Instalaciones técnicas	181.181,29	181.181,29
Otras instalaciones	20.937.351,63	20.937.351,63
Mobiliario	345.731,19	334.884,86
Equipos para proceso de información	528.754,47	510.826,16
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>21.993.018,58</b>	<b>21.964.243,94</b>

#### b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## NOTA 6 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

Ejercicio 2023	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>150.141.100,11</b>	<b>(4.925.259,78)</b>	<b>4.136.322,91</b>	<b>0,00</b>	<b>149.352.163,24</b>
<b>1. Inversiones</b>	<b>423.499.025,69</b>	<b>329.585,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>423.828.611,31</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales	59.187.938,22				59.187.938,22
Inversiones en construcciones	364.311.087,47	329.585,62			364.640.673,09
<b>2. Amortizaciones</b>	<b>(194.836.457,07)</b>	<b>(2.807.708,49)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(197.644.165,56)</b>
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	(194.836.457,07)	(2.807.708,49)			(197.644.165,56)
<b>3. Deterioros</b>	<b>(78.521.468,51)</b>	<b>(2.447.136,91)</b>	<b>4.136.322,91</b>	<b>0,00</b>	<b>(76.832.282,51)</b>
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(24.971.092,70)	(425.984,63)	905.242,65		(24.491.834,68)
Deterioro valor de construcciones	(53.550.375,81)	(2.021.152,80)	3.231.080,26		(52.340.447,83)

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Bajas y reversiones (-/+)	Traspasos (+/-)	Saldo Final
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>150.700.916,40</b>	<b>(3.441.532,07)</b>	<b>2.881.721,78</b>	<b>0,00</b>	<b>150.141.100,11</b>
<b>1. Inversiones</b>	<b>425.356.177,27</b>	<b>1.436.106,16</b>	<b>(3.293.257,74)</b>	<b>0,00</b>	<b>423.499.025,69</b>
Inversiones en terrenos y bienes naturales	59.921.753,13		(733.814,91)		59.187.938,22
Inversiones en construcciones	365.434.424,14	1.436.106,16	(2.559.442,83)		364.311.087,47
<b>2. Amortizaciones</b>	<b>(192.334.360,59)</b>	<b>(2.702.353,67)</b>	<b>200.257,19</b>	<b>0,00</b>	<b>(194.836.457,07)</b>
Amort. acumulada de inversiones inmobiliarias	(192.334.360,59)	(2.702.353,67)	200.257,19		(194.836.457,07)
<b>3. Deterioros</b>	<b>(82.320.906,28)</b>	<b>(2.175.284,56)</b>	<b>5.974.722,33</b>	<b>0,00</b>	<b>(78.521.468,51)</b>
Deterioro valor de terrenos y bienes naturales	(26.258.590,77)		1.287.498,07		(24.971.092,70)
Deterioro valor de construcciones	(56.062.315,51)	(2.175.284,56)	4.687.224,26		(53.550.375,81)

En 2023 figuran como altas de inversiones inmobiliarias las obras realizadas en el pabellón puente.

En 2023 no se han producido bajas en este epígrafe, las bajas del ejercicio 2022 corresponden a la baja de coste por venta de cuatro oficinas y varias plazas de aparcamiento.

Ni en 2023 ni en 2022 se han producido traspasos de existencias a inversiones inmobiliarias.

El desglose del valor bruto de la construcción y del terreno incluido en los inmuebles de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

Inmuebles	2023	2022
Terrenos	59.187.938,22	59.187.938,22
Construcciones	364.640.673,09	364.311.087,47
<b>Total</b>	<b>423.828.611,31</b>	<b>423.499.025,69</b>

a) Detalle de inmuebles para alquilar, distinguiendo los que están en alquiler y los pendientes de alquilar con indicación de los metros cuadrados y ubicación:

		Ejercicio 2023					
	Ubicación	Uso previsto	m2	Importe bruto	Importe neto	Ingresos	Gastos
Inmuebles que generan rentas	Zaragoza	Residencial	157.926	423.828.611,31	149.352.163,24	15.092.064,60	1.875.406,30
Inmuebles que no generan rentas		Colectivo	0	0	0	0	0

		Ejercicio 2022					
	Ubicación	Uso previsto	m2	Importe bruto	Importe neto	Ingresos	Gastos
Inmuebles que generan rentas	Zaragoza	Residencial	157.926	423.499.025,69	150.141.100,11	14.507.440,12	1.488.724,19
Inmuebles que no generan rentas		Colectivo	0	0	0	0	0

En la tabla anterior se consideran inmuebles completos, independientemente de que parte de algún inmueble no se encuentre alquilado y, por tanto, no genere rentas.

b) Ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias:

	2023	2022
<i>Ingresos por arrendamientos</i>	15.092.064,60	14.507.440,13
<i>Gastos directos de explotación de inversiones inmobiliarias</i>	1.875.406,30	1.488.724,19
- que generan ingresos por arrendamiento	1.875.406,30	1.488.724,19
- que no generan ingresos por arrendamiento	0,00	0,00

Los ingresos por arrendamiento de 2023 de la tabla anterior incluyen 53.557,81 euros (157.311,78 euros en 2022) procedentes de un canon cobrado a un arrendatario, que figuran registrados en el epígrafe de "Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Pérdidas por deterioro

Tal y como indica la nota 4.3, la sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando la posible existencia de pérdidas de valor reduce el valor recuperable (entendido como el mayor de entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso), a un importe inferior a su valor en libros; en caso contrario, se revierte el deterioro.

En 2023 se ha registrado una pérdida por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.447.136,91 euros (2.175.284,76 euros en 2022) y una reversión del deterioro por importe de 4.136.322,91 euros (4.616.036,40 euros en 2022), como consecuencia de las tasaciones de inmuebles realizadas por expertos. El efecto neto para 2023, es un ingreso por importe de 1.689.186,00 euros (ingreso por importe de 2.440.751,64 euros en 2022), que figuran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con el efecto de los deterioros de inmovilizado material (ver Nota 5).

La dotación del deterioro registrado en el ejercicio 2023 se debe principalmente a las variaciones de valor de la Ciudad de la Justicia y en el denominado Pabellón Puente, mientras que la reversión del deterioro corresponde a los edificios y el aparcamiento de rotación que forman parte del parque empresarial Dinamiza.

Para la valoración de los inmuebles que figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, se han utilizado las tasaciones realizadas por expertos independientes con base en los métodos de comparación y actualización. Estos métodos han sido considerados por la dirección como los más adecuados a las circunstancias actuales y también adecuados de acuerdo con el marco normativo de información financiera.

#### d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022 existen construcciones que están totalmente amortizadas con el siguiente coste original:

Elementos	Importe 2023	Importe 2022
Construcciones	171.622.726,71	171.622.726,71
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>171.622.726,71</b>	<b>171.622.726,71</b>

#### e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La sociedad tiene arrendamientos operativos relevantes en relación con sus inversiones inmobiliarias. Dicha información se detalla en la nota 8 de esta memoria.

#### f) Seguros

La sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## NOTA 7 Inmovilizado Intangible

Detalle y movimientos de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible:

Ejercicio 2023	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Saldo Final
<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>870,03</b>	<b>6.671,78</b>	<b>7.541,81</b>
<b>1. Intangible Bruto</b>	<b>1.206.162,60</b>	<b>8.434,00</b>	<b>1.214.596,60</b>
Propiedad industrial	497.204,80	0,00	497.204,80
Aplicaciones informáticas	708.957,80	8.434,00	717.391,80
<b>2. Amortización I. Intangible</b>	<b>(1.205.292,57)</b>	<b>(1.762,22)</b>	<b>(1.207.054,79)</b>
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	(497.204,80)		(497.204,80)
Amortiz. Acum. de aplicaciones informáticas	(708.087,77)	(1.762,22)	(709.849,99)
<b>3. Deterioro I. Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Deterioro de valor de propiedad industrial	0,00	0,00	0,00
Deterioro de valor de aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Altas y dotaciones (+/-)	Saldo Final
<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>1.913,67</b>	<b>(1.043,64)</b>	<b>870,03</b>
<b>1. Intangible Bruto</b>	<b>1.206.162,60</b>	<b>0,00</b>	<b>1.206.162,60</b>
Propiedad industrial	497.204,80		497.204,80
Aplicaciones informáticas	708.957,80		708.957,80
<b>2. Amortización I. Intangible</b>	<b>(1.204.248,93)</b>	<b>(1.043,64)</b>	<b>(1.205.292,57)</b>
Amortiz. Acum. de propiedad industrial	(497.204,80)		(497.204,80)
Amortiz. Acum. de aplicaciones informáticas	(707.044,13)	(1.043,64)	(708.087,77)
<b>3. Deterioro I. Intangible</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Deterioro de valor de propiedad industrial			0,00
Deterioro de valor de aplicaciones informáticas			0,00

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la sociedad no tenía compromisos firmes de compra de activos intangibles, ni existían activos intangibles significativos sujetos a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de elementos de Inmovilizado Intangible totalmente amortizados es el siguiente:

	2023	2022
Patentes, licencias, marcas y similares	497.204,80	497.204,80
Aplicaciones informáticas	708.957,80	705.826,55
<b>Total inmovilizado intangible</b>	<b>1.206.162,60</b>	<b>1.203.031,35</b>

## NOTA 8 Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 8.1. Arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene formalizados contratos de arrendamiento financiero.

### 8.2. Arrendamientos operativos

#### a) Información del arrendador

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad actúa como arrendador en diversos contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Las cuotas por arrendamiento mínimas a recibir, de acuerdo con los contratos en vigor y sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni de incrementos futuros por IPC, son las siguientes:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:		
<b>Total importe cobros futuros</b>	<b>150.097.052,79</b>	<b>154.946.484,40</b>
Hasta un año	13.674.843,13	13.498.092,88
Entre uno y cinco años	46.021.737,14	44.339.439,18
Más de cinco años	90.400.472,52	97.108.952,34
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio	0,00	0,00

La Sociedad cede en alquiler oficinas en el parque empresarial Dinamiza, la Ciudad de la Justicia, el edificio situado en Avenida José Atarés 101, un aparcamiento de rotación y el acuario fluvial, bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de entre 1 y 25 años, siendo la mayor parte de estos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

El importe total de los ingresos por alquileres en el ejercicio 2023 ha ascendido a 15.038.506,79 euros (14.350.128,34 euros en 2022), de los cuales 14.152.524,90 euros corresponden a renta del ejercicio 2023 (13.233.245,14 euros en 2022) y el resto corresponden a repercusiones de diversos costes (gastos de comunidad, consumos, adecuación de oficinas, etc.).

Destaca la renta obtenida por la Ciudad de la Justicia (8.708.567,88 euros en 2023 y 8.238.948,00 euros en 2022), cuyo contrato tiene establecido su vencimiento en 2038.

#### b) Información del arrendatario

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no actúa como arrendataria en contratos de arrendamiento operativos no cancelables.

## NOTA 9 Activos financieros

#### a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas, al cierre de 2023 y 2022 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2023:

Clases \ Categorías	Activos financieros a coste amortizado	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros lp	10.026.809,02	0,00	10.026.809,02
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>10.026.809,02</b>	<b>0,00</b>	<b>10.026.809,02</b>
Créditos, derivados, efectivo y otros cp	12.172.788,37	756.088,98	12.928.877,35
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>12.172.788,37</b>	<b>756.088,98</b>	<b>12.928.877,35</b>

A 31 de diciembre de 2022:

Clases \ Categorías	Activos financieros a coste amortizado	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Total
Créditos, derivados y otros lp	7.074.833,18	0,00	7.074.833,18
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>7.074.833,18</b>	<b>0,00</b>	<b>7.074.833,18</b>
Créditos, derivados, efectivo y otros cp	13.226.788,14	2.599.008,19	15.825.796,33
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>13.226.788,14</b>	<b>2.599.008,19</b>	<b>15.825.796,33</b>

No se incluyen como activos financieros los saldos con las Administraciones Públicas.

#### b) Vencimientos

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Ejercicio 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	9.146,72					434.508,02	443.654,74
Otros activos financieros	9.146,72					434.508,02	443.654,74
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	997.560,55	997.560,55
Créditos a empresas						997.560,55	997.560,55
Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo y asociadas		8.594.740,45					8.594.740,45
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.163.641,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.163.641,65
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	344.021,91						344.021,91
Clientes empresas del grupo y asociadas	11.814.732,74						11.814.732,74
Personal	4.887,00						4.887,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	756.088,98						756.088,98
<b>Total</b>	<b>12.928.877,35</b>	<b>8.594.740,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.432.068,57</b>	<b>22.955.686,37</b>

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Otros	Total No corriente y corriente
Inversiones financieras	9.146,72					397.367,09	406.513,81
Otros activos financieros	9.146,72					397.367,09	406.513,81
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	997.560,55	997.560,55
Créditos a empresas						997.560,55	997.560,55
Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo y asociadas		5.679.905,54					5.679.905,54
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.217.641,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.217.641,42
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	462.166,03						462.166,03
Clientes empresas del grupo y asociadas	12.748.738,39						12.748.738,39
Personal	6.737,00						6.737,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.599.008,19						2.599.008,19
<b>Total</b>	<b>15.825.796,33</b>	<b>5.679.905,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.394.927,64</b>	<b>22.900.629,51</b>

**c) Créditos a coste y a coste amortizado**

El importe en balance de los créditos comerciales y no comerciales (a coste amortizado) a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas Grupo y asociadas (+)	997.560,55		997.560,55
-Créditos fiscales empresas del Grupo	997.560,55		997.560,55
Otros activos financieros, otras empresas (+)	434.508,02		434.508,02
Deudores empresas del grupo y asociadas	8.594.740,45		8.594.740,45
<b>Total créditos comerciales y no comerciales no corrientes</b>	<b>10.026.809,02</b>	<b>0,00</b>	<b>10.026.809,02</b>

Ejercicio 2023	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	386.860,04	(42.838,13)	344.021,91
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	386.860,04	(42.838,13)	344.021,91
Clientes empresas del grupo y asociadas (+)	11.814.732,74		11.814.732,74
Personal (+)	4.887,00		4.887,00
Otros activos financieros, otras empresas (+)	9.146,72		9.146,72
<b>Total créditos comerciales y no comerciales corrientes</b>	<b>12.215.626,50</b>	<b>(42.838,13)</b>	<b>12.172.788,37</b>

Ejercicio 2022	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Créditos a empresas Grupo y asociadas (+)	997.560,55		997.560,55
-Créditos fiscales empresas del Grupo	997.560,55		997.560,55
Otros activos financieros, otras empresas (+)	397.367,09		397.367,09
Deudores empresas del grupo y asociadas	5.679.905,54		5.679.905,54
<b>Total créditos comerciales y no comerciales no corrientes</b>	<b>7.074.833,18</b>	<b>0,00</b>	<b>7.074.833,18</b>

Ejercicio 2022	Coste	Deterioro (-)	Saldo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (+)	586.915,50	(124.749,47)	462.166,03
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	586.915,50	(124.749,47)	462.166,03
Clientes empresas del grupo y asociadas (+)	12.748.738,39		12.748.738,39
Personal (+)	6.737,00		6.737,00
Otros activos financieros, otras empresas (+)	9.146,72		9.146,72
<b>Total créditos comerciales y no comerciales corrientes</b>	<b>13.351.537,61</b>	<b>(124.749,47)</b>	<b>13.226.788,14</b>

El saldo de la cuenta "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo. Créditos a empresas", se corresponde con el crédito generado por el efecto de la consolidación fiscal entre la sociedad y su matriz. Véase Nota 14.

El saldo de la cuenta "Otros activos financieros" del activo no corriente se corresponde con las fianzas constituidas en Organismos Públicos a largo plazo, provenientes principalmente de los alquileres.

Al cierre de 2023, la Sociedad clasifica el crédito bruto por rentas de alquiler y otros conceptos relacionados que mantiene pendiente de cobro con la Diputación General de Aragón y que asciende a 20.328.871,19 euros en función de su vencimiento a corto plazo (11.734.130,74 euros) y a largo plazo (8.594.740,45 euros), teniendo en cuenta las previsiones de tesorería de la Sociedad y el historial de cobros con el citado organismo. Las previsiones de tesorería se apoyan en un presupuesto elaborado por la Sociedad, que es aprobado por el consejo de administración, y que contempla pagos y cobros previstos teniendo en cuenta inversiones a realizar para la adecuación de determinados inmuebles por importe de unos 4.871.000 euros. En el ejercicio anterior el crédito pendiente por este mismo concepto ascendía a 17.519.516,50 euros y fue clasificado tanto a corto plazo por importe de 11.839.610,96 euros como a largo plazo por importe de 5.679.905,54 euros, siguiendo el mismo criterio.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo", al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Depósitos constituidos a corto plazo	8.896,62	8.896,62
Fianzas constituidas a corto plazo	250,10	250,10
<b>Total</b>	<b>9.146,72</b>	<b>9.146,72</b>

El movimiento de los activos financieros clasificados como no corrientes durante 2023 y 2022 es el siguiente:

	No corrientes	
	Créditos	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Saldo inicial (+)	7.074.833,18	1.390.871,00
Ajustes del ejercicio sobre saldo del ejercicio anterior		
<b>Saldo Ajustado</b>	<b>7.074.833,18</b>	<b>1.390.871,00</b>
Altas del ejercicio (+)	3.005.285,23	5.715.209,56
Bajas del ejercicio (-)	(53.309,39)	(31.247,38)
Traspasos (+/-)		
Otros movimientos (+/-)		
<b>Saldo final (+)</b>	<b>10.026.809,02</b>	<b>7.074.833,18</b>

El movimiento de las correcciones por deterioro durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Saldo inicial (-)	0,00	(124.749,47)	0,00	(81.911,37)
Ajustes realizados sobre el saldo del ejercicio anterior				
<b>Saldo Ajustado</b>	<b>0,00</b>	<b>(124.749,47)</b>	<b>0,00</b>	<b>(81.911,37)</b>
Corrección valorativa por deterioro de cuentas a cobrar (-)				(42.838,10)
Cuentas a cobrar dadas de bajo por incobrables		81.911,34		
Reversión de importes no utilizados (+)				
<b>Saldo final (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>(42.838,13)</b>	<b>0,00</b>	<b>(124.749,47)</b>

Todas las correcciones de valor de la tabla anterior corresponden a la categoría de activos financieros a coste amortizado.

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

El valor en libros de los activos financieros constituye una aproximación aceptable del valor razonable.

Los ingresos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo y que corresponden a la categoría de activos financieros a coste amortizado, han ascendido a 228,21 en 2023 y a 18.224,55 euros en 2022.

## NOTA 10 Pasivos Financieros

### a) Categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros al cierre de 2023 y 2022 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2023:

Clases / Categorías	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Total
Derivados y otros lp	63.273.257,67	63.273.257,67
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>63.273.257,67</b>	<b>63.273.257,67</b>
Derivados y otros cp	5.825.957,05	5.825.957,05
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5.825.957,05</b>	<b>5.825.957,05</b>

A 31 de diciembre de 2022:

Clases / Categorías	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Total
Derivados y otros lp	68.041.982,56	68.041.982,56
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>68.041.982,56</b>	<b>68.041.982,56</b>
Derivados y otros cp	5.093.394,56	5.093.394,56
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5.093.394,56</b>	<b>5.093.394,56</b>

No se incluyen como pasivos financieros los saldos con las Administraciones Públicas.

### b) Vencimientos

Los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Ejercicio 2023:

	2024	2025	2026	2027	2028	Otros	Total No corriente y corriente
<b>Deudas</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	636.666,00	636.666,00
Otros pasivos financieros						636.666,00	636.666,00
<b>Deudas con emp. del grupo y asociadas</b>	5.250.000,00	6.250.000,00	7.250.000,00	44.540.799,45	0,00	4.595.791,75	67.886.591,67
<b>Acreedores comer. y otras cuentas a pagar</b>	575.957,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	575.957,05
Proveedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros Proveedores	575.763,12						575.763,12
Acreedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros acreedores							0,00
Personal (rem. pendientes de pago)	193,93						193,93
<b>Total</b>	<b>5.825.957,05</b>	<b>6.250.000,00</b>	<b>7.250.000,00</b>	<b>44.540.799,45</b>	<b>0,00</b>	<b>5.232.457,75</b>	<b>69.699.214,72</b>

Ejercicio 2022:

	2023	2024	2025	2026	2027	Otros	Total No corriente y corriente
<b>Deudas</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	565.702,86	565.702,86
Otros pasivos financieros						565.702,86	565.702,86
<b>Deudas con emp. del grupo y asociadas</b>	4.500.000,00	5.250.000,00	6.250.000,00	7.250.000,00	8.500.000,00	40.226.279,70	71.976.279,70
<b>Acreedores comer. y otras cuentas a pagar</b>	593.394,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	593.394,56
Proveedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros Proveedores	593.200,63						593.200,63
Acreedores emp. del grupo y asociadas							0,00
Otros acreedores							0,00
Personal (rem. pendientes de pago)	193,93						193,93
<b>Total</b>	<b>5.093.394,56</b>	<b>5.250.000,00</b>	<b>6.250.000,00</b>	<b>7.250.000,00</b>	<b>8.500.000,00</b>	<b>40.791.982,56</b>	<b>73.135.377,12</b>

c) Débitos a coste amortizado o coste

El detalle de los débitos comerciales y no comerciales (a coste amortizado o coste) al cierre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Débitos comerciales y no comerciales:	2023	2022
Otros pasivos financieros	63.273.257,67	68.041.982,56
<b>Débitos comerciales y no comerciales no corrientes</b>	<b>63.273.257,67</b>	<b>68.041.982,56</b>
Otros pasivos financieros	5.825.957,05	5.093.394,56
- Otros pasivos financieros corto plazo	5.825.957,05	5.093.394,56
- Otros pasivos financieros largo plazo		
<b>Débitos comerciales y no comerciales corrientes</b>	<b>5.825.957,05</b>	<b>5.093.394,56</b>

A continuación, se incluye el desglose de la partida de "Otros pasivos financieros":

Concepto	2023		2022	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Proveedores	0,00	575.763,12	0,00	593.200,63
- Proveedores corto plazo		575.763,12		593.200,63
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		193,93		193,93
Deudas con empresas del grupo y asociadas	62.636.591,67	5.250.000,00	67.476.279,70	4.500.000,00
- Deuda fiscal empresas del grupo	4.595.791,75		4.185.479,78	
- Otra deuda	58.040.799,92	5.250.000,00	63.290.799,92	4.500.000,00
Otros pasivos financieros:	636.666,00		565.702,86	
Fianzas recibidas a LP	409.845,01		373.544,86	
Depósitos recibidos a LP	226.820,99		192.158,00	
<b>Total</b>	<b>63.273.257,67</b>	<b>5.825.957,05</b>	<b>68.041.982,56</b>	<b>5.093.394,56</b>

Los gastos financieros procedentes de estos pasivos financieros durante los ejercicios 2023 y 2022 ascienden respectivamente a 3.769.827,80 euros y a 1.053.530,38 euros.

El valor en libros de los pasivos financieros recogidos en este epígrafe constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

#### d) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, por el que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en el RD 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, la información relativa a los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
	Días	Días
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a proveedores.	16,06	17,93
Ratio de operaciones pagadas.	16,33	18,84
Ratio de operaciones pendientes de pago.	5,85	9,85
Total pagos realizados.	3.077.635,72	3.457.886,34
Total pagos realizados en un periodo inferior al máximo establecido.	2.745.203,24	2.577.599,21
Total pagos pendientes.	78.654,48	389.223,41
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido.	982	755
Ratio de facturas pagadas en el plazo establecido.	77,02%	59,45%
Ratio de volumen monetario pagado en el plazo establecido.	89,20%	74,54%

## NOTA 11 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

### 11.1. Información cualitativa

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos para una adecuada identificación, medición, limitación y supervisión para controlar la posible exposición a las variaciones en los tipos de interés, precios y tipos de cambio (riesgo de mercado), así como los riesgos de crédito y liquidez.

#### a) Riesgo de mercado:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### b) Riesgo de crédito:

La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras calificadas de elevado nivel crediticio.

Los activos financieros de la Sociedad se componen principalmente de créditos de carácter comercial, cuyo seguimiento se realiza desde el departamento de administración, controlando posibles reducciones o retrasos en los flujos de efectivo futuros e instrumentando las pertinentes reclamaciones. No obstante, no existen concentraciones significativas de riesgo en entidades que no sean vinculadas.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

#### c) Riesgo de liquidez:

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo para poder atender, en tiempo y forma, todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad.

Igualmente, la Dirección de la Sociedad elabora presupuestos de tesorería con la finalidad de anticipar las necesidades de liquidez. Estos presupuestos evidencian que la Sociedad dispone para 2024 de las fuentes de financiación necesarias para continuar con sus operaciones y cumplir sus obligaciones.

### 11.2. Información cuantitativa

Tal y como se ha indicado anteriormente, al cierre del ejercicio 2023 la Diputación General de Aragón mantiene una elevada deuda comercial con la Sociedad, por importe de 20.328.871,19 euros, la cual se ha incrementado con respecto a 2022, que era de 17.519.516,50 euros. Dado el carácter del deudor y su condición de entidad vinculada y pública, se considera que no existe riesgo de crédito con este cliente; no obstante, se están llevando a cabo las gestiones oportunas para reducir al mínimo posible los importes a cobrar.

La sociedad considera que su nivel de exposición al riesgo de crédito no es elevado ya que por un lado más del 80% de su facturación por arrendamientos, está dirigida al sector público (Comunidad Autónoma, Organismos, Fundaciones, empresas públicas...) y por otro lado la sociedad exige fianzas y avales a los clientes que firman contratos principalmente de arrendamiento.

Frente a los incumplimientos de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la entidad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido, la sociedad analiza individualmente los saldos de sus clientes y dota pérdidas en los casos que el tiempo transcurrido desde el incumplimiento supere los seis meses o cuando existan datos objetivos de los que se desprenda la evidencia de que se van a producir dificultades de cobro.

Por otro lado, la política de cancelaciones o baja del balance de la empresa por considerar irrecuperable un importe se produce ante la situación de insolvencia o quiebra del deudor.

Los activos financieros en mora al final del ejercicio 2023 ascienden a 42.838,13, frente a los 124.749,47 euros que figuraban en 2022.

Por otro lado, la Sociedad tiene una deuda financiera recibida de su empresa matriz, formalizada como un préstamo participativo, con un saldo de 63.290.799,92 euros al cierre de 2023, cuyo tipo de interés variable está referenciado al Euribor a 6 meses. La previsión de los tipos de interés es de una ligera tendencia a la baja de cara al ejercicio 2024, como así se contempla en el presupuesto de tesorería elaborado por la sociedad para el ejercicio 2024.

Del análisis de sensibilidad realizado por la entidad para estimar el impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto, en función de la mencionada evolución del tipo de interés, se desprende una ligera disminución de los intereses para el ejercicio 2024 por importe de 0,4 millones de euros con respecto a 2023, que no supondría un menoscabo de la tesorería de la sociedad al tener que pagar unos intereses, previsiblemente, inferiores a los pagados en el ejercicio 2023.

Los vencimientos para los próximos años son los siguientes: 5.250.000 euros en 2024, 6.250.000 euros en 2025, 7.250.000 euros en 2026, 8.500.000 euros en 2027 quedando pendiente un importe de 36.040.799,92 euros para los siguientes ejercicios.

Todos los instrumentos financieros están denominados en euros y se concentran en España.

## NOTA 12 Fondos Propios

### 12.1. Capital Social

Al cierre de 2023 y 2022 el capital social escriturado de la Sociedad asciende a 79.884.883,26 euros, representado por 286.881 acciones de 278,46 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas de la sociedad al cierre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Accionista	N.º acciones	Valor Nominal por acción	Capital escriturado	% Participación
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	280.881,00	278,46	78.214.123,26	97,91%
Ayuntamiento de Zaragoza	6.000,00	278,46	1.670.760,00	2,09%

Durante 2023 y 2022 no se han producido variaciones en la cifra o composición del capital social.

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

### 12.2. Reservas

El detalle de las reservas de la sociedad se muestra en la tabla siguiente:

	2023	2022
Reserva Legal	3.805.292,11	2.920.437,56
<b>Total Legal y Estatutarias</b>	<b>3.805.292,11</b>	<b>2.920.437,56</b>
Reservas voluntarias	24.399.699,33	16.436.008,38
<b>Total Otras Reservas</b>	<b>24.399.699,33</b>	<b>16.436.008,38</b>

#### a) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### b) Reserva voluntaria

La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2023, aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2023, destinando el 90 por 100 del mismo a incrementar las reservas voluntarias de la sociedad en 7.963.690,95 euros para totalizar 24.399.699,33 euros.

## NOTA 13 Existencias

El movimiento de las existencias y de sus correspondientes correcciones valorativas por deterioro ha sido el siguiente:

2023	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
<b>Existencias Brutas</b>	<b>43.980.379,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.980.379,49</b>
Terrenos y solares					0,00
Obra en curso I/p	43.980.379,49				43.980.379,49
<b>Deterioro de Existencias</b>	<b>(35.160.039,40)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.164.291,83</b>	<b>0,00</b>	<b>(33.995.747,57)</b>
Deterioro Terrenos y solares					0,00
Deterioro Obra en curso I/p	(35.160.039,40)		1.164.291,83		(33.995.747,57)
<b>Total Neto</b>	<b>8.820.340,09</b>	<b>0,00</b>	<b>1.164.291,83</b>	<b>0,00</b>	<b>9.984.631,92</b>

2022	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
<b>Existencias Brutas</b>	<b>46.664.085,28</b>	<b>308.779,01</b>	<b>(2.992.484,80)</b>	<b>0,00</b>	<b>43.980.379,49</b>
Terrenos y solares	2.992.484,80		(2.992.484,80)		0,00
Obra en curso I/p	43.671.600,48	308.779,01			43.980.379,49
<b>Deterioro de Existencias</b>	<b>(36.935.789,08)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.775.749,68</b>	<b>0,00</b>	<b>(35.160.039,40)</b>
Deterioro Terrenos y solares	(1.317.122,46)		1.317.122,46		0,00
Deterioro Obra en curso I/p	(35.618.666,62)		458.627,22		(35.160.039,40)
<b>Total Neto</b>	<b>9.728.296,20</b>	<b>308.779,01</b>	<b>(1.216.735,12)</b>	<b>0,00</b>	<b>8.820.340,09</b>

El epígrafe "Obra en curso de ciclo largo" incluye el coste del terreno más todos los costes asociados a la construcción de los denominados edificios Ebro 2, 3, 4 y 5.

No se han registrado altas en el ejercicio 2023. Las altas del ejercicio 2022 se debían a la realización de obras de acondicionamiento sobre diversos edificios.

Las bajas de los ejercicios 2023 y 2022 corresponden a la reversión del deterioro de algunos edificios con base en las tasaciones realizadas por expertos de toda la actividad inmobiliaria de la sociedad. Adicionalmente, en 2022 se produjo una baja como consecuencia de la venta de la parcela del Paseo de la Noria.

Según se describe en la Nota 4.6, la Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior o superior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

En 2023 y en 2022 no se han registrado pérdidas por deterioro de valor de las existencias y se ha registrado una reversión del deterioro por importe de 1.164.291,83 euros (458.627,22 euros en 2022); el efecto neto para 2023, es un ingreso de 1.164.291,83 euros (ingreso de 458.627,22 euros en 2022), que figuran en el epígrafe de "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reversiones de 2023 y 2022 por importe de 1.164.291,83 y 458.627,22 euros respectivamente, se deben en su totalidad a los edificios Ebro.

La valoración de los edificios clasificados como "Obra en curso de ciclo largo" se ha realizado con base en las tasaciones realizadas por un experto independiente que ha aplicado los métodos del coste o reemplazamiento y actualización de rentas, de manera uniforme con los criterios de valoración que utilizó en el ejercicio anterior, y teniendo en cuenta su destino futuro.

#### a) Gastos financieros capitalizados.

Tal y como se describe en las normas de valoración, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. En los ejercicios 2023 y 2022 no se ha activado coste financiero alguno relacionado con las existencias.

#### b) Compromisos firmes de compra y venta de existencias.

Tras la venta de la parcela del Paseo de la Noria en 2022, a cierre de 2023 y 2022 la sociedad no mantiene compromisos de compra y venta de existencias.

#### c) Inmuebles incorporados al inmovilizado.

En los ejercicios 2023 y 2022 no existen importes traspasados de existencias al inmovilizado.

#### d) Desglose de promociones en curso y edificios construidos.

Clasificación	Uso previsto	2023		
		Suelo	Construcción	Total
Promociones en curso Lp	Residencial colectivo	2.494.870,03	7.489.761,89	9.984.631,92
Edificios construidos	Residencial colectivo	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>2.494.870,03</b>	<b>7.489.761,89</b>	<b>9.984.631,92</b>

Clasificación	Uso previsto	2022		
		Suelo	Construcción	Total
Promociones en curso I.p	Residencial colectivo	2.494.870,03	6.325.470,06	8.820.340,09
Edificios construidos	Residencial colectivo	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>		<b>2.494.870,03</b>	<b>6.325.470,06</b>	<b>8.820.340,09</b>

## NOTA 14 Situación fiscal

### 14.1. Impuesto sobre beneficios

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios, antes de la liquidación definitiva del Grupo fiscal, es la siguiente:

#### Ejercicio 2023

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumen. (+)	Dismin. (-)	Efecto neto	Aumen. (+)	Dismin. (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			5.979.596,02			0,00			0,00
Impuesto sobre Sociedades			410.311,97			0,00			0,00
Resultado antes de impuestos			6.389.907,99			0,00			0,00
Diferencias permanentes	3.769.827,80	0,00	3.769.827,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:									
- con origen en el ejercicio	2.447.136,91	0,00	2.447.136,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- con origen en ejercicios anteriores		(6.993.294,15)	(6.993.294,15)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(3.929.434,91)	(3.929.434,91)			0,00			0,00
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.684.143,64</b>						

Las diferencias permanentes de 2023 imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden a los intereses del préstamo participativo recibido de la empresa matriz (art. 15. a) LIS) por 3.769.827,80 euros.

Las diferencias temporarias positivas de 2023 corresponden a:

-La no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 2.447.136,91 euros.

Las diferencias temporarias negativas de 2023 se refieren a:

-La reversión del 30% del gasto de amortización contable no deducido en años anteriores: 120.548,16 euros.

-Las diferencias entre la amortización contable y fiscal derivadas del art. 12 LIS: 3.704.062,10 euros.

-La limitación en la deducibilidad de los gastos financieros (art. 16 LIS): 3.006.399,59 euros.

-La diferencia entre resultado contable y fiscal como consecuencia de la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 162.284,30 euros.

#### Ejercicio 2022

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Reservas		
	Aumentos (+)	Disminuciones (-)	Efecto neto	Aumen, (+)	Dismin, (-)	Efecto neto	Aumen, (+)	Dismin, (-)	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			8.848.545,50			0,00			0,00
Impuesto sobre Sociedades			2.152.749,38			0,00			0,00
Resultado antes de impuestos			11.001.294,88			0,00			0,00
Diferencias permanentes	1.053.530,38	0,00	1.053.530,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:									
- con origen en el ejercicio	2.175.284,56	0,00	2.175.284,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- con origen en ejercicios anteriores	106.440,37	(5.651.751,09)	(5.545.314,72)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>8.684.795,10</b>						

Las diferencias permanentes de 2022 imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden a los intereses del préstamo participativo recibido de la empresa matriz (art. 15. a) LIS) por 1.053.530,38 euros.

Las diferencias temporarias positivas de 2022 corresponden a:

-La no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 2.175.284,56 euros.

-A una operación a plazos o con precio aplazado (art.11.4 LIS) por 106.440,37 euros.

Las diferencias temporarias negativas de 2022 se refieren a:

-La reversión del 30% del gasto de amortización contable no deducido en años anteriores: 120.548,16 euros.

-Las diferencias entre la amortización contable y fiscal derivadas del art. 12 LIS: 3.704.062,10 euros.

-La limitación en la deducibilidad de los gastos financieros (art. 16 LIS): 844.144,57 euros.

-La diferencia en la imputación temporal de ingresos y gastos (art. 11 LIS) derivada del acta fiscal de 2017: 889.554,65 euros (ver el apartado 3 de esta misma nota).

-La diferencia entre resultado contable y fiscal como consecuencia de la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (art. 13.2 a) y DT 15ª LIS): 93.445,61 euros.

El epígrafe impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2023 refleja un gasto de 410.311,97 euros que se compone del gasto por impuesto corriente de 2023 (396.926,27 euros) y una corrección sobre el gasto por impuesto corriente de 2022 de 13.385,70 euros.

El epígrafe impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2022 refleja un gasto de 2.152.749,38 euros que se compone del gasto por impuesto corriente de 2022 (2.171.198,77 euros) y una corrección sobre el gasto por impuesto corriente de 2021 de 18.449,39 euros.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no hay activos ni pasivos por impuesto diferido registrados en el balance.

El detalle de las diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y otros créditos fiscales, cuyo activo por impuesto diferido no figura registrado en el balance, atendiendo al principio de prudencia, es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Diferencias temporarias		
* Pérdidas por deterioro de inmuebles	3.147.403,19	2.576.190,04
* Diferencias entre amortización contable y fiscal	31.546.851,39	32.472.866,91
* Límite deducibilidad gastos financieros	1.803.552,67	2.555.152,57
* Límite deducibilidad amortización contable	30.137,08	60.274,12
Bases imponibles negativas	<u>113.171.250,22</u>	<u>114.153.608,95</u>
<b>Total</b>	<b>149.699.194,55</b>	<b>151.818.092,59</b>

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable que se obtengan ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación. La Sociedad, de acuerdo con la normativa contable vigente, no ha registrado activos por impuesto diferido al no estar razonablemente asegurada la obtención de ganancias fiscales futuras en una cuantía tal que permitan la aplicación de dichos activos.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el importe de las bases imponibles negativas no registradas en el balance, es el siguiente:

Ejercicio	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
2015	2.991.306,97	2.991.306,97
2014	217.370,90	217.370,90
2013	14.906.223,30	15.831.653,12
2012	24.733.283,38	24.733.283,38
2011	47.455.350,86	47.455.350,86
2010	15.773.199,64	15.773.199,64
2009	60.086.525,47	60.086.525,47
2008	268.923.543,97	268.923.543,97
2007	5.757.481,57	5.757.481,57
2006	8.886.537,34	8.886.537,34
2005	2.954.177,47	5.958.182,56
<b>Total</b>	<b>452.685.000,87</b>	<b>456.614.435,78</b>

A fecha actual no existe limitación temporal a la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, si bien se establece un límite porcentual máximo sobre la base imponible previa, en función del importe neto de la cifra de negocios del contribuyente.

Desde el ejercicio 2011, la Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades según el régimen de consolidación fiscal, siendo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal la dominante del grupo fiscal 0268/09.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone, por un lado, que la base imponible del Grupo se determina a partir de la suma de las bases imponibles individuales de todas y cada una de las sociedades integrantes del mismo; y por otro, que el ingreso de la cuota resultante o la devolución de las retenciones a cuenta corresponde a la entidad dominante.

No se han presentado diferencias temporarias o permanentes originadas por la declaración consolidada.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de reparto interno de cuotas del Grupo en régimen de consolidación fiscal:

En el ejercicio 2023 se ha generado un importe a pagar a largo plazo a la matriz del grupo de consolidación fiscal por Impuesto de Sociedades de 396.926,27 euros, por la cuota a pagar de dicho ejercicio y de 13.385,70 euros por el ajuste en la liquidación definitiva correspondiente al ejercicio 2022.

En el ejercicio 2022 se generó un importe a pagar a largo plazo a la matriz del grupo de consolidación fiscal por Impuesto de Sociedades de 2.152.749,38 euros, por la cuota a pagar de dicho ejercicio.

Estos saldos, junto con los generados en ejercicios anteriores, están registrados en balance como activos y pasivos con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal en los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Créditos a empresas" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas", respectivamente, según el siguiente detalle:

Ejercicio de la B.I.	Inversiones en emp. del grupo largo plazo. Créditos a emp.	Inversiones en emp. del grupo largo plazo. Créditos a emp.
	a 31/12/23	a 31/12/22
2015	399.675,57	399.675,57
2017	597.884,98	597.884,98
<b>Total</b>	<b>997.560,55</b>	<b>997.560,55</b>

Ejercicio de la B.I.	Deudas con emp. del grupo largo plazo a 31/12/23	Deudas con emp. del grupo largo plazo a 31/12/22
	2016	164.669,36
2018	0,00	0,00
2019	402.511,82	402.511,82
2020	908.312,07	908.312,07
2021	538.787,76	538.787,76
2022	2.171.198,77	2.171.198,77
2023	410.311,97	
<b>Total</b>	<b>4.595.791,75</b>	<b>4.185.479,78</b>

## 14.2. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos con Administraciones Públicas al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

Saldos acreedores	31/12/2023	31/12/2022
<b>Pasivo no corriente:</b>		
<i>Deudas a largo plazo, otras pasivas financieras</i>	0,00	0,00
<b>Pasivo corriente:</b>		
<i>Otras deudas con las administraciones públicas</i>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	81.109,17	1.310.959,31
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	25.984,98	28.886,70
Hacienda Pública, acreedora por IIEE		
Hacienda Pública, acreedora por IBI		
Organismos de la Seguridad Social acreedores	23.709,11	26.033,18
<b>Total</b>	<b>130.803,26</b>	<b>1.365.879,19</b>

## 14.3. Otra información fiscal

Con fecha 31 de julio de 2017 se firmaron actas de conformidad con la Agencia Tributaria por la inspección del IVA de los ejercicios 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

El acta de los ejercicios 2012, 2013 y 2014 se concluyó favorablemente, no derivándose importe alguno a pagar.

Sin embargo, el acta relativa a la inspección de los ejercicios 2015 y 2016 se vio afectada por la modificación normativa introducida en la regulación del IVA por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, de reforma de la Ley 37/1992 (Ley del IVA), en virtud de la cual, las prestaciones de servicios realizadas por EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. desde 1 de enero de 2015, que tuvieran como destinatario a la Diputación General de Aragón, pasan a encontrarse no sujetas al IVA y, por tanto, la Sociedad se considera un "ente dual", en la medida en que realiza operaciones sujetas y no sujetas al IVA.

El acta concluye que procede practicar regularizaciones de las deducciones de IVA soportado por servicios recibidos y por la adquisición de bienes de inversión, cuantificándose dichas regularizaciones a la fecha de entrada en vigor (1-1-15) de la indicada modificación normativa del IVA, en los siguientes importes:

Ejercicio	Regularización bienes de inversión	Regularización gasto corriente	Intereses	TOTAL
2015	1.734.237,57	112.372,30	111.683,87	1.958.293,74
2016	1.734.237,57	19.205,18	38.869,16	1.792.311,91
2017	1.734.237,57	0	0	1.734.237,57
2018	889.554,65	0	0	889.554,65
2019	889.554,65	0	0	889.554,65
2020	889.554,65	0	0	889.554,65
2021	889.554,65	0	0	889.554,65
2022	889.554,65	0	0	889.554,65
<b>TOTAL</b>	<b>9.650.485,96</b>	<b>131.577,48</b>	<b>150.553,03</b>	<b>9.932.616,47</b>

Se consideró que los importes cuantificados en el acta fiscal, firmes para los ejercicios 2015 y 2016 y estimados para los ejercicios siguientes, cumplan con la definición de pasivo desde el ejercicio 2015 y por tanto deberían haberse registrado en aquel año, por lo que se contabilizaron en 2017 contra reservas 9.847.726,47 euros (el importe total cuantificado en el acta 9.932.616,47 euros menos los intereses devengados en 2017, que son gasto de ese ejercicio, por 84.890,00 euros).

Los importes correspondientes a 2015 y 2016 (3.750.605,65 euros) se regularizaron en la propia acta fiscal y se pagaron en octubre 2017, mientras que el importe correspondiente a 2017 se liquidó en enero de 2018.

No existe deuda pendiente al cierre de 2023.

La Sociedad tiene pendientes de comprobación por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos de los impuestos que le son aplicables.

Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones tributarias. No obstante, como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales derivados de una eventual inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

## NOTA 15 Ingresos y Gastos

### 15.1.-Información en relación con los ingresos.

#### a) Información sobre los contratos con clientes

##### a1) Desagregación de los ingresos de las actividades ordinarias:

A continuación, se desagregan los ingresos reconocidos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes en distintas categorías:

- El importe neto de la cifra de negocios por tipo de cliente de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Cifra de Negocios por Tipo de cliente	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Cientes nacionales Sector Público	12.475.337,20	12.128.545,24
- Estado	0,00	0,00
- Comunidades Autónomas	10.310.292,29	9.784.114,88
- Ayuntamientos	0,00	0,00
- Organismos autónomos, Entidades de derecho público, Fundaciones y otros	1.496.891,00	1.530.469,23
- Empresas Públicas	618.193,91	813.961,13
Cientes nacionales Sector Privado	3.568.505,59	5.140.566,09
Cientes nacionales	15.993.842,79	17.269.111,33
Cientes UE	0,00	0,00
Cientes otros países	0,00	0,00
Cientes extranjeros	0,00	0,00
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

- El importe neto de la cifra de negocios por tipo de contrato de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Cifra de Negocios por Tipo de contrato	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Contratos a precio fijo	15.235.407,91	16.389.965,26
Contratos a precio variable	758.434,88	879.146,07
Contratos con contraprestación distinta al efectivo	0,00	0,00
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

- El importe neto de la cifra de negocios en función de la duración del contrato de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Cifra de Negocios en función de la Duración del contrato	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Contratos a corto plazo	22.473,77	1.713.514,21
Contratos a largo plazo	15.971.369,02	15.555.597,12
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

- El importe neto de la cifra de negocios en función del calendario de transferencia de los bienes o servicios de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Cifra de Negocios en función del Calendario de transferencia	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Bienes transferidos en un momento determinado	0,00	1.700.000,00
Bienes transferidos a lo largo del tiempo	0,00	0,00
<b>Total Bienes</b>	<b>0,00</b>	<b>1.700.000,00</b>
Servicios transferidos en un momento determinado	22.473,77	14.702,64
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	15.971.369,02	15.554.408,69
<b>Total Servicios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>15.569.408,69</b>
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

Adicionalmente, en la Nota de Información segmentada (Nota 20) se desglosa la cifra de negocios de la Sociedad por actividad y por mercado geográfico.

#### a2) Saldos del contrato:

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes de los ejercicios 2023 y 2022 se indican a continuación:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Cuentas a cobrar	18.890.809,96	12.152.144,27
Activos por contrato	0,00	0,00
Pasivos por contrato	0,00	0,00
<b>Saldos de apertura</b>	<b>18.890.809,96</b>	<b>12.152.144,27</b>
Cuentas a cobrar	20.753.495,10	18.890.809,96
Activos por contrato	0,00	0,00
Pasivos por contrato	0,00	0,00
<b>Saldos de cierre</b>	<b>20.753.495,10</b>	<b>18.890.809,96</b>
<b>Variación de los saldos por contratos</b>	<b>1.862.685,14</b>	<b>6.738.665,69</b>

a3) Obligaciones a cumplir:

La Sociedad cumple las obligaciones frente al cliente, en su mayor parte, a medida que presta el servicio. Es decir, la transferencia del control se produce a lo largo del tiempo por lo que se reconoce el ingreso en función del grado de avance del servicio. En menor medida, la sociedad también cumple obligaciones frente al cliente en el momento en el que entrega el producto al mismo, como es el caso de las ventas de bienes.

Por otro lado, los términos de pago significativos más habituales que la Sociedad exige a sus clientes por sus prestaciones de servicios oscilan, en general, entre los diez primeros días de mes en los contratos de arrendamiento y los 30 días en otras prestaciones de servicios (convenios con otras empresas, venta de energía...).

b) **Información sobre juicios significativos empleados durante el ejercicio**

b1) A continuación, se indica el calendario en que se estima cumplir las obligaciones asumidas por la empresa frente al cliente:

i. Obligaciones asumidas que la empresa satisface a lo largo del tiempo

En concreto, en relación con las obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo, el método empleado para determinar el grado de avance o progreso ha sido el método del producto, mediante el cual los ingresos se reconocen sobre la base de mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha, teniendo en cuenta que para la mayor parte de los casos los ingresos se devengan por tiempo transcurrido, pues por lo general, se acuerda una contraprestación fija o variable que se corresponde con el valor de la actividad completada hasta la fecha (contratos en los que se acuerda facturar un importe fijo o variable mensual).

ii. Obligaciones que se satisfacen en un momento determinado:

Los juicios significativos realizados para evaluar cuándo obtiene un cliente el control de los bienes o servicios comprometidos han sido los siguientes:

- El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad según las especificaciones contractuales.
- La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

b2) A continuación, se incluye la información relativa al precio de la transacción y a los importes asignados a cada obligación durante los ejercicios 2023 y 2022:

i. El precio de las transacciones durante de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Determinación del precio de la transacción	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Venta de bienes con contraprestación fija	0,00	1.700.000,00
Venta de bienes con contraprestación variable	0,00	0,00
Venta de bienes con contraprestación distinta del efectivo	0,00	0,00
Ajuste de la contraprestación por el efecto del valor temporal del dinero	0,00	0,00
<b>Total Productos</b>	<b>0,00</b>	<b>1.700.000,00</b>
Prestación de servicios con contraprestación fija	15.235.407,91	14.689.965,26
Prestación de servicios con contraprestación variable	758.434,88	879.146,07
Prestación de servicios con contraprestación distinta del efectivo	0,00	0,00
Ajuste de la contraprestación por el efecto del valor temporal del dinero	0,00	0,00
<b>Total Servicios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>15.569.111,33</b>
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

- ii. La asignación del precio de la transacción durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

Asignación del precio de la transacción	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Venta de bienes con contraprestación fija A	0,00	1.700.000,00
Venta de bienes con contraprestación variable A	0,00	0,00
Venta de bienes con contraprestación fija B	0,00	0,00
Venta de bienes con contraprestación variable B	0,00	0,00
<b>Total Productos</b>	<b>0,00</b>	<b>1.700.000,00</b>
Prestación de servicios con contraprestación fija A	15.235.407,91	14.689.965,26
Prestación de servicios con contraprestación variable A	758.434,88	879.146,07
Prestación de servicios con contraprestación fija B	0,00	0,00
Prestación de servicios con contraprestación variable B	0,00	0,00
<b>Total Servicios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>15.569.111,33</b>
<b>Total Importe Neto de la Cifra de negocios</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

## 15.2.-Información sobre determinados gastos:

### a) Aprovisionamientos

El desglose de las partidas de consumos se muestra en la tabla siguiente:

Desglose de consumos	2023	2022
Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso	(404.950,00)	(308.779,01)
<b>TOTAL</b>	<b>(404.950,00)</b>	<b>(308.779,01)</b>

Todas las compras han sido realizadas a proveedores nacionales.

### b) Gastos de personal

El detalle de las partidas de gastos de personal se muestra en la tabla siguiente:

Gastos de personal	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	(818.221,77)	(882.445,99)
Cargas sociales:	(237.280,97)	(255.951,27)
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
Otras cargas sociales	(237.280,97)	(255.951,27)
Provisiones	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>(1.055.502,74)</b>	<b>(1.138.397,26)</b>

### c) Otros resultados

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad incluidos en la partida "Otros resultados" ascienden a 9.517,93 euros en 2023 y a (9.545,75) euros en 2022.

En 2023 los ingresos excepcionales ascienden a un importe de 11.323,52 euros (48.748,71 euros en 2022) y corresponden principalmente al cobro procedentes de las comunidades de propietarios que conforman el recinto inmobiliario; los gastos excepcionales en 2023 ascienden a un importe de 1.805,59 euros (58.294,46 euros en 2022) y corresponden principalmente a regularizaciones de saldos.

## NOTA 16 Provisiones y contingencias

### 16.1. Provisiones

En 2023 y en 2022 no existen saldos de provisiones reconocidos en el balance ni se producen movimientos en las mismas.

## NOTA 17 Hechos posteriores al cierre

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no existen hechos posteriores al cierre que afecten significativamente a la imagen fiel de las cuentas anuales de la Sociedad.

## NOTA 18 Operaciones con partes vinculadas

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria, la Sociedad es dependiente del grupo denominado GRUPO CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN. La sociedad dominante directa, coincidente con la sociedad última del grupo, es CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. la cual posee el 97,91% de las acciones de la Sociedad. El 2,09 % restante de las acciones se encuentra en manos del Ayuntamiento de Zaragoza (Nota 12). A su vez el Gobierno de Aragón es el titular único de las acciones de la sociedad dominante.

### 18.1. Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
<b>Activo no Corriente</b>	<b>997.560,55</b>	<b>0,00</b>	<b>8.594.740,45</b>	<b>0,00</b>
Crédito fiscal a l.p.	997.560,55	0,00	0,00	0,00
Deudores comerciales	0,00	0,00	8.594.740,45	0,00
<b>Activo Corriente</b>	<b>0,00</b>	<b>14.455,60</b>	<b>11.800.277,24</b>	<b>0,00</b>
Cientes	0,00	14.455,60	11.800.277,24	0,00

Ejercicio 2023	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>62.636.591,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Deuda largo plazo	58.040.799,92	0,00	0,00	0,00
Deuda fiscal l.p.	4.595.791,75	0,00	0,00	0,00
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>5.250.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.814,24</b>
Deuda corto plazo	5.250.000,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	0,00	0,00	15.814,24

Ejercicio 2022	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
<b>Activo no Corriente</b>	<b>997.560,55</b>	<b>0,00</b>	<b>5.679.905,54</b>	<b>0,00</b>
Crédito fiscal a l.p.	997.560,55	0,00	0,00	0,00
Deudores comerciales	0,00	0,00	5.679.905,54	0,00
<b>Activo Corriente</b>	<b>0,00</b>	<b>100.743,33</b>	<b>12.647.993,06</b>	<b>0,00</b>
Cientes	0,00	100.743,33	12.647.993,06	0,00

Ejercicio 2022	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (incluido Entes)	Otras partes vinculadas
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>67.476.279,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Deuda largo plazo	63.290.799,92	0,00	0,00	0,00
Deuda fiscal l.p.	4.185.479,78	0,00	0,00	0,00
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51,35</b>
Deuda corto plazo	4.500.000,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores	0,00	0,00	0,00	51,35

Con la sociedad dominante, que a su vez es cabecera del grupo fiscal, se mantienen saldos deudores y acreedores como consecuencia de la aplicación del régimen de tributación consolidada, según se indica en la Nota 14.

Adicionalmente, CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. concedió en 2015 a EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, S.A. un préstamo participativo con vencimiento 31 de diciembre de 2027, por importe de 108.157.111,21 euros. El importe pendiente de pago al cierre de 2023 asciende a 63.290.799,92 euros (67.790.799,92 euros en 2022).

Dicho préstamo se amortiza desde 31 de marzo de 2016 en 48 cuotas variables trimestrales que se calculan en función del líquido disponible de la Sociedad y desde 2017, en 11 cuotas anuales fijas crecientes. Devenga un tipo de interés fijo y uno variable que se calcula en función del beneficio antes de impuestos, los fondos propios y el saldo vivo del préstamo de la Sociedad. En base a sus previsiones de tesorería, la Sociedad no estima devolver en 2024 cuotas de amortización variable.

El Gobierno de Aragón y entes asociados adeudan en 2023 un importe de 20.395.017,69 euros a la sociedad (18.327.898,60 euros en 2022) que provienen prácticamente en su totalidad de los contratos de arrendamiento firmados por los distintos departamentos del Gobierno de Aragón.

En 2023 y en 2022 no existe deterioro de los saldos a cobrar del Gobierno de Aragón.

## 18.2. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2023 y 2022 son las siguientes:

Ejercicio 2023	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (Incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Ingresos arrendamientos y prestación servicios	59.272,68	541.971,38	11.807.183,29	
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias				
Gastos explotación y tributos			-27.439,00	-1.350.828,38
Gastos financieros	-3.769.827,80			
Amortización préstamo participativo	4.500.000,00			

Ejercicio 2022	Sociedad dominante	Empresas del grupo	Gobierno de Aragón (Incluido Entes)	Otras partes vinculadas
Ingresos arrendamientos y prestación servicios	55.890,67	623.030,96	11.314.584,11	
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias			697.952,71	
Gastos explotación y tributos			-21.305,01	-1.377.124,20
Gastos financieros	-1.053.530,38			
Amortización préstamo participativo	3.750.000,00			

Los ingresos por arrendamiento y prestación de servicios recogen la facturación de la sociedad principalmente por los contratos de arrendamiento firmados y por los convenios suscritos con algunas empresas del grupo.

Los gastos financieros recogen el importe de los intereses facturados por la sociedad dominante devengados a lo largo del ejercicio por el préstamo participativo.

### 18.3. Órgano de Administración y Alta Dirección

A los efectos de elaboración de las cuentas anuales se ha considerado "personal de Alta Dirección" a quien planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta; y lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, solo limitadas por los criterios e instrucciones directas de los titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

En la Nota 19 se detalla el número medio de empleados y consejeros que realizan funciones de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por ningún concepto, ni han recibido anticipos ni créditos ni se les han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2023 y 2022.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2023 y 2022 los miembros del Consejo de Administración por sí mismos o a través de personas vinculadas a los mismos, no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

La retribución devengada por la Alta Dirección en 2023 asciende a 74.363,31 euros en concepto de salarios y 848,57 euros en concepto de gastos de viaje (63.255,03 euros y 841,80 euros respectivamente en 2022). No ha recibido anticipos ni créditos, ni se le han concedido avales o garantías durante los ejercicios 2023 y 2022.

### 18.4. Situación de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

## NOTA 19 Otra información

### 19.1. Personal

El número medio de personas empleadas durante 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Número medio de empleados	Total	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Consejeros empleados de la compañía	0,00	0,00
Altos directivos	1,00	0,88
Resto de personal de dirección de la empresa	5,00	5,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	9,00	11,00
Empleados de tipo administrativo	2,00	2,00
<b>TOTAL</b>	<b>17,00</b>	<b>18,88</b>



La distribución por sexos al término de los ejercicios 2023 y 2022, detallada por categorías, es la siguiente:

Personal al cierre del ejercicio por categoría y sexo	Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Total	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Consejeros que no son a la vez empleados de la compañía	6	3	4	2	9	6
Altos directivos	1	0	1	0	1	1
Resto de personal de dirección de la empresa	4	1	4	1	5	5
Técnicos y prof. científicos e intelectuales y de apoyo	5	4	6	5	9	11
Empleados de tipo administrativo	0	2	0	2	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>25</b>

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la sociedad no ha dispuesto de empleados con una discapacidad igual o superior al 33%.

## 19.2. Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

Concepto	2023	2022
Por auditoría de cuentas	18.700,00	17.332,00
Por otros servicios	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.700,00</b>	<b>17.332,00</b>

Ni los auditores de la Sociedad ni ninguna empresa del mismo grupo o vinculada con ellos ha facturado cantidad alguna adicional a la de los servicios de auditoría durante 2023 y 2022.

## NOTA 20 Información Segmentada

Al cierre de 2023 y 2022 la información relativa a la cifra de negocios por actividad es la siguiente:

Importe de la cifra de negocio por actividad	2023	2022
Energías renovables e industria	343.029,80	470.697,86
Inmobiliarias	15.038.506,79	16.050.128,34
Servicios a las empresas	71.680,20	186.392,87
Canon concesionario	366.785,02	381.616,85
Gestor comunidades de propietarios	166.866,12	166.866,12
Repercusión de costes	3.769,80	3.769,80
Ingresos publicitarios y otros	3.205,06	9.639,49
<b>TOTAL</b>	<b>15.993.842,79</b>	<b>17.269.111,33</b>

En 2023 y 2022 la totalidad de la cifra de negocios ha tenido lugar en territorio nacional.

## NOTA 21 Información sobre medio ambiente

### 21.1. Inversiones

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

La actividad de la Sociedad, para minimizar el impacto medioambiental y en aras de mantener la filosofía divulgada durante la Exposición Internacional (sostenibilidad y emisiones tendentes a cero), construyó una instalación, iniciada en 2008 y finalizada en 2009 de 520 kWp de placas fotovoltaicas, en la cubierta de los edificios Dinamiza, casi el doble de lo exigido por el actual Código Técnico de la Edificación (264 kWp), además de disponer de otra instalación en terreno rústico de la misma potencia.

La titularidad de la instalación fotovoltaica situada en la cubierta de los edificios Dinamiza fue traspasada a la comunidad de propietarios del Parque Empresarial.

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

En 2023, la sociedad ha realizado una inversión en placas fotovoltaicas destinadas al autoconsumo de energía por importe de 240.265,16 euros

Adicionalmente, la sociedad mantiene en su balance instalaciones destinadas al suministro de hidrógeno cuya inversión fue realizada en 2008.

A 31 de diciembre de 2023 el valor bruto de estos activos asciende en conjunto a 6.508.094,79 euros (2022: 6.267.829,63 euros), y su amortización acumulada a 6.270.019,60 euros (2022: 6.267.829,63 euros) y el valor neto contable asciende a 238.075,19 euros (2022: 0 euros).

Durante el ejercicio 2023 se han gastado en mantenimiento y mejoras en las instalaciones fotovoltaicas 24.655,10 euros (23.147,34 euros en 2022).

### 21.2. Gastos medioambientales

El importe de los gastos incurridos en la mejora y protección del medioambiente durante los ejercicios 2023 y 2022 no ha sido significativo.

### 21.3. Provisiones y contingencias

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

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

### 21.4. Otra información

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

## INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Desde un punto de vista societario, a lo largo del ejercicio 2023 la participación de los accionistas no ha variado, por lo que el Gobierno de Aragón, a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. mantiene un porcentaje al cierre del ejercicio del 97,91 %, quedando el Ayuntamiento de Zaragoza con un 2,09 % de participación.

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

En el último trimestre de 2022 en que, para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, se inició un proceso de reflexión estratégica de las 16 sociedades mercantiles autonómicas que conforman la Corporación Empresarial Pública de Aragón (CEPA), que concluirá con la aprobación de un Plan Estratégico individual de la sociedad para el período 2024-2027. Dicho plan recogerá las principales líneas estratégicas, objetivos y metas en las que trabajará la sociedad, alineado con los objetivos corporativos y de Gobierno, que junto con una adecuada planificación financiera y un cuadro de mando integral que permita realizar un seguimiento del grado de consecución de los objetivos, tratará de poner en valor el desempeño de la organización y su contribución a la generación de valor económico y social para la Comunidad Autónoma, manteniendo el compromiso con la eficacia, eficiencia, transparencia y el cumplimiento de la legalidad.

Según lo previsto, en el primer trimestre de 2023 tuvo lugar la inauguración del espacio Mobility City, cuya sede es el Pabellón Puente, activo emblemático procedente de la Exposición Internacional celebrada en 2008, que tiene como objetivo situar a Zaragoza en la vanguardia del desarrollo de la movilidad sostenible transformando la industria y los sectores asociados. El proyecto incluye zonas expositivas y de divulgación y pretende ser un espacio abierto a todos los ciudadanos que conocerán y podrán experimentar los últimos avances en materia de movilidad.

En cuanto a la comercialización de los activos de la sociedad, después de que en 2022, el mercado de alquiler de oficinas sufriese una desaceleración, que se concretó en una disminución de la demanda en Zaragoza por encima de un 45% respecto al año anterior, el sector inmobiliario afrontaba el año 2023 con bastante incertidumbre debido fundamentalmente a la difícil situación económica actual de elevada inflación y tipos de interés, lo que indicaba cierta ralentización en el sector, sin embargo la realidad ha sido que conforme ha ido avanzando el año, se han mejorado las expectativas, resultando un año positivo tanto a nivel nacional como local.

El año 2023 ha terminado en Zaragoza con algo más de 15.000 m<sup>2</sup> comercializados lo que supone un incremento notable con respecto al año anterior (45%), destacando que ha sido el cuarto trimestre del año el que ha concentrado el mayor número de metros arrendados.

A lo largo del ejercicio 2023, la sociedad ha firmado contratos de arrendamiento de 6 oficinas, principalmente a empresas privadas por un total de 2.632 m<sup>2</sup>. Estas operaciones incluyen tanto nuevos clientes como ampliaciones de espacios de clientes ya instalados en el Parque Empresarial.

Con estas operaciones, junto a las de ejercicios anteriores, se ha alcanzado una comercialización de un 81 % de la superficie total del Parque Empresarial Dinamiza.

Si añadimos los edificios Fueros de Aragón y Vidal de Canellas, arrendados por el Gobierno de Aragón como sede de los juzgados, la superficie ocupada alcanza un 88%, mientras que, si además incluimos la superficie sin actuación, formada actualmente por los Edificios Ebro 2-3-4-5, el porcentaje comercializado se queda en un 67%.

En cuanto al panorama general del sector terciario, podemos considerar que se ha superado el efecto postpandemia, volviéndose a números en cuanto a superficie comercializada previos al 2020 y todo ello pese a que la disponibilidad de metros cuadrados es escasa en general.

Los cambios producidos en el sector en cuanto a superficie demandada para oficinas por la consolidación del teletrabajo no han tenido tanto impacto como el previsto debido principalmente a que el número de días de teletrabajo son menores en España que en otros países de nuestro entorno y a que esa demanda de menor espacio se compensa, en cierta medida, con el incremento de espacio dedicado a zonas comunes en las oficinas.

En cuanto a las expectativas para 2024, volvemos a encontrarnos con un mercado en el que sigue imperando la incertidumbre, pero los operadores del sector consideran que puede ir en la línea de 2023 si no se producen circunstancias extraordinarias que puedan afectar al mercado.

Adicionalmente, las operaciones que la sociedad mantiene con distinto grado de avance suman alrededor de unos 2.500 m<sup>2</sup>, lo que supondría la comercialización de un 3% adicional de la superficie del parque empresarial Dinamiza, quedando una disponibilidad de alrededor del 15% del total.

En cuanto a la cifra de trabajadores que acuden al parque empresarial, sigue creciendo y son alrededor de 5.300 los que acuden diariamente a sus puestos y además 1.100 estudiantes cursan sus estudios en los diferentes centros de formación instalados en el parque empresarial.

El alto grado de consolidación del proyecto con unos clientes de alto nivel, tanto públicos como privados, y con empresas que representan a los sectores más importantes (formación, tecnológicas, servicios, etc.) hace que la sociedad se oriente hacia la implantación y puesta en marcha de acciones y herramientas tendentes a la mejora de aspectos como la sostenibilidad y servicios complementarios a los clientes del parque empresarial, tal y como recoge el plan estratégico de la sociedad.

La sociedad sigue sumándose un año más al compromiso impulsado por el Gobierno de Aragón y los principales agentes sociales, del Plan de Responsabilidad Social de Aragón, incorporándolo a su línea de actuación estratégica para establecer los principios y directrices en materia de responsabilidad

social corporativa aplicando principios como transparencia, sostenibilidad y excelencia en la gestión empresarial.

Por otro lado, el Grupo Corporación, al que pertenece la sociedad, forma parte del Registro Aragonés de Empresas Saludables que tiene como objetivos, entre otros, promover hábitos saludables en el trabajo, conciliación laboral, etc.

En cuanto al personal de la sociedad, la plantilla media está formada 17 trabajadores, distribuidos en un 59%-41% entre hombres y mujeres, respectivamente, al cierre del ejercicio. Durante el ejercicio anterior la plantilla media estuvo formada por 18,88 empleados, distribuidos en un 57%-43% entre hombres y mujeres al cierre de dicho ejercicio.

Se considera que la Sociedad no está incurso, al cierre del ejercicio ni en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, en ningún riesgo ni incertidumbre significativo. Los objetivos y políticas de gestión financiera de la empresa han sido diseñados con un criterio de aversión al riesgo, y su ejecución está encomendada al Consejo de Administración. En consecuencia, no existe una exposición significativa de la Sociedad a los distintos riesgos financieros.

## 2. Análisis de los principales indicadores

El beneficio después de impuestos del ejercicio 2023 ha alcanzado los 5,98 millones de euros. Se ha logrado, a pesar del importante aumento de los costes financieros por la subida de los tipos de interés, por el incremento de los niveles de facturación por arrendamiento de inmuebles, la contención de los costes de explotación y la reversión de algunos deterioros de los activos inmobiliarios.

La cifra de negocios en 2023 asciende a 15,99 millones de euros, de los cuales 15,04 millones corresponden a arrendamientos y 0,95 millones a prestación de servicios. Los ingresos por arrendamiento han aumentado en 689 miles de euros respecto a 2022, lo que supone un incremento del 4,80%.

El patrimonio neto al cierre de 2023 se sitúa en 114,07 millones de euros y el fondo de maniobra alcanza los 16,98 millones de euros.

El ratio de operaciones pagadas, calculado según el criterio establecido en el RD 635/2014, de 25 de julio, modificado por el Real Decreto 1040/2017, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas, asciende a 16,33 días y el periodo medio de pagos a proveedores es de 16,06 días.

## 3. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

No existen acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio.

## 4. Evolución previsible de la Sociedad

La evolución prevista de los negocios de la Sociedad seguirá ligada a su objeto social de construcción y comercialización del Parque Empresarial; en particular, en los próximos años se seguirán llevando a cabo las inversiones necesarias para adecuar los nuevos espacios de oficinas destinados a ubicar a las nuevas empresas que se vayan incorporando al Parque Empresarial, y se continuará con los esfuerzos

de comercialización, desarrollo y mantenimiento del recinto EXPO y la puesta en valor de sus activos emblemáticos procedentes de la Exposición Internacional celebrada en 2008.

#### **5. Actividades de investigación y desarrollo**

La Sociedad no realiza actividades en materia de investigación y desarrollo.

#### **6. Adquisición de acciones o participaciones propias**

La Sociedad no ha realizado operación alguna en el ejercicio actual con acciones propias, ni posee en balance acciones propias adquiridas en ejercicios anteriores.

#### **7. Utilización de instrumentos financieros relevantes**

Dado que la exposición de la Sociedad al riesgo derivado del uso de instrumentos financieros no es relevante, no se considera su impacto para la valoración de los activos, pasivos, situación financiera y resultados de la Sociedad.

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Ángel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



1.-D. Octavio López Rodríguez  
Presidente

---



## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos:

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Angel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024

2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana  
Consejera

---

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Ángel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



3.- Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.,  
representada por D. Agustín García Inda.  
Consejero

---

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexas:

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Angel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024

4.-D. Carmelo Bosque Palacín  
Consejero

---



## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Angel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024

5.-D. Javier Rincón Gimeno  
Consejero

---



## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacin
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Angel Anís Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024

6.-D. Miguel Angel Anís Rodríguez  
Consejero

---

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos:

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Ángel Anía Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada  
Consejera

---

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

- 1.-D. Octavio López Rodríguez
- 2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana
- 3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.
- 4.-D. Carmelo Bosque Palacín
- 5.-D. Javier Rincón Gimeno
- 6.-D. Miguel Angel Ania Rodríguez
- 7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada
- 8.-Dña. Blanca Solans García
- 9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



8.-Dña. Blanca Solans García  
Consejera

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

1.-D. Octavio López Rodríguez

2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana

3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.

4.-D. Carmelo Bosque Palacín

5.-D. Javier Rincón Gimeno

6.-D. Miguel Angel Anía Rodríguez

7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada

8.-Dña. Blanca Solans García

9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



9.-D. Alfonso Gómez Gámez  
Consejero

---

## DILIGENCIA ÚNICA DE FIRMAS DE FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

El Consejo de Administración de Expo Zaragoza Empresarial, S.A., reunido en Zaragoza a 26 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, numeradas correlativamente de la página 1 a la 58, y constituidas por los siguientes documentos anexos.

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2023.
- Memoria del ejercicio 2023.
- Informe de gestión del ejercicio 2023.

Firman las cuentas los Consejeros mencionados a continuación:

1.-D. Octavio López Rodríguez

2.-Dña. María Asunción Casabona Berberana

3.-Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L., representada por D. Agustín García Inda.

4.-D. Carmelo Bosque Palacín

5.-D. Javier Rincón Gimeno

6.-D. Miguel Ángel Anía Rodríguez

7.-Dña. Esmeralda Pastor Estrada

8.-Dña. Blanca Solans García

9.-D. Alfonso Gómez Gámez

Las firmas de los Consejeros se recogen individualmente en 9 folios independientes.

En dicho Consejo de Administración se ha acordado que la Secretaria no consejera Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor, declarará y certificará que los folios firmados individualmente por cada uno de los Consejeros (9 documentos) constituyen una unidad junto con el documento de firma expedido por la Secretaria (en total 10 documentos).

Fecha de formulación: 26 de febrero de 2024



Dña. Marta Ariznavarreta Tejedor  
Secretaria no consejera

---