

INSTRUCCIÓN DE ACCESO A LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD Y DE LOS RIESGOS DE LA COMPAÑÍA "PLAZA DESARROLLOS LOGISTICOS, S.L. (PDL)"

A.- Condiciones de entrega de documentación y de acceso a la información

El acceso a la documentación e información por parte de los licitadores vendrá secuenciado, a petición y voluntad discrecional de cada uno de ellos, conforme a dos momentos y operaciones de análisis sucesivas, según prescribe el pliego, sometiéndose a la presente *Instrucción de acceso a la información*, que será pública y común para todos los licitadores.

- 1) La información y documentación se pone a disposición de cada uno de los licitadores admitidos desde el momento de la publicación de la *Instrucción* y de su comunicación individual en paralelo de los resultados finales de la calificación de las solicitudes presentadas, todo ello durante el término inicial máximo de un mes a contar desde dicha fecha y sin perjuicio de su posible ampliación por una semana adicional en la forma y bajo las condiciones que prescribe el pliego.
- 2) El licitador deberá comunicar a la dirección de correo electrónico subastapdl@aragoncorporacion.es los datos relativos a la identidad (nombre, apellidos y DNI), la cualificación profesional y los datos de contacto de la/s persona/s (máximo dos) a quienes se les ha de remitir la documentación e información para la práctica del análisis de rentabilidad y, en su caso, la práctica de una *due diligence*, así como el vínculo jurídico que les une con el licitador.
- 3) Las personas designadas por los licitadores para la práctica de los distintos análisis estarán sujetas a un *Compromiso de sometimiento a confidencialidad de la información suministrada* cuya formulación y contenido seguirá el modelo de la declaración incorporada como Anexo VI de los pliegos.

La declaración deberá ser suscrita y firmada por cada uno de los interesados, reservándose el Equipo Coordinador la facultad de exigir su exhibición, así como la de incorporar su copia al informe de gestión que ha de emitir sobre el proceso de acceso a la información.

- 4) La entrega de la documentación e información se efectuará individualmente, por medios telemáticos, a las personas designadas por cada licitador en dos momentos y bloques principales.
 - a) Análisis de rentabilidad. Este bloque se facilitará en cuanto se haya formalizado la designación descrita en el punto 2) anterior. Ver detalle de los documentos incluidos en Anexo 1.
 - b) Análisis de riesgos legales y financieros (*due diligence*). Se facilitará a petición del licitador. Ver detalle de los documentos incluidos en Anexo 2.

B.- Coordinación

El Consejero Delegado de CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U., designará un Equipo de Coordinación entre el personal de las sociedades vendedoras especializado en el análisis fiscal y financiero, asumiendo la función de Coordinación General la Responsable de Participadas de esta sociedad y entidad de gestión.

Los licitadores pueden recabar la asistencia del Equipo Coordinador para resolver las dudas que les plantee el análisis de la documentación o para solicitar información complementaria mediante petición expresa dirigida a la dirección de correo electrónico subastapdl@aragoncorporacion.es.

C.- Desistimiento o renuncia expresa a formular oferta

Los licitadores podrán desistir expresamente del procedimiento a las resultas de su análisis de rentabilidad o, en su caso, podrán renunciar expresamente a formular la oferta atendiendo a la due diligence que hubieran podido practicar, en cualquier momento anterior a la conclusión del proceso de análisis o, incluso, con carácter previo a la formulación de su oferta en la segunda fase, todo ello con los efectos prescritos en el pliego y mediante la presentación de una *declaración de desistimiento del procedimiento y de renuncia a presentar oferta*, conforme al modelo que se incorpora a su Anexo VII.

D.- Efectos del ofrecimiento de documentación e información

Como consecuencia del ofrecimiento y la puesta a disposición de la documentación e información y de la posibilidad de acceso reconocida a favor de los licitadores, ni la Administración de la Comunidad Autónoma, ni CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U. o ARAGÓN PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.A.U. como partícipes de PDL, ni sus administradores, ni, tampoco, esta última compañía, ni sus administradores, ni las personas que hayan sido designadas como coordinadoras o que participen en la puesta a disposición de los documentos y en el acceso a la información, responderán en caso alguno de la valoración o análisis de rentabilidad o riesgos que hayan podido efectuar los licitadores o de las personas que éstos hubieran designado y de los que se sirvan para formular su oferta.

En Zaragoza, a 30 de noviembre de 2019

ANEXO 1.- DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL BLOQUE 1 DE ANÁLISIS DE RENTABILIDAD.

- A1.1 Decreto 204/2007, 24 de julio, de creación de PLAZA DESARROLLOS LOGISTICOS, S.L.
- A1.2 Escritura de constitución de la sociedad nº 1.064 de 2 de agosto de 2007.
- A1.3 Escritura constitución derecho de superficie nº 58 de 18 de enero de 2008.
- A1.4 Escritura de préstamo con garantía hipotecaria nº 570 de 16 de abril de 2008.
- A1.5 Escritura de préstamo con garantía hipotecaria nº 1.002 de 5 de mayo de 2011.
- A1.6 Carta garantía compromiso permanencia en capital de PDL, de 15 de abril de 2008.
- A1.7 Carta de garantía compromiso permanencia en capital de PDL, de 18 de mayo de 2011.
- A1.8 Escritura de declaración obra nueva terminada nº 1.008 de 4 de abril de 2011.
- A1.9 Descripción del complejo industrial.
- A1.10 Memoria de calidades y planos de proyecto de obra.
- A1.11 Contrato arrendamiento de la instalación industrial de 1 de abril de 2010.
- A1.12 Póliza seguro de responsabilidad civil en vigor.
- A1.13 Póliza a todo riesgo planta industrial en vigor.
- A1.14 Cuentas anuales abreviadas PDL ejercicio 2018, junto con su informe de auditoría.
- A1.15 Balance de situación de PDL, a 31 de octubre de 2019, junto con Memorándum preliminar de auditoría a fecha 31 de octubre de 2019.
- A1.16 Cuadro rentas contrato arrendamiento.
- A1.17 Cuadro de amortización de la deuda, a 31 de octubre de 2019.
- A1.18 Informe resumen económico financiero.

ANEXO 2.- INFORMACIÓN RELATIVA A LA PRÁCTICA DE LA DUE DILIGENCE Y DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL BLOQUE 2 DE ANÁLISIS DE RIESGOS.

2.1 DOCUMENTACIÓN GENERAL.

Indicar que no se han producido en los últimos cuatro años:

- Actas, diligencias y otros documentos dictados a la sociedad por la Inspección de Tributos por cualquier tipo de impuesto.
- Notificaciones, liquidaciones provisionales o requerimientos recibidos por la sociedad de la Administración Tributaria, así como requerimientos de información por la Administración Tributaria a la sociedad.
- Procesos judiciales de naturaleza tributaria (demandas, resoluciones...) interpuestos por la sociedad.

Se facilita la siguiente documentación:

- A2.1.1 Balance de sumas y saldos anual de los ejercicios 2015 a 2018, en formato Excel.
- A2.1.2 Libro mayor de los ejercicios 2015 a 2018, en formato Excel.
- A2.1.3 Cuentas anuales de las sociedades de los ejercicios 2015 a 2017 y sus informes de auditoría.
- A2.1.4 Certificados de la Administración estatal, autonómica y local de estar al corriente de las correspondientes obligaciones tributarias.

2.2 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE IMPUESTOS REFERIDA A TODOS LOS EJERCICIOS ABIERTOS A INSPECCIÓN.

2.2.1 Impuesto sobre Sociedades

No se han producido operaciones societarias tales como fusiones, adquisiciones, venta/adquisición de empresas.

Desde el ejercicio 2015 la Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades según el régimen de consolidación fiscal, siendo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal la Sociedad dominante del grupo fiscal 0268/09. Los saldos acreedores de PDL respecto del Grupo fiscal se deberán cancelar antes de la fecha de firma de la escritura de venta de la sociedad, momento en el que dejará de pertenecer al citado grupo fiscal.

PDL no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensación.

Documentación que se facilita:

- A2.2.1.1 Declaración anual del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2015 a 2018. Modelo 200.
- A2.2.1.2 Descripción de las deducciones aplicadas por la sociedad/grupo, de las deducciones pendientes de aplicación y copia de la documentación que las justifica.

A2.2.1.3 Descripción de los ajustes fiscales realizados al resultado contable, para calcular la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, incluyendo una descripción de la naturaleza de los ajustes de los ejercicios 2015 a 2018.

2.2.2 Documentación relativa al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

No se han producido operaciones con sujetos pasivos de la Unión Europea en el periodo 2015 a 2018.

Se adjunta la siguiente documentación:

A2.2.2.1 Declaraciones mensuales o trimestrales y resumen anual correspondientes a los ejercicios 2015 a 2018 y tres primeros trimestres de 2019 (modelos 303/390).

A2.2.2.2 Libros de IVA de facturas emitidas y recibidas correspondientes a los ejercicios 2015 a 2018, en formato Excel.

A2.2.2.3 Modelos 347 de los ejercicios 2015 a 2018.

2.2.3 Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

La sociedad carece de personal.

Se adjunta la siguiente documentación:

A.2.2.3.1 Copia de los modelos de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF correspondientes a los ejercicios 2015 a 2018 y tres primeros trimestres de 2019 (modelos 111 y 190) con el detalle de los mismos.

2.2.4 Impuestos Especiales

No se han producido.

2.2.5 Documentación relativa al Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

A.2.2.5.1 Declaración de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, junto a los correspondientes recibos acreditativos del pago de dicho tributo presentados durante los ejercicios 2015 a 2019.

2.2.6 Documentación relativa al Impuesto municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI)

A.2.2.6.1 Recibos acreditativos del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los ejercicios 2015 a 2019.

2.2.7 Documentación relativa al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La Sociedad está al corriente del abono de estos impuestos desde su creación. En los últimos cuatro años no se han realizado obras que requiriesen licencia administrativa alguna.

2.2.8 Documentación relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

No se ha producido transmisión de inmueble alguno desde su creación.

2.2.9 Documentación relativa al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD)

El capital social de la sociedad no se ha visto modificado desde su creación.

2.3 DOCUMENTACIÓN INMOBILIARIA.

- A2.3.1 Acta Notarial de Declaración de Obra Nueva Terminada, en la cual consta la nota despacho del Registrador de la Propiedad correspondiente acreditando su inscripción en el Registro de la Propiedad (incluido en la A1.8 Escritura de declaración obra nueva terminada nº 1.008 de 4 de abril de 2011)
- A2.3.2 Certificado de Final de Obra expedido por la Dirección Facultativa.
- A2.3.3 Certificado de la EUC PLAZA de estar al corriente de los gastos devengados.
- A2.3.4 Documento que acredite el depósito de las fianzas de arrendamiento en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.
