

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**CENTRO INTERMODAL DE LOGISTICA, S.A., S.M.E.**  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2020

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

A los accionistas de Centro intermodal de Logística, S.A., S.M.E.:

---

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Centro intermodal de Logística, S.A., S.M.E. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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 del inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias*

**Descripción** Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene registrado en el activo no corriente inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias por un importe de 49 y 283 millones de euros, respectivamente. El valor recuperable de estos activos está condicionado a la existencia de posibles deterioros, cuya determinación depende del resultado de estimaciones complejas que requieren la aplicación de criterios, juicios e hipótesis por parte de la Dirección del Grupo. Asimismo, derivado de las condiciones de reversión incluidas en los contratos de cesión de los activos inmobiliarios que explota la Sociedad, la valoración de dichos activos incluye la provisión por el importe estimado de los costes de desmantelamiento, y que al cierre de 2020 asciende a 20 millones de euros, habiendo sido estimada por un experto independiente a la Sociedad.

Hemos considerado esta área una cuestión clave de nuestra auditoría, tanto por la significatividad de los importes de la misma sobre la totalidad de las cuentas anuales, como por la complejidad inherente a la asignación de valor a las hipótesis clave consideradas y a la variación de tales asunciones.

---

### **Nuestra respuesta**

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ El análisis de la normativa contable sobre valoración de activos inmobiliarios y su aplicación según las características específicas de los activos de la Sociedad.
- ▶ El entendimiento y evaluación de los criterios aplicados en la determinación de valor del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias.
- ▶ La obtención de la valoración realizada por el experto independiente, análisis de la metodología empleada y resultados obtenidos.

---

### *Cumplimiento de ratios financieros*

**Descripción** La Sociedad mantiene dos contratos de préstamo con el Banco Europeo de Inversiones por importe de 145 millones de euros, cuya fecha de vencimiento es el año 2029 y 2040, respectivamente. Estos contratos incluyen cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado del préstamo por el incumplimiento de determinados ratios financieros en los cierres posteriores. Tal y como se indica en la nota 15.1 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2020. La Sociedad ha estimado el cumplimiento de todas las cláusulas mencionadas durante el ejercicio 2020 y espera seguir cumpliendo para el resto del periodo asociado al contrato de financiación. Este ha sido un asunto relevante para nuestra auditoría dado que el contrato de financiación mencionado es el principal instrumento de financiación de la Sociedad.

---

**Nuestra  
respuesta**

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ El análisis de la metodología y aritmética del cálculo de los ratios de los contratos de préstamos, evaluando su aplicación según lo estipulado en dichos contratos.
- ▶ La evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para estimar los flujos de efectivo futuros y demás parámetros de cálculo de los ratios de los contratos de préstamos al cierre del ejercicio 2020.

---

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**Responsabilidad de los administradores 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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.

---

## Responsabilidades 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 están 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 los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores 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.

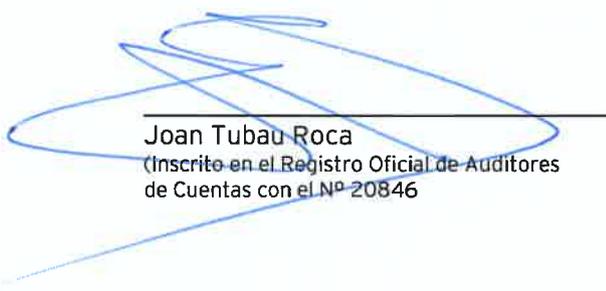
**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

**ERNST & YOUNG, S.L.**

**2021 Núm. 20/21/02205**

**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**  
.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

**ERNST & YOUNG, S.L.**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



**Joan Tubau Roca**  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 20846)

7 de mayo de 2021

FR8727105

07/2020



A2

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2020**



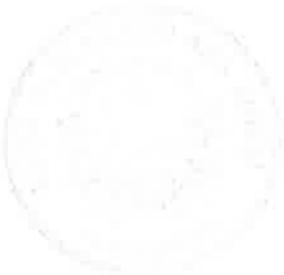
## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

### INFORME DE GESTIÓN

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES





07/2020



508727106

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**  
**(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>339.403</b>	<b>296.563</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>48.961</b>	<b>50.540</b>
Concesiones		48.781	50.456
Aplicaciones informáticas		180	84
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>459</b>	<b>480</b>
Terrenos y construcciones		26	28
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado material		433	452
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>283.152</b>	<b>238.349</b>
Construcciones		245.555	163.684
Inversiones en adaptación y anticipos		37.597	74.665
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>6.311</b>	<b>6.528</b>
Otros activos financieros		6.311	6.528
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>18</b>	<b>520</b>	<b>666</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.106</b>	<b>5.277</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>1.458</b>	<b>409</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo		1.452	408
Deudores varios		6	1
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>2.757</b>	<b>1.020</b>
Otros activos financieros		2.757	1.020
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>139</b>	<b>130</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>3.752</b>	<b>3.718</b>
Tesorería		3.752	3.718
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>347.509</b>	<b>301.840</b>



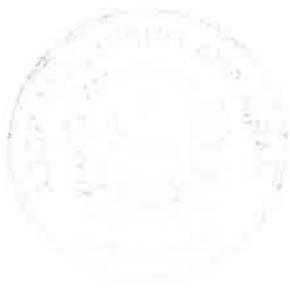


001257002

CLASE 8.<sup>a</sup>

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.  
Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>142.041</b>	<b>135.983</b>
Fondos propios	12	137.279	130.691
Capital		18.920	18.920
Capital escriturado		18.920	18.920
Prima de emisión		54.278	54.278
Reservas		4.378	4.378
Legal y estatutarias		3.784	3.784
Otras reservas		594	594
Remanente		50.487	44.356
Resultado del ejercicio	3	9.216	8.759
Ajustes por cambios de valor		(4)	(51)
Operaciones de cobertura		(4)	(51)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	4.766	5.343
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>183.574</b>	<b>139.085</b>
Provisiones a largo plazo	14	20.511	12.790
Otras provisiones		20.511	12.790
Deudas a largo plazo	15	151.496	113.838
Deudas con entidades de crédito		141.625	105.403
Acreedores por arrendamiento financiero		-	773
Derivados	10	5	68
Otros pasivos financieros		9.866	7.594
Pasivos por impuesto diferido	18	7.143	7.787
Periodificaciones a largo plazo	17	4.424	4.670
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>21.894</b>	<b>26.772</b>
Deudas a corto plazo	15	12.419	6.162
Deudas con entidades de crédito		8.497	1.905
Acreedores por arrendamiento financiero		778	3.022
Otros pasivos financieros		3.144	1.235
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	9.365	20.477
Proveedores a corto plazo		6.226	18.027
Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.286	1.173
Acreedores varios		995	559
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		37	33
Pasivos por impuesto corriente		312	302
Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	509	383
Periodificaciones a corto plazo	17	110	133
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>347.509</b>	<b>301.840</b>





07/2020



608287003

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

	Notas	2020	2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	21	58.832	51.654
Ventas		51.751	45.681
Prestaciones de servicios		7.081	5.973
Otros ingresos de explotación		-	2
Subvenciones de explotación incorporadas el resultado del ejercicio		-	2
<b>Gastos de personal</b>	21	(917)	(921)
Sueldos, salarios y asimilados		(695)	(689)
Cargas sociales		(222)	(232)
<b>Otros gastos de explotación</b>		(26.822)	(24.847)
Servicios exteriores		(23.481)	(22.041)
Tributos		(3.344)	(2.806)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	3	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5, 6, 7	(18.051)	(13.897)
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	13	770	963
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13.812</b>	<b>12.954</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(1.760)</b>	<b>(1.310)</b>
Por deudas con terceros		(1.632)	(974)
Por actualización de provisiones		(128)	(336)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.760)</b>	<b>(1.310)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>12.052</b>	<b>11.644</b>
Impuesto sobre beneficios	18	(2.836)	(2.885)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>9.216</b>	<b>8.759</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>9.216</b>	<b>8.759</b>





001257004

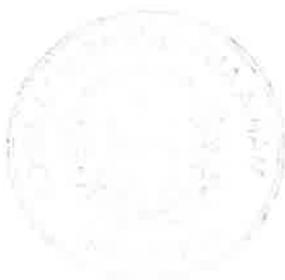
CLASE 8.<sup>a</sup>**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

**A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020**

	Notas	2020	2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>9.216</b>	<b>8.759</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Por coberturas de flujos de efectivo		63	128
Efecto impositivo		(16)	(32)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>47</b>	<b>96</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Subvenciones, donaciones y legados		(770)	(963)
Efecto impositivo		193	241
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>13</b>	<b>(577)</b>	<b>(722)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>8.686</b>	<b>8.133</b>





07/2020



608787008

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020  
 (Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	Total
<b>SALDO, INICIO DEL AÑO 2019</b>	<b>18.920</b>	<b>54.278</b>	<b>4.296</b>	<b>37.161</b>	<b>9.096</b>	<b>(147)</b>	<b>6.065</b>	<b>129.669</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	8.759	96	(722)	8.133
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.819)	-	-	-	(1.819)
Distribución del resultado	-	-	82	9.014	(9.096)	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<b>18.920</b>	<b>54.278</b>	<b>4.378</b>	<b>44.356</b>	<b>8.759</b>	<b>(51)</b>	<b>5.343</b>	<b>135.983</b>
<b>SALDO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>18.920</b>	<b>54.278</b>	<b>4.378</b>	<b>44.356</b>	<b>8.759</b>	<b>(51)</b>	<b>5.343</b>	<b>135.983</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.216	47	(577)	8.686
Operaciones con socios	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(2.628)	-	-	-	(2.628)
Distribución del resultado	-	-	-	8.759	(8.759)	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>18.920</b>	<b>54.278</b>	<b>4.378</b>	<b>50.487</b>	<b>9.216</b>	<b>(4)</b>	<b>4.766</b>	<b>142.041</b>





001257006

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2020	2019
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>12.052</b>	<b>11.644</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>19.041</b>	<b>14.244</b>
Amortización del inmovilizado	5,6,7	18.051	13.897
Variación de provisiones		128	336
Imputación de subvenciones	13	(770)	(963)
Gastos financieros		1.632	974
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(9.894)</b>	<b>12.090</b>
Deudores y cuentas a cobrar		(1.048)	143
Otros activos corrientes		(1.530)	(442)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(11.124)	11.262
Otros pasivos corrientes		3.808	1.127
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(4.248)</b>	<b>(2.473)</b>
Pagos de intereses		(1.101)	(794)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(3.147)	(1.679)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>16.957</b>	<b>35.505</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(53.661)</b>	<b>(72.095)</b>
Inmovilizado intangible	5	(799)	(553)
Inmovilizado material	6	(65)	(366)
Inversiones inmobiliarias	7	(52.797)	(71.176)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>800</b>
Otros activos		-	800
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(53.661)</b>	<b>(71.295)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>39.372</b>	<b>26.511</b>
Emisión de		44.000	31.000
Deudas con entidades de crédito		44.000	31.000
Devolución y amortización de		(4.628)	(4.489)
Deudas con entidades de crédito		(4.628)	(4.489)
<b>Pagos por dividendos y remuneración otros inst. de patrimonio</b>		<b>(2.628)</b>	<b>(1.819)</b>
Dividendos		(2.628)	(1.819)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>36.744</b>	<b>24.692</b>
<b>Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>34</b>	<b>(11.098)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.718	14.816
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.752	3.718



07/2020



508287109

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## 1. NATURALEZA, ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Centro Intermodal de Logística, S.A., S.M.E. (en adelante, la Sociedad o CILSA) fue constituida el 9 de marzo de 1992 por el Puerto Autónomo de Barcelona, actualmente Autoridad Portuaria de Barcelona (en adelante, la APB), previa autorización del Consejo de Ministros, bajo la forma de sociedad estatal anónima de accionista único. La Sociedad se rige por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley General Presupuestaria y por sus estatutos sociales.

Su objeto social lo constituye la promoción, gestión y realización de las actividades logísticas que se llevan a cabo en el centro intermodal o Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port), situado en terrenos calificados de "sistema portuario" en el Plan General Metropolitano de Barcelona.

La Sociedad gestiona la Zona de Actividades Logísticas situada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)). En el ejercicio 2005, la Sociedad inició la gestión de la Zona de Actividades Logísticas situada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)).

En fecha 5 de junio de 2001, el Consejo de Administración del Puerto de Barcelona tomó el acuerdo de encargar a la Sociedad llevar a término la gestión integral de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Barcelona, situada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), otorgando como soporte material de dicha actividad una Concesión Administrativa sobre dicho ámbito territorial, excluido el cauce actual del río Llobregat, mientras no se definan los accesos viarios y ferroviarios al puerto comercial. El plazo de dicha concesión administrativa es de 30 años, prorrogable hasta 30 años más en la forma establecida por la legislación vigente. Esta concesión administrativa se configura como una concesión marco que se desarrollará en el tiempo a través de concreciones de concesión administrativa, de manera que el cómputo del plazo y el inicio del devengo del canon se iniciarán en el momento en que se suscriba cada concreción de concesión.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad realizó la concreción de la concesión del Service Center, edificio que alberga oficinas (las oficinas centrales de la Sociedad y otras en alquiler) y centros de servicios a los ocupantes de la Zona de Actividades Logísticas, tales como restaurantes, gimnasio, etc. Dicho edificio entró en funcionamiento durante el 2003.

La APB en su Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2009, acordó la modificación del plazo de las concesiones otorgadas hasta la citada fecha a la Sociedad en las que hubiere transcurrido más de un tercio del plazo concesional inicialmente establecido, incrementando en cada una el plazo de la misma, de forma que las parcelas situadas en la zona conocida como ZAL Port (BCN) tendrán vencimiento en 2030, las parcelas situadas en la zona conocida como ZAL Port (Prat) tendrán vencimiento en 2041 y la zona conocida como Service Center tendrá vencimiento en 2036. Las condiciones para que se cumpliera la modificación del plazo en estas parcelas son que hubiese transcurrido 10 años desde el otorgamiento de la concesión y que se hubiese observado todas las obligaciones derivadas de la concesión marco y de las concesiones concretas para cada parcela.

Asimismo, durante el año 2015, CILSA formalizó dos contratos de arrendamiento por un periodo de 50 años más una prórroga de 25 adicionales con el Consorci de la Zona Franca, para el desarrollo de 27 ha de suelo logístico.





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257008

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Por último, el 12 de junio de 2019, la Autoridad Portuaria de Barcelona otorgó una prórroga del plazo de la concreción administrativa de la concesión del Service Center hasta 2041, igualándolo al vencimiento de la ZAL Port (Prat).

La Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port) tiene una superficie total de 239 ha., cuyo desarrollo se ha proyectado en tres fases, una primera fase de 69 ha. radicada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)) y que se encuentran ya en plena explotación, una segunda fase de 143 ha. radicada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)) que actualmente está en fase de desarrollo, y una tercera fase de 27 ha. que se inició durante el ejercicio 2015, momento en el que CILSA formalizó dos contratos de arrendamiento por un periodo de 50 años más una prórroga de 25 adicionales con el Consorci de la Zona Franca (ZAL Port - Ciutat) que actualmente también está en fase de desarrollo.

Actualmente, CILSA gestiona directamente en la ZAL Port un total de 644.591 m<sup>2</sup> de naves logísticas y oficinas y, asimismo, ha otorgado un derecho de superficie a clientes de 336.232 m<sup>2</sup> de suelo, sobre los cuales, éstos han construido unos 183.252 m<sup>2</sup> de naves, configurando un parque logístico de 827.843 m<sup>2</sup>.

Además, la ZAL Port dispone de 182.156 m<sup>2</sup> de suelo neto total sobre los que poder construir unos 103.784 m<sup>2</sup> de nuevas naves logísticas alcanzado así casi 932.000 m<sup>2</sup> de infraestructuras logísticas cuando esté totalmente desarrollada.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en tiempo y forma.



07/2020



608787119

CLASE 3.ª

## CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

### 2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

### 2.4 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por valor de 13.788 miles de euros (negativo en 21.495 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio y las líneas de financiación disponibles permiten hacer frente a los pasivos corrientes (al cierre del ejercicio 2020 quedan pendientes de disponer 15 millones de euros en líneas de financiación). Asimismo la Sociedad presenta una proyección de tesorería para los próximos 12 meses que refleja su capacidad de hacer frente a los compromisos a corto plazo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

### 2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. Dicha incertidumbre se incrementa por la crisis de la pandemia generada por el COVID-19, por lo que las consecuencias para las operaciones de la Sociedad van a depender en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los diferentes agentes económicos tanto nacionales como internacionales.

Ante la situación actual de incertidumbre derivada del COVID-19, los Administradores de la Sociedad han analizado distintos escenarios futuros, concluyendo que en ninguno de los mismos se prevén impactos significativos en la recuperabilidad del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, activos por impuesto diferido, las cuentas a cobrar o de cualquier otro activo. La Dirección de la Sociedad estima que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales las provisiones registradas y la posición de tesorería son suficientes para hacer frente a los riesgos identificados.





001257010

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Las estimaciones y juicios relevantes para las cuentas anuales de la Sociedad están relacionados con los siguientes aspectos:

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

Los Administradores de la Sociedad han realizado estimaciones sobre la vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5, 6 y 7), al valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 10) y al cálculo de las provisiones a largo y corto plazo (Nota 14).

Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por la Junta General de Accionistas en el ejercicio ha sido la siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2020</b>
<b>Base de reparto</b>	
Beneficios/Pérdidas del ejercicio	9.216
	<b>9.216</b>
<b>Distribución</b>	
A reservas voluntarias	4.917
A reserva de capitalización	613
A Dividendo	3.686
	<b>9.216</b>



07/2020



FR8787011

CLASE 8.<sup>a</sup>

## CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades establece que aquellas sociedades o grupos fiscales que opten por aplicarse una reducción de la base imponible equivalente al 10% del incremento de sus fondos propios, deberán igualmente dotar una reserva con las características siguientes:

- Su importe deberá ser equivalente al de la reducción aplicada en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.
- Dicha reserva será indisponible durante el plazo de 5 años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponde la reducción.
- Existe obligación de mantener el incremento de fondos propios de la Sociedad o grupo fiscal todos y cada uno de los ejercicios hasta que devenga disponible según lo indicado en el punto anterior, excepto en el caso de pérdidas contables de la Sociedad o grupo fiscal.

### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

### 4.1 Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

### 4.2 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se





001257012

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

amortizan en función de su vida útil.

Concesiones administrativas

Se incluye en este epígrafe el coste de la urbanización que lleva a cabo la Sociedad en los terrenos de la ZAL Port (BCN) y ZAL Port (Prat), puesto que, tal y como se indica en el contrato de concesión entre la Autoridad Portuaria de Barcelona y CILSA, dicha inversión debía ser acometida por CILSA y, por tanto, se puede considerar como una parte del precio que debe pagar ésta por obtener la concesión.

La concesión administrativa empezó a amortizarse a partir de la recepción de las obras de urbanización general que forman su coste. El criterio de amortización viene dado por la duración de la concesión de cada una de las parcelas, iniciándose en el momento de la concreción concesional de cada una de ellas.

Aplicaciones informáticas

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

#### **4.3 Inmovilizado material**

Reconocimiento inicial

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los costes de mano de obra del personal técnico.



07/2020



688787012

CLASE 8.<sup>a</sup>**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**Amortizaciones

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes con el límite máximo de la fecha de vencimiento del contrato de concesión al que están sujetos los activos de la Sociedad. El detalle de los porcentajes utilizados es el siguiente:

	Porcentaje de amortización
Inmuebles para uso propio	6%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Utillaje	10%
Elementos de transporte	15%
Equipos para procesos de información	25%

Deterioro del valor de los activos intangibles y materiales

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

**4.4 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.3, relativa al inmovilizado material y se amortizan según los porcentajes indicados en dicha nota.

La Sociedad tiene firmados contratos de concesión que contemplan determinados compromisos de reversión de las edificaciones levantadas en los terrenos objeto de concesión.

En el momento de la valoración inicial del inmovilizado, la Sociedad estima el valor actual de las obligaciones futuras derivadas las reinversiones, costes de reposición y otras asociadas al citado inmovilizado. Dicho valor actual se activa como mayor coste del correspondiente bien, dando lugar al registro de una provisión, la cual es objeto de actualización financiera en los periodos siguientes al de su constitución.





001257014

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### **CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

#### **4.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas**

##### Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

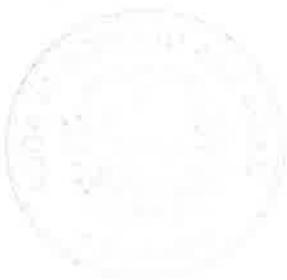
#### **4.6 Arrendamientos**

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

##### Arrendamientos financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.



07/2020



688787013

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

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

**4.7 Instrumentos financieros**

Activos Financieros

Clasificación

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

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





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257016

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

*Valoración posterior*

Las partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

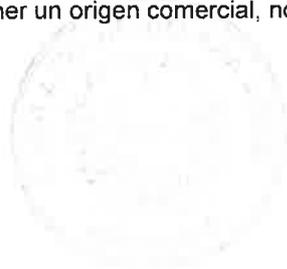
En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, consiste en realizar un análisis individualizado de las cuentas a cobrar, determinando la solvencia de cada uno de los deudores comerciales y la recuperabilidad de la deuda.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

Pasivos Financieros

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





07/2020



608787014

CLASE 8.ª

## CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable.

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

### Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

### Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que sus actividades se encuentran expuestas, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257018

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

#### **4.8 Subvenciones, donaciones y legados**

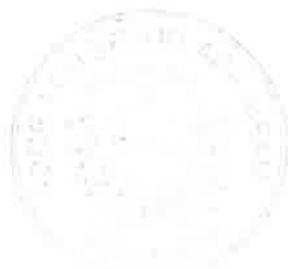
Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

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

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

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





07/2020



508287015

CLASE 8.<sup>a</sup>

## **CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

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

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

### **4.10 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

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

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

### **4.11 Impuesto sobre beneficios**

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





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257020

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

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. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

#### **4.12 Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles**

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 sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

#### **4.13 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.



07/2020



E08787026

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020****4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

**4.15 Transacciones entre empresas del grupo**

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.





001257022

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el Inmovilizado intangible, excepto el fondo de comercio, han sido los siguientes:

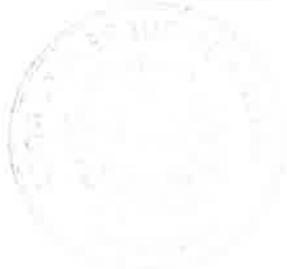
(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2020</b>					
<b>Coste:</b>					
Concesiones administrativas	72.405	-	-	678	73.083
Aplicaciones informáticas	781	-	-	121	902
	<b>73.186</b>	-	-	<b>799</b>	<b>73.985</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Concesiones administrativas	(21.949)	(2.353)	-	-	(24.302)
Aplicaciones informáticas	(697)	(25)	-	-	(722)
	<b>(22.646)</b>	<b>(2.378)</b>	-	-	<b>(25.024)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>50.540</b>	<b>(2.378)</b>	-	<b>799</b>	<b>48.961</b>
<b>Ejercicio 2019</b>					
<b>Coste:</b>					
Concesiones administrativas	71.926	-	-	479	72.405
Aplicaciones informáticas	707	-	-	74	781
	<b>72.633</b>	-	-	<b>553</b>	<b>73.186</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Concesiones administrativas	(20.056)	(1.893)	-	-	(21.949)
Aplicaciones informáticas	(626)	(71)	-	-	(697)
	<b>(20.682)</b>	<b>(1.964)</b>	-	-	<b>(22.646)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>51.951</b>	<b>(1.964)</b>	-	<b>553</b>	<b>50.540</b>

El epígrafe de intangible recoge, principalmente el coste amortizado de las concesiones administrativas otorgadas por la Autoritat Portuaria de Barcelona (APB) para ser gestionadas por la Sociedad. Las altas en el epígrafe de concesiones corresponden principalmente a mejoras en las obras de urbanización de las concesiones.

**5.1 Bienes totalmente amortizados**

El coste de los inmovilizados intangibles que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
Aplicaciones Informáticas	707	662





008787023

07/2020

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el Inmovilizado material han sido los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2020</b>					
<b>Coste:</b>					
Construcciones	122	-	-	-	122
Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	719	-	-	31	750
Otro inmovilizado	599	-	-	34	633
	<b>1.440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>1.505</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(94)	(2)	-	-	(96)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(465)	(31)	-	-	(496)
Otro inmovilizado	(401)	(53)	-	-	(454)
	<b>(960)</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.046)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>480</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>459</b>
<b>Ejercicio 2019</b>					
<b>Coste:</b>					
Construcciones	122	-	-	-	122
Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	509	-	-	210	719
Otro inmovilizado	443	-	-	156	599
	<b>1.074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>366</b>	<b>1.440</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(92)	(2)	-	-	(94)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(455)	(10)	-	-	(465)
Otro inmovilizado	(385)	(16)	-	-	(401)
	<b>(932)</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(960)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>142</b>	<b>(28)</b>	<b>-</b>	<b>366</b>	<b>480</b>

**6.1 Bienes totalmente amortizados**

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
Construcciones	88	88
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	424	413
Otro Inmovilizado	371	362
Elementos de transporte	6	6
	<b>889</b>	<b>869</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257024

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían compromisos en firme de compra para la adquisición de inmovilizado

**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2020</b>					
<b>Coste:</b>					
Construcciones	291.760	7.593	-	89.865	389.218
Inversiones en curso	74.665	53.661	-	(90.729)	37.597
	<b>366.425</b>	<b>61.254</b>	-	<b>(864)</b>	<b>426.815</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(127.852)	(15.587)	-	-	(143.439)
	<b>(127.852)</b>	<b>(15.587)</b>	-	-	<b>(143.439)</b>
<b>Deterioro acumulado:</b>					
Construcciones	(224)	-	-	-	(224)
	<b>(224)</b>	-	-	-	<b>(224)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>238.349</b>	<b>45.667</b>	-	<b>(864)</b>	<b>283.152</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
<b>Coste:</b>					
Construcciones	266.063	-	-	25.697	291.760
Inversiones en curso	29.186	72.095	-	(26.616)	74.665
	<b>295.249</b>	<b>72.095</b>	-	<b>(919)</b>	<b>366.425</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	(115.947)	(11.905)	-	-	(127.852)
	<b>(115.947)</b>	<b>(11.905)</b>	-	-	<b>(127.852)</b>
<b>Deterioro acumulado</b>					
Construcciones	(224)	-	-	-	(224)
	<b>(224)</b>	-	-	-	<b>(224)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>179.078</b>	<b>60.190</b>	-	<b>(919)</b>	<b>238.349</b>

La Sociedad registra en este epígrafe el valor de las instalaciones que son explotadas por la misma en régimen de arrendamiento (ver Nota 8), en virtud de la concesión administrativa otorgada por la APB a tal



07/2020



088787028

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

efecto o del contrato de alquiler con el Consorci de la Zona Franca, y que se corresponde con el coste de los terrenos y construcciones (naves) gestionadas, así como los costes incurridos para su puesta en condiciones de uso.

Estas instalaciones se ubican en la Zona de Actividades Logísticas: ZAL Port (BCN), ZAL Port (Prat) y ZAL Port-Ciutat, así como en el edificio Service Center, si bien los costes asociados a las oficinas propias de CILSA ubicadas en este último se registran en el epígrafe de Inmovilizado Material. Durante el ejercicio 2020 se han dado de alta 162.694 m<sup>2</sup> nuevos.

Asimismo, el epígrafe también recoge como mayor valor de la inversión los costes de reposición relacionados con los elementos de las naves cuya vida útil es inferior a la de la concesión administrativa y que serán revertidos a la Autoridad Portuaria de Barcelona una vez finalizado el período de concesión. El importe de los costes de reposición activados inicialmente estimados en 2008 ascendían a 6.832 miles de euros, generándose como contrapartida la correspondiente provisión por el mismo importe. Anualmente, la Sociedad revisa la estimación mediante la actualización del valor de los costes de reposición y atendiendo al estado de uso de las instalaciones. La Sociedad contrató los servicios de un experto independiente para la valoración de los bienes sujetos a la provisión por desmantelamiento y del análisis, y se concluyó que la provisión de la Sociedad ha sido adecuadamente calculada y actualizada. El importe resultante de dicha estimación, tras las modificaciones y actualizaciones de valor consideradas, asciende a 20.511 miles de euros al cierre de 2020 (12.790 euros en el ejercicio 2019).

Las altas correspondientes al ejercicio 2020 y 2019 corresponden a la construcción de 8 nuevos proyectos logísticos, las actuaciones de remodelación del edificio Service Center y, el resto, al acondicionamiento de las naves logísticas para los clientes como respuesta al crecimiento que están experimentando, así como a las mejoras en la urbanización.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existían compromisos en firme de compra para la adquisición de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.





001257026

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**8. ARRENDAMIENTOS***Arrendamientos financieros – Arrendatario*

La Sociedad tiene las siguientes clases de activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Total</b>
<b>Ejercicio 2020</b>		
<i>Reconocido inicialmente por:</i>		
Valor razonable	14.399	14.399
<b>Valor neto contable al 31 de diciembre 2020</b>	<b>14.399</b>	<b>14.399</b>
<b>Ejercicio 2019</b>		
<i>Reconocido inicialmente por:</i>		
Valor razonable	15.725	15.725
<b>Valor neto contable al 31 de diciembre 2019</b>	<b>15.725</b>	<b>15.725</b>

Una descripción de los contratos de arrendamiento financiero más relevantes es como sigue:

- El 13 de febrero de 2008, la Sociedad firmó un contrato de "lease-back" sobre la concesión administrativa de dominio público existente sobre la parcela A11-12-13 y la nave logística que la Sociedad ha construido sobre la citada parcela. El tipo de interés que devenga este contrato es el Euribor a 1 año + 0,37%. Dicho contrato tiene vencimiento el 13 de febrero de 2021. La Sociedad firmó un contrato de cobertura de tipo de interés relacionado con dicho contrato.

Un detalle de los pagos mínimos y valor actual de los pasivos por arrendamientos financieros desglosados por plazos de vencimiento es como sigue (entendiendo "pagos mínimos" como valor nominal):

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Pagos mínimos</b>	<b>Valor actual</b>	<b>Pagos mínimos</b>	<b>Valor actual</b>
Hasta un año	782	779	3.084	3.022
Entre uno y cinco años	-	-	782	779
	782	779	3.866	3.801
Menos parte corriente	(782)	(779)	(3.084)	(3.022)
<b>Total no corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>782</b>	<b>779</b>





07/2020



608787019

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Arrendamientos operativos – Arrendador

El área geográfica en la que CILSA desarrolla su actividad de explotación de espacios se divide en tres zonas: ZAL Port (BCN), con una extensión de 69 hectáreas, ZAL Port (Prat), con una extensión de 143 hectáreas y la ZAL Port-Ciutat, con una extensión de 27 hectáreas. La primera está totalmente desarrollada y consolidada, mientras que la ZAL Port (Prat) y la ZAL Port-Ciutat están en proceso de expansión.

La Sociedad ha establecido dos tipos de arrendamientos:

- 1) Operadores logísticos que arriendan el terreno y son ellos los que edifican la nave logística. Son contratos de arrendamiento a largo plazo con una duración máxima, según establece la Normativa vigente, de 30 años. En la actualidad hay 9 clientes instalados con una superficie de parcela de 336.232 m<sup>2</sup> en cesión del suelo (325.397 m<sup>2</sup> con 8 clientes en 2019).
- 2) Operadores logísticos que alquilan la superficie ya construida, es decir, almacenes y oficinas en los que desarrollan su actividad logística. La duración de los contratos es menor tiempo, entre 1 y 15 años. En la actualidad la superficie de almacenes y oficinas construidas y alquiladas es de 614.169 m<sup>2</sup> con 84 clientes instalados (458.944 m<sup>2</sup> con 82 clientes en el ejercicio 2019).

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

(Miles de euros)	2020	2019
Hasta un año	57.503	51.377
Entre uno y cinco años	192.297	175.319
Más de cinco años	307.749	274.799
	<b>557.549</b>	<b>501.495</b>





001257028

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.  
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

## 9. INVERSIONES FINANCIERAS Y DEUDORES COMERCIALES

### 9.1 Inversiones financieras

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

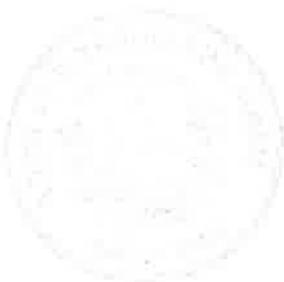
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	6.311	2.757	6.528	1.020
	<b>6.311</b>	<b>2.757</b>	<b>6.528</b>	<b>1.020</b>

Los Depósitos y fianzas a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se corresponden íntegramente con las fianzas de los alquileres depositados en el Incasol en cumplimiento de la Normativa vigente.

### 9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
	Corriente	Corriente
Clientes	1.770	733
Provisiones por operaciones comerciales	(318)	(325)
Otros deudores	6	1
	<b>1.458</b>	<b>409</b>



07/2020



508787020

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

### 9.3 Deterioro del valor

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste amortizado es como sigue:

(Miles de euros)	Clientes	Total
<b>Ejercicio 2020</b>		
Saldo al 1 de enero de 2020	(325)	(325)
Dotación neta	7	7
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(318)</b>	<b>(318)</b>
<b>Ejercicio 2019</b>		
Saldo al 1 de enero de 2019	(325)	(325)
Dotación neta	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(325)</b>	<b>(325)</b>

### 9.4 Clasificación de los activos financieros por categoría

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor contable por el que se presentan los activos financieros. Los activos financieros tienen vencimiento corriente excepto las fianzas, cuyo vencimiento a largo plazo es variable en función de los contratos de arrendamiento.

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

### 10.1 Permutas de tipo de interés

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios. El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance de situación. Todas las permutas financieras sobre tipos de interés son eficaces como coberturas de los flujos de efectivo.





001257030

CLASE 8.<sup>a</sup>**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

**10.2 Coberturas de los flujos de efectivo**

El importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido incluido en la valoración inicial del precio de adquisición o del valor contable de un activo o pasivo no financiero, es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
Cobertura de riesgo de tipo de interés	5	68

En el ejercicio 2020 y 2019 hay un único derivado de cobertura de interés fijo del 50% del nominal del contrato de arrendamiento financiero y su fecha de vencimiento es en 2021 (Nota 8).

**11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de euros)	2020	2019
Tesorería	3.752	3.718
	<b>3.752</b>	<b>3.718</b>

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que estén sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.

**12. FONDOS PROPIOS**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

**12.1 Capital**

Con fecha 20 de diciembre de 2017, el accionista Merlin Properties Socimi, S.A. compró al accionista SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo la totalidad de las acciones de su titularidad en CILSA, que representaban el 5% del capital social de la misma.

Por otro lado, en la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 21 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante la emisión de 5.746 acciones ordinarias, nominativas de clase B de 601,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 25.736 a la 31.481, ambas inclusive, con los mismos derechos y características existentes, con una prima de emisión por acción de 5.890,49 euros. En consecuencia, el valor nominal conjunto de las nuevas acciones es de 3.453 miles de euros y la prima de emisión conjunta es de 33.847 miles de euros, suscritas y desembolsadas íntegramente por el accionista



07/2020



608787131

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Merlin Properties Socimi, S.A.

Por último, también se acordó, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, reclasificar como acciones de clase A las acciones de que es titular el accionista Autoritat Portuaria de Barcelona, que afecta a las acciones de clase B de la nº 22.648 a la 25.735, ambas inclusive, que pasan a ser de clase A. Por tanto, las acciones representativas de capital social se hallan divididas en dos clases de acciones correspondiendo 16.213 acciones a la clase A y que son titularidad del accionista Autoritat Portuaria de Barcelona y 15.268 acciones a la clase B y que son titularidad del accionista Merlin Properties Socimi, S.A.

De esta forma, al cierre del ejercicio 2020 y 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 18.920 miles de euros, estando totalmente suscrito y desembolsado, y representado por 31.481 acciones ordinarias nominativas de 601,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 31.481, ambas inclusive.

El accionariado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

(porcentaje)	2020	2019
Autoridad Portuaria de Barcelona	51,5%	51,5%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	48,5%	48,5%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

De acuerdo con lo establecido en los estatutos sociales, la transmisión de las acciones de la clase A deberá ser objeto de autorización por parte del Consejo de Ministros. Asimismo, dichos estatutos establecen que la participación de la Autoridad Portuaria de Barcelona en el capital de la Sociedad deberá ser, en todo caso, mayoritaria, salvo autorización en contrario del Consejo de Ministros.

**12.2 Prima de emisión**

Tras la ampliación de capital del ejercicio 2017, al cierre del ejercicio 2020 la prima de emisión asciende a 54.278 miles de euros, mismo importe que en el ejercicio anterior.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

**12.3 Reservas**

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% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.





001257032

CLASE 8ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

#### 12.4 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

Se ha establecido en la distribución del resultado del ejercicio 2020 el reparto de un dividendo por importe de 3.686 miles de euros (Nota 3), 2.628 miles de euros en 2019.

### 13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

El movimiento de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de carácter no reintegrable es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
Saldo al 1 de enero	5.343	6.065
Traspaso neto a resultados	(577)	(722)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>4.766</b>	<b>5.343</b>

El detalle de los importes reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias, incluyendo el efecto impositivo, por tipo de subvención es como sigue:

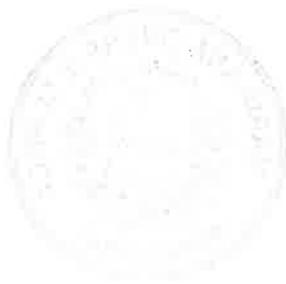
(Miles de euros)	2020	2019
Subvenciones Fondos Feder	191	382
Subvención Generalitat	22	27
Subvención Fondos Red	10	7
Otras Subvenciones	547	547
	<b>770</b>	<b>963</b>

#### 13.1 Subvenciones

El detalle de las subvenciones es como sigue:

##### Subvención Feder

Con fecha de 5 de enero de 1998 el Ministerio de Economía y Hacienda confirmó que la Comisión Europea había aprobado con fecha 23 de diciembre de 1997 la concesión de ayudas FEDER para el programa Operativo de Cataluña objetivo nº2, 1997-1999. En el ejercicio 2020 se ha traspasado a resultado 191 miles de euros (382 miles de euros en 2019).



07/2020

CLASE 8.<sup>a</sup>

FR8787122

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Subvención Generalitat

Con fecha diciembre de 2004, la Generalitat aprobó una subvención para la financiación de la construcción de un centro de educación infantil para menores de tres años dentro del recinto de la ZAL. El importe concedido fue de 646 miles de euros. En el ejercicio 2020 se ha traspasado a resultado 22 miles de euros (27 miles de euros en 2019).

Subvención Fondos Red

En el ejercicio 1999 CILSA recibió la notificación por parte de Puertos del Estado de la concesión de una subvención proveniente de los Fondos Red por importe de 343 miles de euros. En el ejercicio 2020 se ha traspasado a resultado 10 miles de euros (8 miles de euros en 2019).

Otras subvenciones, donaciones y legados

Las obras e instalaciones construidas por los titulares de los derechos de superficie revierten a la Sociedad en el momento que se produce la extinción de dichos derechos, incorporándose al inmovilizado material por su valor razonable determinado mediante tasación realizada por un experto independiente, con abono al epígrafe de Subvenciones, donaciones y legados, neto de su efecto impositivo. La imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza de forma lineal en los años de vida útil remanentes del inmovilizado recibido.

En 2012 finalizó el derecho de superficie que la Sociedad había concedido a un tercero relativo a la parcela A.8.2.2. Otras subvenciones, donaciones y legados incluyen el importe neto del ingreso a distribuir de dicha nave, por un importe inicial de 2.402 miles de euros. Durante el ejercicio 2020 se han traspasado 204 miles de euros (204 miles de euros en 2019).

En el ejercicio 2013, se canceló anticipadamente el derecho de superficie que la Sociedad había concedido a un tercero relativo a la parcela A.8.3. Otras subvenciones, donaciones y legados incluyen el importe neto del ingreso a distribuir de dicha nave por un importe inicial de 3.333 miles de euros. Durante el ejercicio 2020 se han traspasado 343 miles de euros (343 miles de euros en 2019).

**14. PROVISIONES**

El detalle de las provisiones es como sigue:

(Miles de euros)	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Provisiones por desmantelamiento, retiro y rehabilitación	20.511	-	12.790	-
	<b>20.511</b>	-	<b>12.790</b>	-





001257034

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registrada por importe de 20.511 miles de euros (12.790 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) la provisión por costes de desmantelamiento que se corresponde con el valor actual estimado a fecha de cierre por la Sociedad de dichas reinversiones necesarias para llevar a cabo la entrega de los activos asociados a la concesión en perfecto estado de uso a la fecha de reversión. En el ejercicio 2018 la Sociedad contrastó con el análisis de un experto independiente la razonabilidad de la provisión registrada, concluyendo que la provisión de la Sociedad ha sido calculada y actualizada correctamente.

Durante el ejercicio 2020 ha habido una ampliación de los bienes sujetos a la provisión por desmantelamiento, lo que ha generado un incremento de la provisión por importe de 7.593 miles de euros (en el ejercicio 2019 no hubo ampliaciones).

En los ejercicios 2020 y 2019 se ha actualizado financieramente el valor de las provisiones mediante cargo al epígrafe "Otros gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta de 128 y 336 miles de euros, respectivamente.

## 15. DEUDAS FINANCIERAS Y ACREEDORES COMERCIALES

### 15.1 Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

(Miles de euros)	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito	141.625	8.497	105.403	1.905
Acreedores por arrendamiento financiero	-	778	773	3.022
Instrumentos financieros derivados de cobertura	5	-	68	-
Otras deudas	3.831	-	1.466	-
Fianzas y depósitos recibidos	6.035	3.144	6.128	1.235
	<b>151.496</b>	<b>12.419</b>	<b>113.838</b>	<b>6.162</b>

Con fecha 25 de noviembre de 2002 la Sociedad firmó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación por importe de 50 millones de euros a disponer en dos tramos de 25 millones cada uno, destinados a financiar el proyecto de urbanización y construcción de naves de la ZAL Port (Prat) con vencimiento final en 2021. A 31 de diciembre de 2014 el primer tramo de dicho préstamo estaba totalmente desembolsado. El tipo de interés medio aplicado durante el ejercicio 2020 ha sido del 0,10% (un 0,22% durante el ejercicio 2019). A 31 de diciembre de 2020 queda pendiente de amortizar un importe nominal de 7.714 miles de euros (8.571 miles de euros en 2019).

Con fecha diciembre de 2005, se formalizó con el Banco Europeo de Inversiones la disposición del segundo tramo por un importe de 25 millones de euros, con las mismas condiciones que el primer tramo. A 31 de diciembre de 2007 se había dispuesto la totalidad del segundo tramo del préstamo. El tipo de interés aplicado durante el ejercicio 2020 ha sido del 0,28% y un fijo de 3,8% (un 0,33% durante el ejercicio 2019 y un fijo de



07/2020



608727123

CLASE 8.ª

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

3,8%). A 31 de diciembre de 2020 queda pendiente de amortizar un importe nominal de 16.246 miles de euros (16.617 miles de euros en 2019).

Con fecha 23 de octubre de 2008, se formalizó con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un nuevo contrato de financiación por importe de 50 millones de euros a disponer en no más de dos tramos en los 18 meses siguientes a la formalización del mismo. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad dispuso de la totalidad del préstamo. El tipo de interés aplicado al primer tramo durante el ejercicio 2020 ha sido del 1,004% (1,004% en el ejercicio 2019). El tipo de interés aplicado al segundo tramo durante el ejercicio 2020 ha sido del 0,49% (0,56% en el ejercicio 2019). A 31 de diciembre de 2020 y 2019 queda pendiente de amortizar un importe nominal de 45.666 miles de euros.

Con fecha 3 de diciembre de 2015 se formalizan los contratos de novación modificativa no extintiva de los contratos firmados con fecha 25 de noviembre de 2002, 1 diciembre de 2005 y 23 de octubre de 2008, modificando el calendario de amortización de los mismos para unificar los vencimientos, de forma que todos ellos finalicen en el año 2029.

Los contratos formalizados con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) establecen la constitución por parte de la Sociedad de determinados derechos reales de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento y de la concesión para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

Con fecha 7 de abril de 2017 se formaliza un nuevo contrato con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) por valor de 75.000 miles de euros, de los que la Sociedad ha dispuesto su totalidad en diversos tramos, siendo dispuestos en el presente ejercicio 39.000 miles de euros (31.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). El tipo de interés aplicado al primer tramo durante el ejercicio 2020 ha sido del 1,382% (0,875% en el ejercicio 2019). El tipo de interés aplicado al segundo, tercer y cuarto tramos durante el ejercicio 2020 ha sido del 0,968%, 1,637% y 1,415%, respectivamente (0,968%, 1,637% y 1,415%, respectivamente en el ejercicio 2019), y para el quinto, sexto y séptimo tramos el tipo de interés aplicado ha sido del 1,511%, 1,497% y 1,178%, respectivamente comenzando la amortización del primer tramo el 22 de mayo de 2022 y finalizando la amortización del último el 23 de marzo de 2040.

Los contratos formalizados con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) obligan a la Sociedad al cumplimiento de determinados parámetros financieros derivados de sus estados financieros a la fecha. A fecha 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, sobre la base de la información disponible y a la interpretación de las definiciones establecidas en los contratos, los cálculos preparados por la Sociedad reflejan que se cumplen los parámetros financieros anteriormente comentados.

Con fecha 26 de mayo de 2020 se ha formalizado un nuevo contrato de financiación con Caixabank por importe de hasta 20 millones de euros, siendo dispuestos a 31 de diciembre de 2020 únicamente 5 millones de euros. El tipo de interés aplicado ha sido del 0,95%, comenzando la amortización el 1 de junio de 2020 y finalizando la amortización 31 de mayo de 2028.

En concepto de otras deudas se incluyen las bonificaciones recuperables fraccionadamente por el Consorci de la Zona Franca de Barcelona sobre la renta devengada por el arrendamiento de la parcela BZ1 del Polígono Industrial propiedad del Consorci. El contrato (adenda) se firmó el 7 de junio de 2018, pero la bonificación recuperable empezó a devengarse a partir del 1 de junio del ejercicio 2019. Dicha bonificación





001257036

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

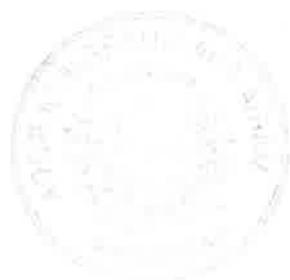
se empezará a devolver en enero de 2025. Según el acuerdo alcanzado, dicha bonificación devenga un tipo de interés del 1% anual. El total de intereses devengados y no pagados durante el ejercicio 2020 ha sido de 27 miles de euros.

### 15.2 Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es la siguiente:

(Miles de euros)	2020					2025 y siguientes	Total no corriente
	2021	2022	2023	2024	2025		
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	8.497	8.049	8.549	10.986	114.041	150.122	
Acreedores por arrendamiento fin.	778	-	-	-	-	778	
Derivados	-	5	-	-	-	5	
Otras deudas	-	-	-	-	3.831	3.831	
Otros pasivos financieros (fianzas)	3.144	724	285	270	4.756	9.179	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>12.419</b>	<b>8.778</b>	<b>8.834</b>	<b>11.256</b>	<b>122.628</b>	<b>163.915</b>	

(Miles de euros)	2019					2024 y siguientes	Total no corriente
	2020	2021	2022	2023	2024		
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	1.905	7.736	8.049	8.049	81.569	105.403	
Acreedores por arrendamiento fin.	3.022	773	-	-	-	773	
Derivados	-	68	-	-	-	68	
Otras deudas	-	-	-	-	1.466	1.466	
Otros pasivos financieros (fianzas)	1.235	3.206	237	162	2.523	6.128	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6.162</b>	<b>11.783</b>	<b>8.286</b>	<b>8.211</b>	<b>85.558</b>	<b>113.838</b>	





608287124

07/2020

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**15.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de Euros)	2020	2019
Proveedores	6.226	18.027
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 20.1)	1.286	1.173
Acreedores varios	995	559
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	37	33
Pasivos por impuesto corriente	312	302
Otras deudas con las Administraciones Públicas	509	383
	<b>9.365</b>	<b>20.477</b>

**16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES**

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2020	2019
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	38	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	28
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	91.172	88.680
Total pagos pendientes	3.131	9.137





001257038

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**17. PERIODIFICACIONES**

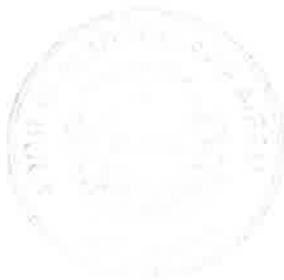
El epígrafe de periodificaciones incluye, como más significativas, las siguientes operaciones:

- Contrato de prestación de servicios formalizado en ejercicios anteriores que fue cobrado anticipadamente. El traspaso a la cuenta pérdidas y ganancias se realiza en función de los 25 años de la duración del contrato, habiéndose traspasado durante el presente ejercicio 65 miles de euros (65 miles de euros en el ejercicio 2019). A cierre del ejercicio 2020 el saldo pendiente de distribuir es de 936 miles de euros.
- Repercusión de los gastos incurridos por la Sociedad en la urbanización de los terrenos de la ZAL Port (Prat) a los propietarios de los diversos enclaves que se encuentran dentro de la zona urbanizada. El abono a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza al mismo ritmo que se amortizan las obras de urbanización. En el presente ejercicio se han traspasado a resultados 170 miles de euros por este concepto (127 miles de euros en el ejercicio 2019). A cierre del ejercicio 2020 el saldo pendiente de distribuir es de 3.271 miles de euros.
- Contrato por derecho real futuro de cesión de suelo cobrado anticipadamente en 2011. El traspaso a la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido de un total de 10 miles de euros (10 miles de euros en el ejercicio 2019) y se realiza en función de los 30 años de duración del contrato. A cierre del ejercicio 2020 el saldo pendiente de distribuir es de 218 miles de euros.

**18. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

(Miles de euros)	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Activos</b>				
Activos por impuesto diferido	520	-	666	-
	<b>520</b>	-	<b>666</b>	-
<b>Pasivos</b>				
Pasivos por impuesto diferido	7.143	-	7.787	-
Pasivos por impuesto corriente	-	312	-	302
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	464	-	345
Seguridad Social	-	21	-	16
Retenciones	-	24	-	22
	<b>7.143</b>	<b>821</b>	<b>7.787</b>	<b>685</b>



07/2020



6087287125

CLASE 8.<sup>a</sup>**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

Impuesto	Ejercicios abiertos
Impuesto sobre Sociedades	2016 y siguientes
Impuesto sobre la renta de personas física e Impuesto sobre el valor añadido	2017 y siguientes

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





001257040

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

### 18.1 Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible es la siguiente:

(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
<b>Ejercicio 2020</b>							
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			9.216			(530)	8.686
Impuesto sobre sociedades			2.836			(177)	2.659
<b>Beneficios antes de impuestos</b>			<b>12.052</b>			<b>(707)</b>	<b>11.345</b>
Diferencias permanentes	10	-	10	-	-	-	10
Diferencias temporarias: con origen en el ejercicio	-	-	-	-	(63)	(63)	(63)
con origen en ejercicios anteriores	1.806	(520)	1.286	770	-	770	2.056
Compensación BINs			-			-	-
Reserva capitalización			(613)			-	(613)
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>12.735</b>				<b>12.735</b>
<b>Ejercicio 2019</b>							
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			8.759			(626)	8.133
Impuesto sobre sociedades			2.885			(209)	2.676
<b>Beneficios antes de impuestos</b>			<b>11.644</b>			<b>(835)</b>	<b>10.809</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias: con origen en el ejercicio	-	-	-	-	(128)	(128)	(128)
con origen en ejercicios anteriores	1.831	(520)	1.311	963	-	963	2.274
Compensación BINs			-			-	-
Reserva capitalización			-			-	-
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>12.955</b>				<b>12.955</b>



07/2020



508787126

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La Sociedad ha calculado su Impuesto sobre Sociedades realizando un ajuste negativo en concepto de reserva de capitalización por importe de 613 miles de euros en su base imponible tomando como referencia el 10% del incremento de los fondos propios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 3).

El detalle del gasto por impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
<b>Impuesto corriente</b>		
Del ejercicio	3.157	3.213
<b>Impuestos diferidos</b>		
Origen y reversión de diferencias temporarias		
Impuesto sobre beneficios diferidos	(321)	(328)
	<b>2.836</b>	<b>2.885</b>

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar es el siguiente:

(Miles de euros)	2020	2019
Impuesto corriente	3.157	3.213
Retenciones y pagos a cuenta	(2.845)	(2.911)
<b>Activos/Pasivos por impuesto corriente</b>	<b>312</b>	<b>302</b>

El detalle de activos y pasivos por impuesto diferido por tipos de activos y pasivos es como sigue:

(Miles de euros)	Activos		Pasivos	
	2020	2019	2020	2019
Valoración Derivados Cobertura	1	17	-	-
Límite deducción amortización	519	649	-	-
Libertad de amortización	-	-	5.554	6.006
Subvenciones	-	-	1.589	1.781
<b>Total</b>	<b>520</b>	<b>666</b>	<b>7.143</b>	<b>7.787</b>

La Sociedad estima que la práctica totalidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos tienen un plazo de reversión superior a los doce meses.

Los activos por impuesto diferido, indicados anteriormente, han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no tenía bases imponibles negativas ni deducciones pendientes de compensar diferentes a las registradas en el balance de situación adjunto.





001257042

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

El pasivo por impuesto diferido relativo a la libertad de amortización (5.554 miles de euros) corresponde a varias deducciones fiscales llevadas a cabo en los ejercicios 2009, 2011 y 2012.

**19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

**20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

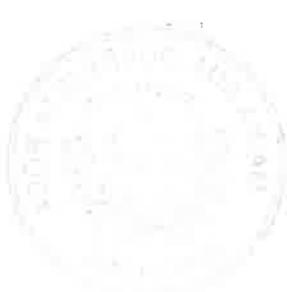
Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Autoridad Portuaria de Barcelona MERLIN Properties Socimi, S.A.	Sociedad dominante Otras partes vinculadas

**20.1 Saldos con partes vinculadas**

El desglose de los saldos por categorías con vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de euros)	2020			Total
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15.3)	1.286	-	-	1.286
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.286</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1.286</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.286</b>





07/2020



E08787123

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Miles de euros)	2019			Total
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 15.3)	1.173	-	-	1.173
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1.173</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.173</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1.173</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.173</b>

### 20.2 Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

(Miles de euros)	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>Ejercicio 2020</b>				
Prestación de servicios	47	-	-	47
Tasas Autoritat Portuaria de Barcelona	(13.194)	-	-	(13.194)
<b>Total Ingresos / (Gastos)</b>	<b>(13.147)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13.147)</b>
<b>Ejercicio 2019</b>				
Prestación de servicios	41	-	-	41
Tasas Autoritat Portuaria de Barcelona	(12.447)	-	-	(12.447)
<b>Total Ingresos / (Gastos)</b>	<b>(12.406)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.406)</b>

### 20.3 Información relativa a Administradores y personal de alta Dirección de la Sociedad

Durante el ejercicio 2020 el Consejo de Administración ha obtenido 67 miles de euros por dietas de asistencia al consejo (65 miles de euros en 2019). Asimismo, la alta dirección ha percibido 119 miles de euros en concepto de salarios (116 miles de euros en 2019).

Los Administradores y la alta dirección de la Sociedad no han dispuesto de préstamos o anticipos de la misma, ni existen compromisos o garantías de cualquier tipo prestados a los Administradores y miembros de la alta dirección actuales o anteriores. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

La Sociedad ha satisfecho la cuota por el seguro de responsabilidad civil en el ejercicio 2020 (4,5 miles de euros) y 2019 (4,5 miles de euros), pero no ha tenido que utilizar dicho seguro en ninguno de los dos ejercicios.





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257044

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

#### 20.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

### 21. INGRESOS Y GASTOS

#### 21.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y mercados geográficos es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
Ingresos por cesión de derechos de suelo e ingresos por cánones de naves	6.308	6.218
Ingresos por alquileres de naves	44.255	38.404
Alquiler oficinas	1.188	1.059
Otros ingresos compensatorios	7.081	5.973
	<b>58.832</b>	<b>51.654</b>

Todas las operaciones de la Sociedad se realizan en el mercado español.

#### 21.2 Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de "cargas sociales" de los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

(Miles de euros)	2020	2019
<b>Cargas Sociales</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	164	161
Otros gastos sociales	58	71
	<b>222</b>	<b>232</b>



07/2020



608287028

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## 22. INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019, desglosado por categorías, es como sigue:

	2020	2019
Directivos	4	4
Técnicos	3	2
Administrativos	5	6
Comerciales	1	1
	<b>13</b>	<b>13</b>

La distribución por sexos al final de los ejercicios 2020 y 2019, del personal y de los Administradores es como sigue:

	2020		2019	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros	2	7	1	8
Directivos	1	3	1	3
Técnicos	-	3	-	2
Administrativos	4	1	4	1
Comerciales	1	-	1	-
	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

La Sociedad no ha tenido personas empleadas en el curso del ejercicio 2020 y 2019 con discapacidad igual o superior al 33%.

## 23. HONORARIOS DE AUDITORÍA

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 honorarios por servicios profesionales por importe de 17 y 17 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, no ha habido honorarios devengados en el ejercicio ni en el ejercicio anterior por servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor.

## 24. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



001257046

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**I.- Resumen de actividades y datos generales de la empresa**

La Sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A., S.M.E, en adelante CILSA, se constituyó por la Entidad pública Puerto Autónomo de Barcelona, hoy Autoridad Portuaria de Barcelona, en fecha 9 de marzo de 1992 con el objeto de promover, gestionar y realizar las actividades logísticas proyectadas por dicha Entidad en los terrenos calificados como sistema general portuario por el Plan General Metropolitano de Barcelona, parte en el término municipal de Barcelona y parte en el del Prat de Llobregat.

El citado objeto social fue ampliado en fecha 5 de marzo de 1999 a fin de que CILSA pudiese participar en la promoción, gestión y realización de actividades logísticas en otros centros o zonas de actividades logísticas situadas fuera del sistema general portuario.

Con la finalidad de que CILSA pudiese desarrollar su objeto social, el entonces Puerto Autónomo de Barcelona, en la actualidad Autoridad Portuaria de Barcelona, acordó en fecha 27 de abril de 1992 otorgar a CILSA una concesión administrativa sobre la Zona de Actividades Logísticas radicada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)). Con fecha 5 de junio de 2001, la Autoridad Portuaria de Barcelona otorgó a CILSA una concesión administrativa sobre la Zona de Actividades Logísticas radicada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), y finalmente el 15 de junio de 2001, otorgó a CILSA la concesión administrativa sobre el edificio Service Center.

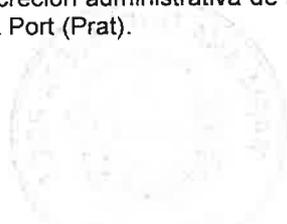
La concesión administrativa permite a CILSA la explotación de la superficie concedida por medio de la construcción de naves de almacenamiento y servicios para su posterior arriendo o bien para proceder a la cesión del derecho de superficie.

Las concesiones administrativas se otorgaron bajo la forma de un contrato marco de concesión, de manera que, en función de las necesidades del proyecto a desarrollar, se delimita para cada caso la superficie sobre la que se concreta la concesión, la cual a partir de ese momento tiene una vida independiente respecto a las demás concreciones concesionales en cuanto a su plazo de duración, sin perjuicio de encontrarse todas ellas regidas por el mismo pliego.

Asimismo, la Autoridad Portuaria de Barcelona (APB) en su Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2009, acordó la modificación del plazo de las concesiones otorgadas, de manera que las concesiones en las que ya había transcurrido más de un tercio del plazo concesional inicialmente establecido, se homogeneizó / igualó el vencimiento de la misma de forma que las parcelas situadas en la zona conocida como ZAL Port (BCN) tendrían vencimiento en 2030, las parcelas situadas en la zona conocida como ZAL Port (Prat) tendrían vencimiento en 2041 y la zona conocida como Service Center tendría vencimiento en 2036.

Asimismo, durante el año 2015, CILSA formalizó dos contratos de arrendamiento por un período de 50 años más una prórroga de 25 adicionales con el Consorci de la Zona Franca, para el desarrollo de 27 ha de suelo logístico.

Por último, el 12 de junio de 2019, la Autoridad Portuaria de Barcelona otorgó una prórroga del plazo de la concreción administrativa de la concesión del Service Center hasta 2041, igualándolo al vencimiento de la ZAL Port (Prat).



07/2020



588787029

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## II.- Evolución y situación del negocio

La Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port) tiene una superficie total de 239 ha., cuyo desarrollo se ha proyectado en tres fases, una primera fase de 69 ha., radicada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)) que se encuentra en plena explotación, una segunda fase de 143 ha., radicada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), que actualmente está en fase de desarrollo y una tercera fase de 27 ha., que se inició durante el ejercicio 2015 cuando CILSA formalizó dos contratos de arrendamiento por un período de 50 años más una prórroga de 25 adicionales con el Consorci de la Zona Franca (ZAL Port - Ciutat), que actualmente también está en fase de desarrollo.

Actualmente, la ZAL Port dispone de un total de 632.176 m<sup>2</sup> de naves logísticas y oficinas que ofrece en régimen de alquiler, así como un edificio de oficinas de 12.415 m<sup>2</sup> alquilables conocido como Service Center. Asimismo, CILSA ha otorgado un derecho de superficie a clientes de 336.232 m<sup>2</sup> de suelo sobre los cuales han construido unos 183.252 m<sup>2</sup> de naves, configurando un parque logístico de 827.843 m<sup>2</sup>, pionero en España en este tipo de desarrollos.

La ZAL Port dispone todavía de 182.156 m<sup>2</sup> de suelo sobre los que se está construyendo 103.784 m<sup>2</sup> de nuevas naves logísticas, que permite ofrecer flexibilidad a sus clientes dando respuesta a cualquier tipo de necesidad logística, convirtiéndose en un *partner* de negocio con el que acompañar su crecimiento a medio y largo plazo en un emplazamiento idóneo, alcanzando casi el 932.000 m<sup>2</sup> de infraestructuras logísticas de primer nivel cuando esté completamente desarrollada.

De esta forma, la ZAL Port se ha convertido en una de las piezas claves en los cinco puertos en uno del Port de Barcelona y asume un papel activo para consolidarse como un polo logístico de primera magnitud que genera riqueza, puestos de trabajo y por consecuencia es un motor económico.

Los clientes de la ZAL Port son principalmente de dos tipos: empresas productoras, importadoras o exportadoras, que transportan sus mercancías a través de Barcelona y su Puerto; y empresas prestatarias de servicios logísticos entre las cuales destacan: transitarias, empresas de transporte, armadores, consignatarios, operadores logísticos, así como fabricantes que desean establecer en Barcelona su centro de distribución del sur de Europa.

Con una ocupación media del 97,9 %, en la ZAL Port trabajan directa o indirectamente más de 11 .000 personas en las más de 130 empresas instaladas, tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio como Decathlon, Carrefour, Alfil/Grupo DAMM, Indukern, Kühne + Nagel, Naeko Logísticos, Rhenus, Transnatur, World Duty Free Group, CMA-CGM, etc.

Los segmentos sectoriales implantados en mayor número son en un 80% los distribuidores de importación y exportación, fabricantes y operadores logísticos y en un 16% los transitarios. Así mismo, gracias al crecimiento exponencial del sector de e-commerce empieza a ser significativo el segmento del *Courier*.

La ZAL Port ofrece una ubicación estratégica como HUB logístico, está ubicada dentro del propio Port de Barcelona (con dos accesos directos al mismo) y contigua al Aeropuerto Internacional del Prat, con excelentes conexiones con las infraestructuras viarias metropolitanas, así como a los principales ejes de largo recorrido. Su capacidad intermodal y sus diferentes servicios de valor añadido no sólo favorecen una mayor eficiencia empresarial de los clientes instalados en sus espacios, sino que otorgan también un mayor





CLASE 8.<sup>a</sup>



001257048

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

grado de calidad de vida a las personas que trabajan en ellos. Todo esto junto a su dimensión, oferta logística y flexibilidad, la convierten en la plataforma logística de referencia del sector.

Con una gestión privada orientada a la eficiencia, CILSA ofrece una amplia oferta de servicios dirigidos tanto a las empresas que se instalan en esta infraestructura y su actividad logística, como a las personas que trabajan en éstas y a la carga transportada.

La ZAL Port es un recinto vallado con cuatro controles de acceso y con vigilancia permanente las 24 horas, (24x7) controla las entradas y salidas reguladas por control electrónico, en el que los usuarios acceden con tarjeta personal. Asimismo, el recinto dispone de servicio de vigilancia móvil.

El Service Center, que actualmente cuenta con una ocupación del 83%, es el edificio multifuncional de la Zona de Actividades Logísticas. Tras la remodelación realizada durante el 2019 se ha conseguido una distribución del espacio más eficiente, incrementando la superficie alquilable hasta los 12.415 m<sup>2</sup>, y es donde se concentra una completa oferta de servicios a empresas relacionadas con el ámbito portuario y con la ZAL Port. Su Infraestructura tecnológica integra una completa variedad de espacios y servicios, orientados a satisfacer las necesidades de las empresas y personas que trabajan en la ZAL Port:

- Oficinas en alquiler.
- Salas de reuniones.
- Auditorio con capacidad para 250 personas.
- Galería comercial donde se ofrecen servicios como restaurantes, tiendas comerciales, cajero automático, etc.
- Parking interior y exterior.
- Servicio de vigilancia permanente.

También dispone de módulos para archivos, así como *fitness center*, gasolinera y áreas de esparcimiento y zona verde.

El Service Center es un centro de negocios que acoge a más de 30 empresas. Más de la mitad de estas empresas son agencias de transporte, que encuentran en la ZAL Port a sus clientes o bien, se dedican al comercio exterior y buscan a sus proveedores de servicios logísticos en la ZAL Port.

En la misma parcela en la que está ubicado el Service Center se ha realizado la construcción del primer centro de Educación Infantil. La edificación realizada consiste en un centro moderno diseñado por arquitectos expertos en edificios escolares con aulas espaciosas adaptadas a cada edad madurativa. De esta forma, desarrollamos la plataforma logística más avanzada en infraestructura y Servicios, tanto para las empresas como para los trabajadores que en ellas trabajan.





07/2020



688787089

CLASE 8.<sup>a</sup>

## CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El Service Center, al tratarse de un edificio de pública concurrencia y en el que además, se alquilan ciertos espacios, le es de aplicación el Real Decreto 235/2013, en este sentido, las inversiones realizadas en el edificio para mejorar los consumos y la eficiencia energética han permitido que se haya obtenido el certificado de eficiencia energética y de la etiqueta energética, obteniéndose la cualificación más alta en la escala de la cualificación energética (Clase A).

La ZAL Port ofrece servicios de telecomunicaciones (TIC) disponiendo de una plataforma totalmente cableada con fibra óptica propia y mástiles de telecomunicaciones que permiten cobertura 4G.

Paralelamente en la ZAL Port (Prat) se construyó un edificio Centro de Proceso de Datos (CPD), donde las operadoras de telecomunicaciones podrán ofrecer libremente todos sus servicios a las empresas instaladas en la ZAL Port y el Service Center. En este CPD confluyen todas las infraestructuras de tendido para las conexiones de los clientes que a su vez están diseñadas para poder ser conectadas a los diferentes operadores. Estos operadores dispondrán sus equipos de transporte y conmutación en espacios reservados para ellos.

La ZAL Port, mediante diferentes proyectos en el ámbito de la RSC, social o medioambiental, ha sido pionera en dar respuesta a las necesidades de la Sociedad actual como es la ayuda a los más necesitados. Dentro de este marco, la ZAL Port ha colaborado extensamente tanto con la Fundación Cares, entidad sin ánimo de lucro que realiza servicios logísticos y productivos generando y manteniendo puestos de trabajo para personas con dificultades de inserción, principalmente con discapacidades psíquicas y con el Banc dels Aliments ofreciendo infraestructura logística para la ayuda que esta entidad recibe de la Unión Europea. También se ha colaborado con la Fundació Catalana de l'Esplai, entidad sin ánimo de lucro que realiza tareas de inserción socio-laboral para personas jóvenes, incorporando a un joven durante un año en la sociedad, permitiéndole su desarrollo profesional.

Es destacable también la instalación de placas fotovoltaicas haciendo de la ZAL Port uno de los parques fotovoltaicos en cubierta más grandes de España.

El aprovechamiento de los recursos exige, por lo que respecta a la energía, cambios importantes: usar cada vez más fuentes de energías limpias y renovables, y seguir avanzando en la mejora de la eficiencia energética, que supone usar menos para obtener el mismo rendimiento. En este sentido, se han certificado con certificación LEED todas las nuevas construcciones llevadas a cabo en los últimos años.

La ZAL Port promueve el ahorro de consumo energético entre las empresas y, a su vez, potencia la generación de energía eléctrica en cubiertas con la instalación de placas fotovoltaicas. Hasta la fecha hay una potencia instalada de 5 MWp que generan unos 6,7 GWh anuales de electricidad, lo que supone un ahorro de emisión de 2.000 toneladas de CO<sub>2</sub> cada año.

En este sentido, CILSA obtuvo la certificación ISO 14001 en el año 2015 y la certificación EMAS III en 2016, ambas en materia medioambiental, y a finales del ejercicio 2017 ha obtenido la certificación ISO 50001 en materia de gestión energética. Finalmente, CILSA se ha adherido al Pacto Mundial de las Naciones Unidas el cual favorece la sostenibilidad empresarial en materia de derechos humanos, normas laborales y lucha contra la corrupción, entre otras.





001257050

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**Inversión:**

La inversión del año 2020 se ha destinado mayoritariamente a la construcción de 8 nuevos proyectos logísticos -de los cuales 6 han sido incorporados al portfollio de la compañía en 2020 y 2 se incorporarán en el 2021- y, el resto, al acondicionamiento de las naves logísticas para los clientes como respuesta al crecimiento que están experimentado, así como a las mejoras en la urbanización.

**Financiación:**

Para financiar las inversiones realizadas en la ZAL Port (Prat) y posteriormente en ZAL Port - Ciutat, se formalizaron dos préstamos en los años 2002 y 2008 por un importe total de 100 millones de euros con el Banco Europeo de Inversiones (BEI), novándose dichos préstamos en el año 2015 con el fin de unificar los vencimientos de los mismos hasta el año 2029, y novándose de nuevo en 2017 con el fin de unificar los ratios de cumplimiento (covenants) con el nuevo contrato de financiación formalizado con el BEI en Abril de 2017 con el que se obtuvo una financiación de hasta 75 millones de euros, totalmente dispuesto a cierre del ejercicio 2020.

En 2020 se ha formalizado un nuevo contrato de financiación con Caixabank de hasta 20 millones de euros, de los cuales en 2020 se ha dispuesto de 5 millones de euros.

Adicionalmente, los accionistas de CILSA también han participado en la financiación de las inversiones a través de un préstamo participativo de 15 millones de euros formalizado en diciembre de 2008 por los tres accionistas existentes en aquel momento y un préstamo de 22,5 millones de euros formalizado en 2015 únicamente con la Autoridad Portuaria de Barcelona.

Ambos préstamos fueron cancelados en su totalidad en diciembre de 2017 tras la ampliación de capital de 3,5 millones de euros y una prima de emisión de 33,8 millones de euros suscrita y desembolsada íntegramente por el accionista Merlin Properties Socimi, S.A..

**Accionariado:**

Tras la ampliación de capital y la compra de la participación de SEPES por parte de Merlin Properties Socimi, S.A. a finales del ejercicio 2017, el accionariado de CILSA es el siguiente:

Autoridad Portuaria de Barcelona	51,5%
Merlin Properties Socimi, S.A.	48,5%

**III.- Periodo medio de pago**

La Sociedad presenta un periodo medio de pago a proveedores dentro del plazo máximo legal establecido para el ejercicio 2020 el cual asciende a 38 días (34 días en 2019).

**IV.- Acontecimientos después del cierre**

No se ha producido ningún acontecimiento destacable entre la fecha de cierre del ejercicio anual de 2020 y

07/2020



688787091

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

la redacción del presente Informe de Gestión.

#### **V. - Investigación y Desarrollo**

La Sociedad no realiza inversiones en Investigación y Desarrollo dignas de mención.

#### **VI. - Transacciones con acciones propias**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido transacciones con acciones propias.

#### **VII. - Instrumentos financieros**

Por la actividad propia de la Sociedad, se encuentra expuesta a riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés de flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo de la Sociedad considera la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad mediante el establecimiento de políticas de financiación y cobertura acordes con la tipología de su negocio.





001257052

CLASE 8.<sup>a</sup>

**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

Reunidos los Administradores de la Sociedad Centro Intermodal de Logística, S.A., S.M.E., con fecha de 23 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Todas las hojas de dichas cuentas anuales se incluyen en las páginas 1 a 51, con numeración correlativa a la presente hoja.

Firmantes:

D.ª Mercè Conesa Pagès  
Presidenta

D. Alex Garcia Formatje  
Vocal

D. Ramón Griell Bernardo  
Vocal

D. Santiago Garcia-Milà  
Llovera  
Vocal

D.ª Miriam Alaminos  
Rodríguez  
Vocal

D. Juan Pedro Pérez Castro  
Vocal

MERLIN Retail, S.L.U.  
(persona física D. Luis  
Lázaro Gómez)  
Vocal

MERLIN Logística, S.L.U.  
(persona física D. Xavier  
Bernard Inchauspe)  
Vocal

MERLIN Properties Socimi, S.A.  
(persona física D. Ismael  
Clemente Orrego)  
Vocal

FR8727160

07/2020



TESTIMONIO:-----  
 Yo, MARIA ANA QUEREJETA ROCA, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, con residencia en Barcelona, DOY FE:-----  
 Que el presente testimonio, extendido en veintiocho hojas de papel exclusivo para documentos notariales nº FR8727105, los siguientes en orden correlativo y el presente, ha sido cotejado por mí con su original, del que es fiel reproducción. Libro Indicador. Hojas Móviles. Año 2021. Nº 238/3 ejemplares. -----  
 Y para que conste, expido la presente en Barcelona a ocho de abril de 2021 -----



0261147510

Handwritten signature in blue ink.