

Diputació, 260
08007 – Barcelona
España
+34 934 050 855
www.forvismazars.com/es



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

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025**

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

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 Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la Entidad 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.

Reconocimiento de ingresos

Tal y como se describe en la nota 1 de la memoria adjunta, la Entidad se dedica a 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, registrando por dicho concepto un importe de 87 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

El reconocimiento de los ingresos por ventas reflejado en el epígrafe del importe neto de la cifra de negocios es un indicador clave de la actividad de la Entidad y es un área significativa y susceptible de incorrección material. Por todo ello, consideramos este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros:

- La evaluación de la consistencia en la aplicación de las políticas contables descritas en la nota 4.9 de la memoria de las cuentas anuales y su adecuación a los principios y normas contables aplicables a la Entidad.
- La evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos sobre el proceso de reconocimiento de ingresos.
- El ate de los ingresos contabilizados en el año con el registro auxiliar de ingresos por contrato. En base a los importes facturados, hemos recalculado el ingreso para todos los contratos de arrendamiento en vigor durante el ejercicio. Asimismo, para una muestra de contratos hemos validado que los importes facturados son consistentes con las condiciones contractuales. Como parte de la evaluación, se consideraron las posibles fluctuaciones de ingresos debido a renovaciones de contratos o acuerdos de arrendamientos con condiciones especiales, como carencias, aplazamientos o rentas escalonadas.
- Asimismo, hemos verificado que en la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Cumplimiento de ratios financieros

Tal y como se describe en la nota 14 de la memoria adjunta, la Entidad mantiene varios contratos de préstamo con el Banco Europeo de Inversiones, cuyo importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025 es de 99 millones de euros. Estos contratos incluyen cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado de los préstamos por el incumplimiento de determinados ratios financieros al cierre del ejercicio. Tal y como se indica en la nota 14.1 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2025. Este ha sido un aspecto relevante para nuestra auditoría dado que los mencionados préstamos son el principal instrumento de financiación de la Entidad.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros:

- El análisis de la metodología seguida para el cálculo de los ratios financieros de los contratos de préstamo, evaluando su aplicación según lo estipulado en dichos contratos.

- El recálculo de los ratios a cierre del ejercicio y su comparación con los cálculos realizados por la Entidad.
- La evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas por la Entidad para estimar los flujos de efectivo futuros y demás parámetros de cálculo de los ratios de los contratos de préstamo al cierre del ejercicio 2025.
- La previsión del cumplimiento de los mencionadas ratios durante los doce meses siguientes al cierre del ejercicio 2025.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 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 Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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.

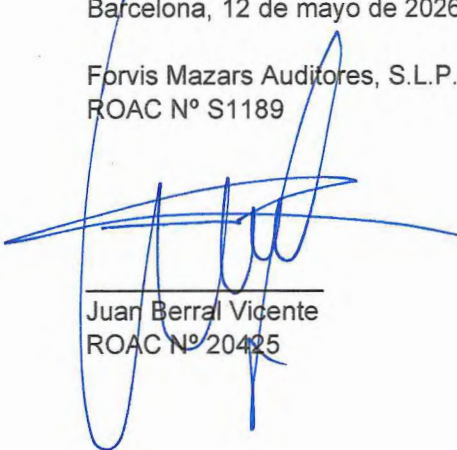
Nos comunicamos con los administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

Barcelona, 12 de mayo de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189


Juan Berral Vicente
ROAC N° 20425



FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 20/26/07275
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

08/2025



CLASE 8.^a



JA6160988
OP5074001

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

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025



08/2025



CLASE 8.^a



JA6160987
OP5074002

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

INFORME DE GESTIÓN

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES



08/2025

JA6160986
OP5074003

CLASE 8ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		288.514	306.322
Inmovilizado intangible	5	42.979	45.103
Concesiones		42.870	44.884
Aplicaciones informáticas		109	219
Inmovilizado material	6	196	224
Terrenos y construcciones		16	18
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado material		180	206
Inversiones inmobiliarias	7	236.238	251.076
Construcciones		232.563	250.227
Inversiones en adaptación y anticipos		3.675	849
Inversiones financieras a largo plazo	9	9.088	9.897
Créditos a terceros		21	-
Otros activos financieros		9.067	9.897
Activos por impuesto diferido	17	13	22
ACTIVO CORRIENTE		49.032	42.479
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.488	672
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.448	675
Clientes, empresas del grupo, y asociadas		40	-
Deudores varios		-	(3)
Inversiones financieras a corto plazo	9	34.340	30.351
Otros activos financieros		34.340	30.351
Periodificaciones a corto plazo		441	440
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	12.763	11.016
Tesorería		12.763	11.016
TOTAL ACTIVO		337.546	348.801



08/2025

JAG160985
OP5074004CLASE 8.^a

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

Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		170.278	166.742
Fondos propios	11	166.797	162.663
Capital		18.920	18.920
Capital escriturado		18.920	18.920
Prima de emisión		54.278	54.278
Reservas		75.276	71.728
Legal y estatutarias		3.784	3.784
Otras reservas		71.492	67.944
Resultado del ejercicio	3	18.323	17.737
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	3.479	4.079
PASIVO NO CORRIENTE		139.325	166.420
Provisiones a largo plazo	13	22.322	21.449
Otras provisiones		22.322	21.449
Deudas a largo plazo	14	109.256	126.389
Deudas con entidades de crédito		91.085	106.985
Otros pasivos financieros		18.171	19.404
Pasivos por impuesto diferido	17	4.636	5.212
Periodificaciones a largo plazo	16	3.111	3.370
PASIVO CORRIENTE		27.945	25.639
Deudas a corto plazo	14	19.680	18.327
Deudas con entidades de crédito		16.609	16.721
Otros pasivos financieros		3.071	1.606
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.201	7.239
Proveedores	14	3.074	2.434
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	3.133	3.166
Acreedores varios	14	162	104
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	14	39	38
Pasivos por impuesto corriente	17	866	683
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	927	814
Periodificaciones a corto plazo	16	64	73
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		337.546	348.801



08/2025

JA6160984
0P5074005

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en miles de euros)

	Notas	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	20.1	87.126	84.122
Ventas		77.255	75.204
Prestaciones de servicios		9.871	8.918
Gastos de personal	20.2	(1.051)	(1.052)
Sueldos, salarios y asimilados		(780)	(774)
Cargas sociales		(271)	(278)
Otros gastos de explotación		(38.179)	(35.888)
Servicios exteriores	20.3	(32.250)	(30.553)
Tributos	20.4	(5.489)	(5.013)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(440)	(322)
Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	(21.718)	(21.356)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	918	889
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		27.096	26.715
Ingresos financieros		748	1.326
Ingresos de valores representativos de deuda, otras empresas		654	946
Otros ingresos financieros		94	380
Gastos financieros		(3.415)	(4.425)
Por deudas con terceros		(2.541)	(3.625)
Por actualización de provisiones	13	(874)	(800)
RESULTADO FINANCIERO		(2.667)	(3.099)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		24.429	23.616
Impuesto sobre beneficios	17	(6.106)	(5.879)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		18.323	17.737
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	18.323	17.737



08/2025

JA6160983
OP5074006CLASE 8.^a**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 2025****(Expresado en miles de euros)****A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

	Notas	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	18.323	17.737
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados	12	119	1.969
Efecto impositivo	17.2	(30)	(492)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		89	1.477
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados	12	(918)	(889)
Efecto impositivo	17.2	229	222
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(689)	(667)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		17.723	18.546



08/2025

JA6160982
OP5074007CLASE 8.^a**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 2025****(Expresado en miles de euros)****B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12)	Total
SALDO, INICIO DEL AÑO 2024	18.920	54.278	66.496	17.443	3.269	160.406
Ingresos y gastos reconocidos				17.737	810	18.547
Operaciones con socios				(12.211)		(12.211)
Distribución de dividendos				(12.211)		(12.211)
Distribución del resultado			5.232	(5.232)		-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	18.920	54.278	71.728	17.737	4.079	166.742
SALDO, INICIO DEL AÑO 2025	18.920	54.278	71.728	17.737	4.079	166.742
Ingresos y gastos reconocidos				18.323	(600)	17.723
Operaciones con socios				(14.189)		(14.189)
Distribución de dividendos				(14.189)		(14.189)
Distribución del resultado			3.548	(3.548)		-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	18.920	54.278	75.276	18.323	3.479	170.276



08/2025

JA6160981
0P5074008CLASE 8.^a

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

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2025	2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos		24.429	23.616
Ajustes del resultado		23.467	21.598
Amortización del inmovilizado	5,6,7	21.718	19.388
Variación de provisiones		874	800
Imputación de subvenciones	12	(918)	(889)
Gastos financieros		2.541	3.625
Ingresos financieros		(748)	(1.326)
Cambios en el capital corriente		(6.238)	(2.318)
Deudores y cuentas a cobrar		(816)	296
Otros activos corrientes		(6.180)	(2.463)
Acreedores y otras cuentas a pagar		780	(920)
Otros pasivos corrientes		(22)	769
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.070)	(8.387)
Pagos de intereses		(2.549)	(3.488)
Cobro de intereses		606	870
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(6.127)	(5.769)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		33.588	34.509
Pagos por inversiones		(4.728)	(7.192)
Inmovilizado intangible	5	(607)	(2.882)
Inmovilizado material	6	(26)	(25)
Inversiones inmobiliarias	7	(4.095)	(5.285)
Otros activos financieros		-	1.000
Cobros por desinversiones		3.000	-
Otros activos financieros		3.000	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(1.728)	(7.192)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(15.924)	(13.486)
Devolución y amortización de		(15.924)	(13.486)
Deudas con entidades de crédito		(15.924)	(13.486)
Pagos por dividendos y remuneración otros inst. de patrimonio		(14.189)	(12.211)
Dividendos		(14.189)	(12.211)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(30.113)	(25.697)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		1.747	1.620
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	11.016	9.396
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	12.763	11.016



08/2025

JA6160980
0P5074009CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****1. NATURALEZA, ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

Centro Intermodal de Logística, S.A. (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)).

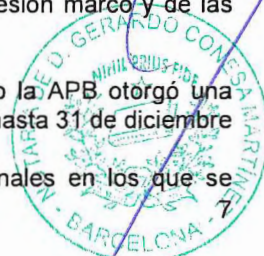
En fecha 5 de junio de 2001, el Consejo de Administración del Puerto de Barcelona tomó el acuerdo de encargar a la Sociedad llevar a término la gestión integral de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Barcelona, situada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), otorgando como soporte material de dicha actividad una Concesión Administrativa sobre dicho ámbito territorial, excluido el antiguo cauce del río Llobregat, mientras no se definan los accesos viarios y ferroviarios al puerto comercial. El plazo de dicha concesión administrativa era 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) tenían vencimiento en 2030, las parcelas situadas en la zona conocida como ZAL Port (Prat) tenían vencimiento en 2041 y la zona conocida como Service Center tenía 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.

El 12 de junio de 2019 se produjo otra modificación del plazo concesional, cuando la APB otorgó una prórroga del plazo de la concreción administrativa de la concesión del Service Center hasta 31 de diciembre de 2041, igualándola al vencimiento de la ZAL Port (Prat).

En fecha 1 de octubre de 2022, entraron en vigor unos nuevos pliegos concesionales en los que se



08/2025

JA6160979
OP5074010

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

agruparon las diferentes concesiones individuales existentes hasta entonces en dos grandes concesiones: ZAL Port (BCN), que incluye la concesión del Service Center, y ZAL Port (Prat) con vencimientos hasta 31 de diciembre de 2032 y 16 de noviembre de 2045, respectivamente.

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.

Y finalmente, durante el ejercicio 2025 la Autoridad Portuaria de Barcelona (APB), en su Consejo de Administración de fecha 25 de junio de 2025, otorgó a CILSA una concesión administrativa sobre las parcelas 27, 28 y 29 en la ZAL Port (Prat) de 10 ha. por un periodo de 34 años, con vencimiento el 3 de julio de 2059. Asimismo, en fecha 29 de septiembre de 2025 CILSA formalizó una escritura de constitución de derecho de superficie por un periodo de 50 años con AENA SME, para el desarrollo de 2,5 ha de suelo logístico.

La Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port) tiene una superficie total de 251,5 ha., cuyo desarrollo se ha proyectado en diferentes fases. Una primera fase de 69 ha., radicada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)), una segunda fase de 143 ha., radicada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), y una tercera fase de 27 ha., radicada en el Consorci de la Zona Franca de Barcelona (ZAL Port - Ciutat). Éstas tres fases están totalmente desarrolladas.

Por otro lado, durante el presente ejercicio 2025 se ha iniciado una cuarta y quinta fase, ambas radicadas también en el término municipal del Prat de Llobregat, y por una superficie de 10 ha. en ZAL Port (Prat) y 2,5 ha. en ZAL Port - HUB Aeri respectivamente, las cuales están en fase de desarrollo.

Actualmente, CILSA gestiona directamente en la ZAL Port un total de 777.338 m² y, asimismo, ha otorgado un derecho de superficie a clientes de 289.070 m², sobre los cuales, éstos han construido unos 156.306 m² de naves, configurando un parque logístico de 933.644 m².

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han preparado de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas.

El marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad es el siguiente:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus Adaptaciones sectoriales.





08/2025

JAG160977
OP5074012**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****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 Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2025.

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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

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) y al cálculo de las provisiones a largo y corto plazo (Nota 13).

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 2025, 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 impositivas 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 impositivas.

08/2025

JAG160976
OP5074013CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de euros)	2025
Base de reparto	
Beneficios del ejercicio	18.323
	18.323
Distribución	
A reservas voluntarias	3.664
A Dividendos	14.659
	18.323

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.



08/2025

JA6160975
OP5074014

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****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 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 las concesiones, iniciándose en el momento de la concreción concesional de cada una de ellas.

La fecha de vencimiento de las concesiones, tal y como se indica en la nota 1, son:

ZAL Port (BCN)	31/12/2032
ZAL Port (Prat)	16/11/2045
Parcelas A27, 28 y 29 en ZAL Port (Prat)	03/07/2059

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 materialReconocimiento 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.



08/2025

JA6160974
0P5074015**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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.

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

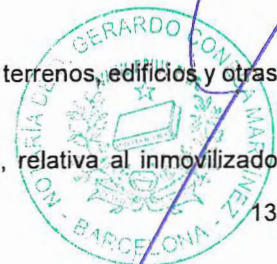
Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina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



08/2025

CLASE 8.^aJA6160973
OP5074016**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

material y se amortizan siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de la vida útil estimada de los diferentes elementos que componen cada activos con el límite máximo de la fecha de vencimiento del contrato de concesión al que están sujetos los activos de la Sociedad.

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.

4.5 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.

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

08/2025

JA6160972
0P5074017CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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.

4.6 Activos y pasivos financieros

Activos Financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

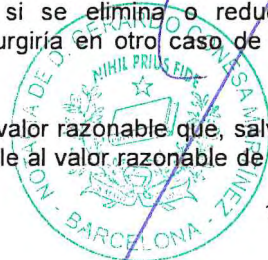
La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la



08/2025

JA6160971
OP5074018CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.



08/2025

JA6160970
0P5074019CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.



08/2025

JA6160969
OP5074020**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Activos financieros a coste:

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.



08/2025

JA6160968
OP5074021**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - o El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.



08/2025

JAG160967
OP5074022**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

- El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Deterioro del valor de los activos financieros***Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto:***

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto:

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.



08/2025

JA6160866
0P5074023**CLASE 8.^a**

10/10/2025

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste:

En este caso, el importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.



08/2025

JA6160965
OP5074024CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**Pasivos financierosClasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa

08/2025

JAG160964
OP5074025**CLASE 8.^a**

C. 2011 14

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
 - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
 - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
 - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la



08/2025

JAG160963
OP5074026**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.7 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.



08/2025

JAG160962
OP5074027

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

- 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.

4.8 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.

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 por 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.

Provisiones por desmantelamiento, restauración y similares

Las provisiones a las que se hace referencia en este apartado se reconocen siguiendo los criterios generales de reconocimiento de provisiones y se registran como mayor valor de coste de los elementos de las inversiones inmobiliarias con los que se encuentran relacionadas cuando surgen por la adquisición o construcción de los mismos.

Las variaciones en la provisión derivadas de cambios en el importe, en la estructura temporal de los desembolsos o en el tipo de descuento al cierre del ejercicio, aumentan o reducen el valor de coste del inmovilizado con el límite del valor contable de este componente reconociéndose el exceso en la cuenta de

08/2025

JA6160961
OP5074028**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

pérdidas y ganancias.

4.9 Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la Sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la Sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

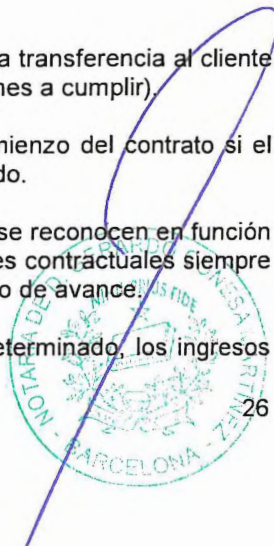
Reconocimiento

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha.



08/2025

JAG160960
OP5074029**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La Sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

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

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la Sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La Sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.10 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.

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

08/2025

CLASE 8.^aJA6160959
0P5074030**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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.



08/2025

JAG160958
OP5074031**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****4.14 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.

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:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste:					
Concesiones administrativas	79.311	-	-	607	79.918
Aplicaciones informáticas	1.323	-	-	-	1.323
	80.634	-	-	607	81.241
Amortización acumulada:					
Concesiones administrativas	(34.427)	(2.621)	-	-	(37.048)
Aplicaciones informáticas	(1.104)	(110)	-	-	(1.214)
	(35.531)	(2.731)	-	-	(38.262)
Valor neto contable	45.103	(2.731)	-	607	42.979



08/2025

JA6160957
OP5074032**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Miles de euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste:					
Concesiones administrativas	76.454	-	-	2.857	79.311
Aplicaciones informáticas	1.298	-	✓	25	1.323
	77.752	-	-	2.882	80.634
Amortización acumulada:					
Concesiones administrativas	(31.988)	(2.439)	-	-	(34.427)
Aplicaciones informáticas	(984)	(120)	-	-	(1.104)
	(32.972)	(2.559)	-	-	(35.531)
Valor neto contable	44.780	(2.559)	-	2.882	45.103

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)	2025	2024
Aplicaciones Informáticas	903	781



08/2025

JAS160956
OP5074033CLASE 8.^a

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste:					
Construcciones	122	-	-	-	122
Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	814	-	-	26	840
Otro inmovilizado	701	-	-	-	701
	1.637	-	-	26	1.663
Amortización acumulada:					
Construcciones	(104)	(2)	-	-	(106)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(735)	(52)	-	-	(787)
Otro inmovilizado	(574)	-	-	-	(574)
	(1.413)	(54)	-	-	(1.467)
Valor neto contable	224	(54)	-	26	196

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste:					
Construcciones	122	-	-	-	122
Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	789	-	-	25	814
Otro inmovilizado	701	-	-	-	701
	1.612	-	-	25	1.637
Amortización acumulada:					
Construcciones	(102)	(2)	-	-	(104)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(670)	(65)	-	-	(735)
Otro inmovilizado	(574)	-	-	-	(574)
	(1.346)	(67)	-	-	(1.413)
Valor neto contable	266	(67)	-	25	224



08/2025

JAG160955
OP5074034CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****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)	2025	2024
Construcciones	88	88
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	487	466
Otro Inmovilizado	646	617
Elementos de transporte	6	6
	1.227	1.178

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2025					
Coste:					
Construcciones	469.216	-	-	1.269	470.485
Inversiones en curso	849	4.728	-	(1.902)	3.675
	470.065	4.728	-	(633)	474.160
Amortización acumulada:					
Construcciones	(218.989)	(18.933)	-	-	(237.922)
	(218.989)	(18.933)	-	-	(237.922)
Valor neto contable	251.076	(14.205)	-	(633)	236.238



08/2025

JA6160954
OP5074035**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2024					
Coste:					
Construcciones	458.105	1.969	-	9.142	469.216
Inversiones en curso	2.738	10.160	-	(12.049)	849
	460.843	12.129	-	(2.907)	470.065
Amortización acumulada:					
Construcciones	(200.259)	(18.730)	-	-	(218.989)
	(200.259)	(18.730)	-	-	(218.989)
Valor neto contable	260.584	(6.601)	-	(2.907)	251.076

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 efecto o del contrato de alquiler con el Consorci de la Zona Franca, y que se corresponde con el coste de las 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.

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. 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 de dicha provisión asciende a 22.322 miles de euros a cierre de 2025 (21.449 miles de euros en el ejercicio 2024).

Las altas en el epígrafe construcciones corresponden principalmente a actuaciones de acondicionamiento / reinversiones en los diferentes elementos que componen los inmuebles ya existentes. Asimismo, en 2024 se incluyó la activación de la nave A.7.1.1 tras la reversión del inmueble al finalizar el derecho de superficie.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.



08/2025

JAG160953
OP5074036CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****8. ARRENDAMIENTOS**Arrendamientos operativos – Arrendador

El área geográfica en la que CILSA desarrolla su actividad de explotación de espacios se divide en cuatro zonas: ZAL Port (BCN), con una extensión de 69 hectáreas, ZAL Port (Prat), con una extensión de 143 hectáreas, ZAL Port-Ciutat, con una extensión de 27 hectáreas, y ZAL Port-HUB Aeri, con una extensión de 5 hectáreas. Las tres primeras zonas están totalmente desarrolladas y consolidadas. La ZAL Port-HUB Aeri ha sido adjudicada durante el 2025 y está en proceso de desarrollo.

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 7 clientes instalados con una superficie de parcela de 289.070 m² en cesión del suelo (289.070 m² con 7 clientes en 2024).
- 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 711.526 m² con 79 clientes instalados (721.449 m² con 82 clientes en el ejercicio 2024).

A cierre del presente ejercicio y del ejercicio anterior, 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)	2025	2024
Hasta un año	69.718	70.330
Entre uno y cinco años	175.480	191.031
Más de cinco años	167.323	202.543
	412.521	463.904



08/2025

JA6160952
OP5074037CLASE 8.^a

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a largo plazo				
Crédito a terceros	21	-	21	-
Activos financieros a coste amortizado	9.067	9.897	9.067	9.897
Total activos financieros no corrientes	9.088	9.897	9.088	9.897
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	35.828	31.023	35.828	31.023
Total activos financieros corrientes	35.828	31.023	35.828	31.023
Total activos financieros	44.916	40.920	44.916	40.920

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Miles de euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a largo plazo				
Otros activos financieros (Nota 9.1)	9.088	9.897	9.088	9.897
Total activos financieros no corrientes	9.088	9.897	9.088	9.897
Activos financieros a corto plazo				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9.2)	1.488	672	1.488	672
Otros activos financieros (Nota 9.1)	34.340	30.351	34.340	30.351
Total activos financieros corrientes	35.828	31.023	35.828	31.023
Total activos financieros	44.916	40.920	44.916	40.920



08/2025

JAG160951
OP5074038CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****9.1 Otros activos financieros**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
A largo plazo:	9.088	9.897
Fianzas depositadas a largo plazo	9.067	9.897
Linealización ingresos	21	-
A corto plazo:	34.340	30.351
Fianzas depositadas a corto plazo	2.229	1.125
Depósitos bancarios	32.111	29.226

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran registradas como "Otros activos financieros" las fianzas de los alquileres depositados en el Incasol por importe de 9.908 y 9.634 miles de euros respectivamente, en cumplimiento de la normativa vigente.

Así mismo, a 31 de diciembre de 2025 se encuentra registrado en el mismo epígrafe 32.000 miles de euros íntegramente a corto plazo correspondientes a imposiciones constituidas en entidades de crédito. Todas las imposiciones tienen vencimientos superiores a los tres meses, han sido clasificadas atendiendo a su vencimiento y devengan un tipo de interés de mercado. Los intereses devengados y no cobrados a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 111 miles de euros.

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.448	675
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19.1)	40	-
Deudores varios	-	(3)
	1.488	672

La Sociedad mantiene una provisión por deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales de 2.936 miles de euros (2.496 miles de euros en el ejercicio anterior).

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha provisionado una dotación neta de 440 miles de euros por este concepto (322 miles de euros en el ejercicio anterior).



08/2025

JA6160950
OP5074039**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****9.3 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. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Miles de euros)	2025	2024
Caja	3	3
Cuentas corrientes a la vista	12.760	11.013
	12.763	11.016

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito con vencimientos menores a 3 meses. 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.

11. FONDOS PROPIOS

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

11.1 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 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

08/2025

JAG160848
0P5074040**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 es como sigue:

(porcentaje)	2025	2024
Autoridad Portuaria de Barcelona	51,5%	51,5%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	48,5%	48,5%
	100%	100%

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.

11.2 Prima de emisión

Tras la ampliación de capital del ejercicio 2017, al cierre del ejercicio 2025 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.

11.3 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.



08/2025

JA6160948
OP5074041**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****11.4 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 2025 el reparto de un dividendo por importe de 14.659 miles de euros (Nota 3), 14.190 miles de euros en 2024.

12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS

El movimiento de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de carácter no reintegrable para los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Transferencia a pasivos por impuesto diferido (Nota 17)	Saldo final
Ejercicio 2025					
Subvenciones Fondos Feder	1.195		(80)	20	1.135
Subvención Generalitat	50		(18)	5	37
Subvención Fondos Red	152		(10)	3	145
Subvención Moves III	-	89	(27)	7	69
Otras Subvenciones, donaciones y legados	2.682		(783)	194	2.093
	4.079	89	(918)	229	3.479

(Miles de euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Transferencia a pasivos por impuesto diferido (Nota 17)	Saldo final
Ejercicio 2024					
Subvenciones Fondos Feder	1.253		(78)	20	1.195
Subvención Generalitat	64		(18)	4	50
Subvención Fondos Red	160		(10)	2	152
Otras Subvenciones, donaciones y legados	1.792	1.968	(783)	(295)	2.682
	3.269	1.968	(889)	(269)	4.079



08/2025

JA6160947
OP5074042**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Las principales subvenciones recibidas y que figuran en el patrimonio neto de la Sociedad a fecha de cierre del ejercicio actual son las que siguen:

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 2025 se ha traspasado a resultado 80 miles de euros (78 miles de euros en 2024).

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 2025 se ha traspasado a resultado 18 miles de euros (18 miles de euros en 2024).

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 2025 se ha traspasado a resultado 10 miles de euros (10 miles de euros en 2024).

Subvención MOVES III

Con fecha 1 de agosto de 2025, se recibió el ingreso de una subvención por parte del Institut Català de la Energia para la financiación de la instalación de cargadores eléctricos dentro del recinto de la ZAL Port. El importe concedido ha sido de 119 miles de euros. En el ejercicio 2025 se ha traspasado a resultado 26 miles de euros.

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 2025 se han traspasado 204 miles de euros, mismo importe que en el ejercicio anterior.

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

08/2025

JA6160946
OP5074043**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

del ingreso a distribuir de dicha nave por un importe inicial de 3.333 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se han traspasado 343 miles de euros, mismo importe que en el ejercicio anterior.

En 2024, finalizó el derecho de superficie que la Sociedad había concedido a un tercero relativo a la parcela A.7.1.1. Otras subvenciones, donaciones y legados incluyen el importe neto del ingreso a distribuir de dicha nave, por un importe inicial de 1.477 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 se han traspasado 236 miles de euros, mismo importe que en el ejercicio anterior.

13. PROVISIONES

El detalle de las provisiones es como sigue:

(Miles de euros)	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Provisiones por desmantelamiento, retiro y rehabilitación	22.322	-	21.449	-
	22.322	-	21.449	-

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrada por importe de 22.322 miles de euros (21.449 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) la provisión por costes de desmantelamiento, retiro y/o rehabilitación 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 las concesiones en perfecto estado de uso a la fecha de reversión.

La Sociedad contrastó en 2024 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.

En los ejercicios 2025 y 2024 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 874 y 800 miles de euros, respectivamente.

08/2025

JA6160945
0P5074044CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****14. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Miles de euros)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	91.085	106.985	18.171	19.404	109.256	126.389
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	16.609	16.721	9.479	7.348	26.088	24.069
	107.694	123.706	27.650	26.752	135.344	150.458

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Miles de euros)	2025	2024
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito (Nota 14.1)	91.085	106.985
Otros pasivos financieros (Nota 14.2)	18.171	19.404
	109.256	126.389
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito (Nota 14.1)	16.609	16.721
Proveedores, empresas del grupo (Nota 19.1)	3.133	3.166
Otros pasivos financieros (Nota 14.2)	3.071	1.606
Proveedores, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14.3)	3.275	2.576
	26.088	24.069
	135.344	150.458



08/2025

JA6160944
0P5074045**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****14.1 Préstamos y créditos de entidades de crédito**

El detalle de las deudas a coste amortizado a 31 de diciembre es el siguiente:

(Miles de euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	2025	2024			2025	2024
PRESTAMO BEI TRAMO A.1.1	712	891	15.03.2029	2,88%	23	41
PRESTAMO BEI TRAMO A.1.2	2.715	3.394	15.03.2029	2,89%	85	155
PRESTAMO BEI TRAMO A.2.1	1.512	1.890	15.06.2029	3,80%	64	77
PRESTAMO BEI TRAMO A.2.2	5.760	7.212	30.07.2029	2,97%	201	358
PRESTAMO BEI TRAMO B.1	12.010	15.017	18.12.2029	3,33%	503	870
PRESTAMO BEI TRAMO B.2	8.306	10.398	10.08.2029	3,19%	316	551
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.1	3.774	4.088	22.05.2037	1,38%	54	59
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.2	7.019	7.528	22.05.2039	3,74%	275	404
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.3	12.332	13.213	22.07.2039	1,64%	209	223
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.4	7.873	8.436	10.12.2039	1,42%	120	128
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.5	7.603	8.110	10.01.2040	1,51%	114	122
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.6	7.593	8.099	10.02.2040	1,50%	113	121
PRESTAMO BEI 2 TRAMO C.7	21.754	23.204	23.03.2040	1,18%	258	272
CAIXABANK	8.730	12.225	01.06.2028	0,95%	114	148
	107.694	123.706			2.449	3.530

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.

El vencimiento final de dichos créditos se establece entre el 2029 y el 2040. De estos préstamos, seis presentan un tipo de interés variable referenciado a Euribor mientras que siete presentan un tipo de interés fijo.

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 2025 y 2024, 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.



08/2025

JA6160943
QP5074046**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Así mismo, con fecha 26 de mayo de 2020 se formalizó un nuevo contrato de financiación con Caixabank por importe de hasta 20.000 miles de euros, siendo finalmente dispuestos un total de 17.500 miles de euros. El tipo de interés fijo aplicado es del 0,95%, existiendo una carencia de 3 años por lo que la primera amortización comenzó en diciembre de 2023 y la última se producirá en junio de 2028.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de los préstamos bancarios es de 107.694 miles de euros y 123.706 miles de euros respectivamente, de los cuales 16.609 miles de euros tienen vencimiento en el corto plazo (16.721 miles de euros en el ejercicio anterior). Estos saldos a corto plazo incluyen los intereses devengados y no pagados a cierre de cada ejercicio, que ascienden a 686 miles de euros a cierre de 2025 y 798 miles de euros a cierre de 2024.

14.2 Otros pasivos financieros

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Miles de euros)	2025	2024
A largo plazo:	18.171	19.404
Fianzas recibidas a largo plazo	9.054	9.855
Bonificación recuperable CZF	9.144	9.549
Linealización gastos	(27)	-
A corto plazo:	3.071	1.606
Fianzas recibidas a corto plazo	2.574	1.311
Bonificación recuperable CZF	497	295

Las deudas registradas por la Sociedad como "Otros pasivos financieros" se componen principalmente de fianzas recibidas por importe de 11.628 miles de euros (11.166 miles de euros en el ejercicio anterior). La clasificación de dichas fianzas se ha realizado atendiendo al vencimiento de los contratos a los cuales están sujetas.

Así mismo, se incluyen en este epígrafe las bonificaciones recuperables fraccionadamente por el Consorci de la Zona Franca de Barcelona a partir de 2025 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. A 31 de diciembre de 2025 el importe registrado por este concepto asciende a 9.641 miles de euros, registrados 9.144 miles de euros a largo plazo y 497 miles de euros a corto plazo. En el ejercicio anterior, el importe registrado por este concepto ascendió a 9.844 miles de euros, registrados 9.549 miles de euros a largo plazo y 295 miles de euros a corto plazo.



08/2025

JA6160942
0P5074047CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****14.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 excluyendo a las Administraciones Públicas es la siguiente:

(Miles de Euros)	2025	2024
Proveedores	3.074	2.434
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 19.1)	3.133	3.166
Acreedores varios	162	104
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	39	38
	6.408	6.742

Clasificación por vencimientos

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

(Miles de euros)	2025					Total no corriente
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	
Deudas						
Deudas con entidades de crédito	16.609	15.924	14.174	12.424	48.564	91.085
Otras deudas	497	702	911	1.116	6.388	9.117
Otros pasivos financieros	2.574	1.727	1.533	22	5.771	9.054
Total pasivos financieros	19.680	18.353	16.618	13.562	60.723	109.256

(Miles de euros)	2024					Total no corriente
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	
Deudas						
Deudas con entidades de crédito	16.721	15.924	15.924	14.174	60.964	106.985
Otras deudas	295	497	702	911	7.440	9.549
Otros pasivos financieros	1.311	3.258	1.011	306	5.280	9.855
Total pasivos financieros	18.328	19.679	17.637	15.391	73.683	126.390



08/2025

JAG160941
OP5074048**CLASE 8.ª****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****15. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES**

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

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	32	33
Ratio de operaciones pagadas	32	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	28
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	46.111	52.154
Total pagos pendientes	2.630	2.769
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	45.878	51.592
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de pagos realizados	99%	99%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.661	2.903
Porcentaje sobre el total de facturas	99%	96%

16. PERIODIFICACIONES

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

- Periodificación de los costes 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 pero fuera del perímetro adscrito al uso portuario. 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 186 miles de euros por este concepto (175 miles de euros en el ejercicio 2024). El importe pendiente a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 2.332 y 2.518 miles de euros respectivamente.
- 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 2024). El importe pendiente a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 611 y 676 miles de euros respectivamente.



08/2025

JA6160940
0P5074049CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

- 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 2024) y se realiza en función de los 30 años de duración del contrato. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 166 y 176 miles de euros respectivamente.

17. SITUACIÓN FISCAL

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

(Miles de euros)	2025	2024
Activos por impuesto diferido	13	22
Total Activos	13	22
Pasivos por impuesto diferido	4.636	5.212
Pasivos por impuesto corriente	866	683
Retenciones	33	25
Seguridad Social	23	21
Impuesto sobre el Valor Añadido y similares	871	768
Total Pasivos	6.429	6.709

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

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.



08/2025

JA6160939
0P5074050

CLASE 8.ª

CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****17.1 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			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Ejercicio 2025							
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	18.323	89	(689)	(600)	17.723
Impuesto sobre sociedades	-	-	6.106	30	(229)	(199)	5.907
Beneficios antes de impuestos	-	-	24.429	119	(918)	(799)	23.630
Diferencias permanentes	1	-	1	-	-	-	1
Diferencias temporarias:							
con origen en el ejercicio	9	(45)	(35)	-	-	-	(35)
con origen en ejercicios anteriores	1.503	-	1.503	918	(119)	799	2.302
Base imponible (Resultado fiscal)			25.897				25.897
Ejercicio 2024							
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	17.737	1.477	(667)	810	18.547
Impuesto sobre sociedades	-	-	5.879	492	(222)	270	6.149
Beneficios antes de impuestos	-	-	23.616	1.969	(889)	1.080	24.696
Diferencias permanentes	4	-	4	-	-	-	4
Diferencias temporarias:							
con origen en el ejercicio	51	(153)	(102)	-	-	-	(102)
con origen en ejercicios anteriores	1.601	(520)	1.081	889	(1.969)	(1.080)	1
Base imponible (Resultado fiscal)			24.599				24.599

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:



08/2025

JA6160938
OP5074051CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Miles de euros)	2025	2024
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	24.429	23.616
Diferencias permanentes	1	4
Carga impositiva teórica (25%)	6.108	5.905
Deducciones:	(2)	(26)
Inversión	-	-
Donaciones	(2)	(26)
Regularizaciones	-	-
Gasto / (Ingreso) impositivo efectivo	6.106	5.879

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa como sigue:

(Miles de euros)	2025	2024
Impuesto corriente:		
Del ejercicio	6.474	6.124
Impuestos diferidos:		
Impuesto sobre beneficios diferidos	(368)	(245)
	6.106	5.879

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

(Miles de euros)	2025	2024
Impuesto corriente	6.474	6.124
Retenciones y pagos a cuenta	(5.608)	(5.440)
(Activos)/Pasivos por impuesto corriente	866	684



08/2025

JA6160937
OP5074052CLASE 8.^a

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

17.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos de los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

(Miles de euros)	Variaciones reflejadas en			
	Saldo Inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final
Ejercicio 2025				
<u>Activos por impuesto diferido</u>				
Provisión IBI	22	(9)	-	13
	22	(9)	-	13

<u>Pasivos por impuesto diferido</u>				
Libertad de amortización	3.853	(376)	-	3.477
Subvenciones	1.359	-	(200)	1.159
	5.212	(376)	(200)	4.636

(Miles de euros)	Variaciones reflejadas en			
	Saldo Inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio Neto	Saldo final
Ejercicio 2024				
<u>Activos por impuesto diferido</u>				
Provisión IBI	47	(25)	-	22
Límite deducción amortización	130	(130)	-	-
	177	(155)	-	22

<u>Pasivos por impuesto diferido</u>				
Libertad de amortización	4.253	(400)	-	3.853
Subvenciones	1.089	-	269	1.359
	5.342	(400)	269	5.212

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



08/2025

JA6160936
OP5074053CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no tenía bases imponibles negativas ni deducciones pendientes de compensar diferentes a las registradas en el balance de situación adjunto. El pasivo por impuesto diferido relativo a la libertad de amortización (3.477 miles de euros) corresponde a varias deducciones fiscales llevadas a cabo en los ejercicios 2009, 2011 y 2012.

18. 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.

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Autoridad Portuaria de Barcelona	Sociedad dominante
B2B Logistics, S.L.	Sociedad asociada
MERLIN Properties Socimi, S.A.	Otras partes vinculadas

19.1 Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos por categorías con vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Miles de euros)	2025			Total
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.2)	40	-	-	40
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.3)	(3.133)	-	-	(3.133)
Total activos y pasivos corrientes	(3.093)	-	-	(3.093)
Total activo y pasivo				



08/2025

JA6160935
OP5074054CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Miles de euros)	2024			Total
	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 9.2)	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14.3)	(3.166)	-	-	(3.166)
Total activos y pasivos corrientes	(3.166)	-	-	(3.166)
Total activo y pasivo	(3.166)	-	-	(3.166)

19.2 Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

(Miles de euros)	Sociedad dominante	Sociedades asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2025				
Prestación de servicios	401	412	-	813
Tasas Autoritat Portuaria de Barcelona	(18.813)	-	-	(18.813)
Otros servicios	(3)	-	-	(3)
Total Ingresos / (Gastos)	(18.415)	412	-	(18.003)
Ejercicio 2024				
Prestación de servicios	395	444	-	839
Tasas Autoritat Portuaria de Barcelona	(18.424)	-	-	(18.424)
Total Ingresos / (Gastos)	(18.029)	444	-	(17.585)

19.3 Información relativa a Administradores y personal de alta Dirección de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025 el Consejo de Administración ha obtenido 55 miles de euros por dietas de asistencia al consejo (54 miles de euros en 2024). Asimismo, la alta dirección ha percibido 135 miles de euros en concepto de salarios (131 miles de euros en 2024).

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 2025 y 2024 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.



08/2025

JA6160934
OP5074055**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad ha satisfecho la cuota por el seguro de responsabilidad civil de directivos en el ejercicio 2025 (6 miles de euros) y 2024 (6 miles de euros), pero no ha tenido que utilizar dicho seguro en ninguno de los dos ejercicios.

19.4 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.

20. INGRESOS Y GASTOS**20.1 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)	2025	2024
Ingresos por alquileres de naves	64.165	62.346
Ingresos por cesión de derechos de suelo	6.628	6.494
Ingresos por alquileres de oficinas	5.131	5.017
Alquiler service center	1.332	1.346
Refacturación ingresos de IBI	3.142	2.832
Refacturación costes de mantenimiento	5.704	5.331
Otros ingresos	1.024	756
	87.128	84.122

Todas las operaciones de la Sociedad se realizan en el mercado español. Los costes de mantenimiento de la Zona Logística donde tiene la actividad la Sociedad y el Impuesto de Bienes Inmuebles son refacturados a los clientes y forman parte de la cifra de negocios adjunta.





08/2025

JA6160932
OP5074057CLASE 8.^a**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****21. ESTRUCTURA DE PERSONAL**

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2025				
Directivos	3	1	4	4
Técnicos	3	-	3	3
Administrativos	1	4	5	5
Comerciales	-	1	1	1
	7	6	13	13
Ejercicio 2024				
Directivos	3	1	4	4
Técnicos	3	-	3	3
Administrativos	1	4	5	5
Comerciales	-	1	1	1
	7	6	13	13

Así mismo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el número de Consejeros ascendía a 9 personas, de las cuales ocho son hombres y una mujer.

La Sociedad no ha tenido personas empleadas en el curso del ejercicio 2025 y 2024 con discapacidad igual o superior al 33%.

22. HONORARIOS DE AUDITORÍA

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 honorarios por servicios profesionales por importe de 28 miles de euros (28 miles de euros en el ejercicio anterior).

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.



08/2025



JA6160931
0P5074058

CLASE 8.^a

8. 812. 8

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

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

23. HECHOS POSTERIORES

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



08/2025

CLASE 8.^aJA6160930
OP5074059**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****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.

El 12 de junio de 2019 se produjo otra modificación del plazo concesional, cuando la APB otorgó una prórroga del plazo de la concreción administrativa de la concesión del Service Center hasta 31 de diciembre de 2041, igualándola al vencimiento de ZAL Port (Prat).

En fecha 1 de octubre de 2022, entraron en vigor los nuevos pliegos concesionales en los que se agruparon las diferentes concesiones individuales existentes hasta entonces en dos grandes concesiones: ZAL Port (BCN) y ZAL Port (Prat) con vencimientos hasta 31 de diciembre de 2032 y 30 de noviembre de 2045, respectivamente.

Asimismo, durante el año 2015, CILSA formalizó dos contratos de arrendamiento por un período de 50 años



08/2025

CLASE 8.^aJA6160929
OP5074060**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

más una prórroga de 25 adicionales con el Consorci de la Zona Franca, para el desarrollo de 27 ha de suelo logístico.

Y finalmente, durante el ejercicio 2025 la Autoridad Portuaria de Barcelona (APB), en su Consejo de Administración de fecha 25 de junio de 2025, otorgó a CILSA una concesión administrativa sobre las parcelas 27, 28 y 29 en la ZAL Port (Prat) de 10 ha. por un periodo de 34 años, con vencimiento el 3 de julio de 2059. Asimismo, en fecha 29 de septiembre de 2025 CILSA formalizó una escritura de constitución de derecho de superficie por un periodo de 50 años con AENA SME, para el desarrollo de 2,5 ha de suelo logístico.

II.- Evolución y situación del negocio

La Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port) tiene una superficie total de 251,5 ha., cuyo desarrollo se ha proyectado en diferentes fases. Una primera fase de 69 ha., radicada en el término municipal de Barcelona (ZAL Port (BCN)), una segunda fase de 143 ha., radicada en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)), y una tercera fase de 27 ha., radicada en el Consorci de la Zona Franca de Barcelona (ZAL Port - Ciutat). Estas tres fases están totalmente desarrolladas.

Por otro lado, durante el presente ejercicio 2025 se ha iniciado una cuarta y quinta fase, ambas radicadas también en el término municipal del Prat de Llobregat, y por una superficie de 10 ha. en ZAL Port (Prat) y 2,5 ha. en ZAL Port - HUB Aeri respectivamente, las cuales están en fase de desarrollo.

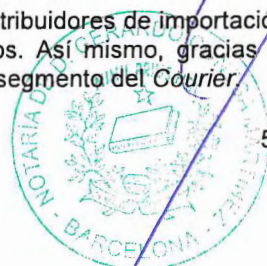
Actualmente, ZAL Port dispone de un total de 764.923 m² de naves logísticas y oficinas que ofrece en régimen de alquiler, así como un edificio de oficinas de 12.415 m² alquilables conocido como Service Center. Asimismo, CILSA ha otorgado un derecho de superficie a clientes de 289.070 m² sobre los cuales han construido unos 156.306 m² de naves, configurando un parque logístico de 933.644 m², pionero en España en este tipo de desarrollos.

De esta forma, 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 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 % en 2025, en 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 Logistics, Rhenus, Transnatura, 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.



08/2025

JA6160928
0P5074061**CLASE 8.^a****CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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 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.

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 cuenta con una ocupación media del 76% en el 2025, es el edificio multifuncional de la Zona de Actividades Logísticas de 12.415 m² de superficie. Es donde se concentra una completa oferta de servicios a empresas relacionadas con el ámbito portuario y con 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 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 alrededor de 25 empresas. Más de la mitad de estas empresas son agencias de transporte, que encuentran en ZAL Port a sus clientes o bien, se dedican al comercio exterior y buscan a sus proveedores de servicios logísticos en 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



08/2025

CLASE 8.^aJAG160927
OP5074062**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

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.

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).

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.

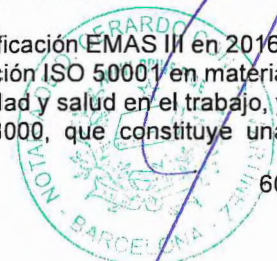
ZAL Port, mediante diferentes proyectos en el ámbito de la RSC, social o medioambiental, ha sido pionera en dar respuesta a las necesidades de la Sociedad actual como es la ayuda a los más necesitados. Dentro de este marco, ZAL Port ha colaborado extensamente tanto con la Fundación Cares, entidad sin 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.

Es destacable también la instalación de placas fotovoltaicas en cubiertas.

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. La tecnología actual nos lo ha permitido.

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, por un lado, una potencia instalada en ZAL Port (Prat) de 5 MWp que generan unos 6,7 GWh anuales de electricidad, lo que supone un ahorro de emisión de 2.000 toneladas de CO₂ cada año, y por otro lado, una potencia instalada en ZAL Port - Ciutat de 8,2 MWp que generan unos 9,2 GWh anuales de electricidad más.

En este sentido, CILSA obtuvo la certificación ISO 14001 en el año 2015 y la certificación EMAS III en 2016, ambas en materia medioambiental, a finales del ejercicio 2017 obtuvo la certificación ISO 50001 en materia de gestión energética, en 2020 se certificó en la ISO 45001 en materia de seguridad y salud en el trabajo, y en 2023 obtuvo la certificación de responsabilidad social con la Norma SA8000, que constituye una



08/2025

CLASE 8.^aJA6160926
OP5074063**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

evidencia de nuestro compromiso con la seguridad y la salud en el trabajo y los derechos humanos de todas las personas involucradas en nuestra actividad, con especial atención a nuestros proveedores. En 2025 se han renovado todas las anteriores certificaciones.

Inversión:

La inversión del año 2025 se ha destinado mayoritariamente al acondicionamiento de las diferentes naves logísticas que forman el portfolio de la compañía en función de sus necesidades de reinversión y para poder dar respuesta al crecimiento que están experimentando los clientes instalados en la ZAL Port, así como a las mejoras en la urbanización. Adicionalmente, se han iniciado dos proyectos nuevos que están en fase preliminar.

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 por importe de 75 millones de euros.

En 2020 se formalizó un nuevo contrato de financiación con Caixabank de hasta 20 millones de euros, de los cuales se dispuso de 17,5 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 2025 el cual asciende a 32 días (33 días en 2024). El 98% de las facturas pagadas durante el 2025 han sido pagadas en un periodo inferior al máximo establecido.



08/2025

CLASE 8.^aJA6160925
OP5074064**CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A., S.M.E.****Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****IV.- Acontecimientos después del cierre**

No se ha producido ningún acontecimiento destacable entre la fecha de cierre del ejercicio anual de 2025 y 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 2025 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.

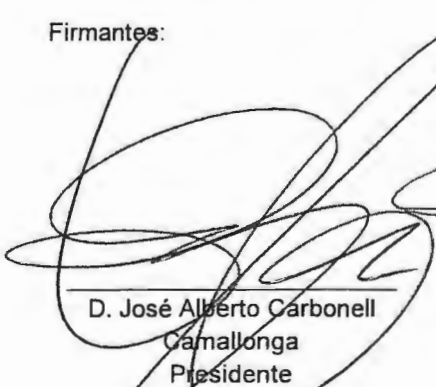


08/2025

JAG160924
OP5074065CLASE 8.^a**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 20 de marzo de 2026 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 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Todas las hojas de dichas cuentas anuales se incluyen en las páginas 1 a 62, con numeración correlativa a la presente hoja.

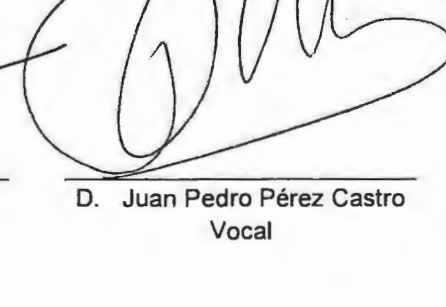
Firmantes:


D. José Alberto Carbonell
Camallonga
Presidente

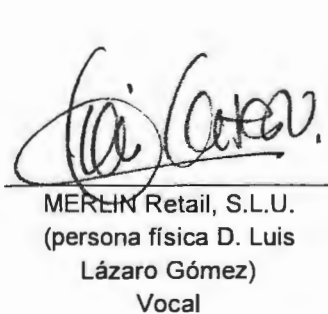

D. Alex Garcia Formatje
Vocal

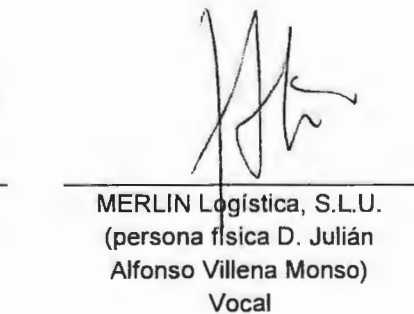

Dª. Miriam Alaminos Rodríguez
Vocal


D. Santiago Garcia-Milá
Llovera
Vocal


D. Juan Pedro Pérez Castro
Vocal


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


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


MERLIN Logística, S.L.U.
(persona física D. Julián
Alfonso Villena Monso)
Vocal


Parc Logístic de la Zona Franca,
S.A.U. (persona física D. Alfonso
Martínez García)
Vocal



JA6159928

08/2025

**TESTIMONIO:-----**

Yo, **GERARDO CONESA MARTÍNEZ**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, con residencia en Barcelona, **DOY FE:-----**

Que las precedentes fotocopias, extendidas en sesenta y cinco folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, números JA6160922 y posteriores en orden correlativo, a los que añado la presente, han sido cotejadas por mí con el **documento original**, que he tenido a la vista y de las que son fiel reproducción. -----

Y para que conste, expido la presente en Barcelona a **quince de abril de dos mil veintiséis**. -----

Libro Indicador. Hojas Móviles. Año 2026. **Nº405**. -----



FE PÚBLICA NOTARIAL

A21 ON