

**CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE BARCELONA**

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

Cuentas Anuales formuladas correspondientes al ejercicio 2025

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:

Balances al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024

Memoria del ejercicio 2025

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024**

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		432.733	434.612
Inmovilizado intangible	Nota 5	45.855	47.757
Concesiones		5.111	5.275
Aplicaciones informáticas		22	63
Otro inmovilizado intangible		40.722	42.419
Inmovilizado material	Nota 6	14.239	15.924
Terrenos y construcciones		10.472	11.991
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.767	3.933
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	299.974	306.307
Terrenos		166.822	168.321
Construcciones		133.152	137.986
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		6.545	6.545
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	6.545	6.545
Inversiones financieras a largo plazo		31.084	30.413
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	732	464
Créditos a terceros	Nota 9.3	27.861	27.440
Otros activos financieros		2.491	2.509
Deudores comerciales no corrientes	Nota 9.3	35.036	27.666
ACTIVO CORRIENTE		311.367	273.563
Existencias	Nota 16	161.603	156.527
Productos en curso y semiterminados		161.603	156.527
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.267	9.124
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.3	3.504	4.589
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 9.3 y 23.1	-	-
Deudores varios	Nota 9.3	1.942	4.407
Personal	Nota 9.3	2	2
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	819	126
Inversiones financieras a corto plazo		99.503	83.479
Instrumentos de patrimonio	Nota 9.2	-	3.000
Otros activos financieros	Nota 9.3	99.503	80.479
Periodificaciones a corto plazo		124	125
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.5	43.870	24.308
Tesorería		43.870	24.308
TOTAL ACTIVO		744.100	708.175

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024**

(Expresados en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		694.699	654.724
Fondos propios	Nota 15	691.783	651.321
Patrimonio	Nota 15.1	651.321	621.617
Patrimonio		651.321	621.617
Resultado del ejercicio		40.462	29.704
Ajustes por cambios de valor		-	-
Operaciones de cobertura	Nota 12	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 20	2.916	3.403
PASIVO NO CORRIENTE		40.503	45.967
Deudas a largo plazo		40.503	45.967
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1.1	28.852	30.000
Derivados	Nota 12	-	-
Otros pasivos financieros		11.651	15.967
Periodificaciones a largo plazo		-	-
PASIVO CORRIENTE		8.898	7.484
Deudas a corto plazo	Nota 10.1	3.252	2.346
Deudas con entidades de crédito		1.181	33
Otros pasivos financieros		2.071	2.313
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.646	5.138
Proveedores	Nota 10.1	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 23	-	-
Acreedores varios	Nota 10.1	3.916	2.760
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1	802	838
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	423	1.371
Anticipos de clientes		505	169
Periodificaciones a corto plazo		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		744.100	708.175

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024**

(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 18.a	77.768	65.500
Ventas netas		6.628	-
Prestaciones de servicios		71.140	65.500
Var. de existencias de prod. terminados y en curso		5.076	3.072
Aprovisionamientos		(6.776)	(1.946)
Consumo de mercaderías		-	-
Trabajos realizados por otras empresas		(6.776)	(1.946)
Otros ingresos de explotación		8.574	8.247
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.574	8.247
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		-	-
Gastos de personal	Nota 18.b	(6.424)	(7.223)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.831)	(5.451)
Cargas sociales		(1.593)	(1.772)
Otros gastos de explotación		(35.668)	(30.603)
Servicios exteriores		(24.230)	(22.303)
Tributos		(9.166)	(8.266)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		87	(34)
Otros gastos de gestión corriente		(2.359)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(12.298)	(12.786)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 20	488	537
Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado		5.566	-
Deterioro y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		5.566	-
Otros resultados		8	8
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		36.314	24.806
Ingresos financieros	Nota 18.d	5.234	5.657
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		-	-
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		5.234	5.657
Gastos financieros	Nota 18.d	(1.086)	(759)
Por deudas con terceros		(1.086)	(759)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Nota 12	-	-
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Deterioros y pérdidas	Nota 13	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 18.d	-	-
RESULTADO FINANCIERO		4.148	4.898
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		40.462	29.704
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		40.462	29.704
RESULTADO DEL EJERCICIO		40.462	29.704

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024

(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2025	2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		40.462	29.704
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por coberturas de flujos de efectivo	Nota 12	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 20	-	2.925
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	2.925
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de flujos de efectivo	Nota 12	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 20	(487)	(537)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(487)	(537)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		39.975	32.092

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES**
A LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024
(Expresados en miles de euros)

	Fondos Propios Acumulados	Excedente del Ejercicio	Ajustes por Cambio de Valor	Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	569.781	51.836	-	1.015	622.632
Ajustes por errores 2022 y ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2024	569.781	51.836	-	1.015	622.632
Total ingresos y gastos reconocidos	-	29.704	-	2.388	32.092
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución del excedente del ejercicio anterior	51.836	(51.836)	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	621.617	29.704	-	3.403	654.724
Total ingresos y gastos reconocidos	-	40.462	-	(487)	39.975
Otras variaciones patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución del excedente del ejercicio anterior	29.704	(29.704)	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	651.321	40.462	-	2.916	694.699

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024**

(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		37.223	27.483
Resultado del ejercicio antes de impuestos		40.462	29.704
Ajustes al resultado		(2.975)	6.225
Amortización del inmovilizado	Notas 5,6 y 7	12.298	12.786
Correcciones valorativas por deterioro		(5.076)	(1.126)
Imputación de Subvenciones	Nota 20	(488)	(537)
Resultados por bajas y enajenación del inmovilizado		(5.566)	-
Ingresos financieros	Nota 18d	(5.234)	(5.657)
Gastos financieros	Nota 18d	1.086	759
Otros ingresos y gastos		5	-
Cambios en el capital corriente		(4.412)	(13.344)
Existencias		-	(1.946)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(4.515)	(10.535)
Otros activos corrientes		-	(104)
Acreedores y otras cuentas a pagar		103	(759)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.148	4.898
Pago de intereses	Nota 18d	(1.086)	(759)
Cobro de intereses	Nota 18d	5.234	5.657
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		(13.639)	(79.233)
Pagos por inversiones		(26.497)	(101.975)
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material		(22)	(4.990)
Inversiones inmobiliarias		(8.813)	(96.217)
Otros activos financieros		(17.662)	(768)
Cobros por desinversiones		12.858	22.742
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias		11.891	-
Otros activos financieros		967	22.742
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		(4.022)	34.333
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	2.925
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	2.925
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.022)	31.408
Deudas con entidades de crédito		-	30.000
Cobro otras deudas		-	2.121
Devolución otras deudas		(4.022)	(713)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		19.562	(17.417)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		24.308	41.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9.5	43.870	24.308
		19.562	(17.417)

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de estado de flujos de efectivo del ejercicio 2025.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA ENTIDAD

a) Constitución y Domicilio Social

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA (en adelante el Consorcio o la Entidad) se constituyó el 1 de junio de 1917, si bien sus orígenes se sitúan en el Real Decreto de 24 de octubre de 1916, que autorizó la concesión a Barcelona de un Depósito Comercial. Se encuentra domiciliado en Polígono Industrial de la Zona Franca, Avenida Parc Logístic, 2-10, Barcelona. Por Orden del Ministerio de Hacienda del 1 de julio de 1968, se aprobaron los Estatutos del Consorcio que contemplan, entre otros aspectos, los siguientes:

Naturaleza

El Consorcio constituye una Entidad Pública con personalidad jurídica propia e independiente de las entidades representadas en su órgano de gobierno y administra la Zona Franca de Barcelona, siendo presidido por el Excelentísimo Sr. alcalde de la Ciudad y bajo la vicepresidencia de un Delegado del Estado nombrado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Las entidades y personas que ostentan representación en el Consorcio son las siguientes:

- El Estado Español.
- Excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona.
- Autoridad Portuaria de Barcelona.
- Fomento del Trabajo Nacional.
- Cámara Oficial de Comercio de Barcelona.
- El Administrador de la Aduana de Barcelona.
- El Ingeniero Director del Puerto Autónomo de Barcelona.
- Un representante de las Compañías de Ferrocarriles.
- El Delegado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Dos representantes de la organización sindical
- Dos representantes de la Generalitat de Catalunya

Atribuciones

El objeto actual del Consorcio es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Barcelona y la planificación, ordenación y urbanización industrial de todos los terrenos que constituyen su patrimonio.

Funcionamiento

Los órganos rectores del Consorcio son el Pleno y el Comité Ejecutivo.

Duración

La duración del Consorcio es ilimitada. No obstante, en caso de liquidación de la Zona Franca, el producto que la misma arroje pasará a ser propiedad de la ciudad de Barcelona, representada por su Excelentísimo Ayuntamiento.

b) Actividad

Las actividades efectuadas en la actualidad por el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona y sus principales fuentes de ingresos, consisten en:

- Arrendamiento de parcelas, básicamente en la Zona Franca de Barcelona.
- Actividad inmobiliaria (creación y venta de suelo y techo industrial, así como el alquiler oficinas).
- Otras operaciones inmobiliarias, llevadas a cabo en la totalidad por el Consorcio o en asociación con terceros.
- Servicios de Zona Franca Aduanera.
- Actividad de promoción industrial.

Arrendamiento de Parcelas

Los contratos de arrendamiento de parcelas industriales, en vigor al 31 de diciembre de 2025, proceden en su práctica totalidad de 1965 y años posteriores, ya que la Ley 102/1965 autorizó al Consorcio a ceder libremente, mediante contrato de arrendamiento, los terrenos de su propiedad que no formen parte de los correspondientes a servicios del Puerto de Barcelona. Con la excepción del correspondiente a SEAT, S.A., (por la superficie no incluida en el acuerdo de devolución de los terrenos suscrito el 20 de septiembre de 2004 (Nota 7)).

Al 31 de diciembre de 2025, el total de parcelas arrendadas en la Zona Franca de Barcelona es de 150, con una superficie total de 2.933.215 m², distribuido de la siguiente forma:

	Superficie Parcelas Arrendadas M ²	%
Sector A	181.558	6,19
Sector B	353.868	12,06
Sector C	1.034.590	35,28
Sector E	256.466	8,74
Sector F	119.408	4,07
Sector G	86.927	2,96
Sector H	36.541	1,25
Sector M	144.264	4,92
Sector BZ	331.744	11,31
Seat	387.849	13,22
Total	2.933.215	100,00

Al 31 de diciembre de 2024, el total de parcelas arrendadas en la Zona Franca de Barcelona era de 144 con una superficie total de 2.956.509m².

Servicios de Zona Franca Aduanera

Por estas actividades, que dieron origen al Consorcio, éste percibe unos derechos de almacenaje y manipulación por las mercancías de terceros que permanecen en almacenes propiedad de este, durante el tiempo que están sin pagar derechos de aduana y, asimismo, percibe de diversas Entidades unos cánones por entradas y salidas de mercancías en la Zona Franca de Barcelona.

c) Ejercicio Social

El ejercicio social de la Entidad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de las notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se indicará para simplificar "ejercicio 2025".

d) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica en la Nota 13, la Entidad posee participaciones mayoritarias en diversas Entidades. El Consorcio, debido a su naturaleza jurídica, no tiene la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Entidad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales reformuladas sustituyen la formuladas inicialmente con fecha 26 de marzo de 2026.

b) Principios Contables Aplicados

Las cuentas anuales se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de Presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en miles de euros. El euro es la moneda funcional y de presentación del Consorcio.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere la realización por parte del Consorcio de determinadas estimaciones contables y la consideración de determinados elementos de juicio que son responsabilidad de la Dirección de la Entidad. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias.

Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor información disponible a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicaría de forma prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en la estimación realizada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en cuestión.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales son las siguientes:

- Vidas útiles de los elementos del inmovilizado intangible, material e inmobiliario (Notas 4, 5, 6 y 7)
- La estimación de las correcciones por deterioro de valor del inmovilizado y las existencias (Notas 4, 5, 6, 7 y 16)
- Valores razonables de los instrumentos financieros no cotizados (Nota 4 y 12)
- La estimación de las provisiones por riesgos y gastos (Notas 4 y 19)

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Dirección de la Entidad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Agrupación de Partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la Memoria.

g) Cambios en Criterios Contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

h) Corrección de errores

La información comparativa del ejercicio 2024 ha sido reexpresada para reflejar la reclasificación de 406 miles de euros correspondientes a saldos de proveedores de inmovilizado, inicialmente registrados en Acreedores varios, al epígrafe Otros pasivos financieros, de acuerdo con su naturaleza. Esta reclasificación no ha tenido efecto sobre el patrimonio neto, el resultado del ejercicio ni el total del pasivo.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL EXCEDENTE

Las propuestas de distribución del excedente de los ejercicios 2025 y 2024 para ser sometidas a la aprobación del Pleno de la Entidad, son las siguientes, en miles de euros:

	2025	2024
Base de reparto		
Excedente del ejercicio (Beneficio)	40.462	29.704
Distribución a:		
A Fondos Propios acumulados	40.462	29.704

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

En el caso de que la Entidad considere que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida, al no existir un límite previsible para el periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo, el inmovilizado intangible no se amortiza, pero se somete, al menos una vez al año, a una prueba de deterioro. La vida útil de un inmovilizado intangible que no esté siendo amortizado se revisa cada ejercicio para determinar si existen hechos y circunstancias que permitan seguir manteniendo una vida útil indefinida para ese activo. En caso contrario, se cambia la vida útil de indefinida a definida.

Concesiones Administrativas (Derechos de Superficie)

Se recoge en este epígrafe los importes satisfechos para la adquisición de derechos de superficie sobre terrenos propiedad de un tercero. La Entidad, una vez construido el edificio, amortiza los derechos de superficie en función del período restante de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de esta concesión, el valor contabilizado para la misma se sanearía en su totalidad, al objeto de anular su valor neto contable.

Las concesiones administrativas figuran en el activo valoradas por el importe total de los desembolsos efectuados para su obtención. Éstas son de vida útil definida y su coste se imputa a resultados, a través de su amortización, durante el período concesional, utilizando para ello un método lineal de amortización.

La Entidad, debido a su naturaleza jurídica y a su vinculación con el Ayuntamiento de Barcelona, representante del Consorcio (Nota 1), y a sus relaciones con otros organismos públicos, lleva a cabo determinadas inversiones inmobiliarias que conllevan la construcción de edificios para su arrendamiento posterior en suelo sobre el cual se obtendrá la cesión del derecho de superficie. En estos proyectos, es habitual que la cesión del derecho de superficie se produzca una vez construido el edificio, momento en el cual se registra la permuta por el valor de la contraprestación a entregar. Debido a que el destino de los edificios es el arrendamiento, las inversiones en estos proyectos figuran registradas en inversiones inmobiliarias, independientemente que, en función de los acuerdos entre entidades, puedan revertir al finalizar la obra en cuestión una parte de la edificación a la entidad con la que contrata el derecho (momento en el cual se da de baja de inversiones inmobiliarias y traspasa a inmovilizado intangible).

Derechos de Uso

Se recoge en este epígrafe los importes satisfechos por la renuncia de los derechos arrendaticios sobre terrenos de diversas parcelas debido a que cumplen con la siguiente definición incluida en la *Consulta 1 del BOICAC 42* y en los desarrollos posteriores del PGC *"Los costes de indemnizaciones a arrendatarios serán incorporados al activo, como mayor valor del bien, en la medida que supongan un aumento de la rentabilidad futura del mismo"*.

Se amortizan linealmente durante su vida útil, y son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Aplicaciones Informáticas

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado Material

Los activos adquiridos con anterioridad al año 1983 se hallan registrados al precio resultante de una valoración efectuada por la Entidad en el año 1983, que se basó en el valor asignado para el arbitrio municipal sobre el incremento del valor de estos, reducido en un 20%, con el fin de aproximar el valor final resultante al que se obtendría de acuerdo con la capitalización al 4% de los precios de los arrendamientos en vigor en dicha fecha. El resultado de dicha valoración fue registrado con efecto 31 de diciembre de 1982.

Con posterioridad al año 1983, el inmovilizado material se valora según su coste de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año. También forma parte del precio de adquisición, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Durante el presente ejercicio no se han activado importes por este concepto.

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Entidad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el periodo en el que la Entidad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2 – 4	50 - 25
Maquinaria	10	10
Mobiliario	8,33 – 25	12 - 4
Equipos informáticos	6,66 – 25	15 – 4
Elementos de transporte	16 – 20	6,25 - 5
Otro Inmovilizado	8,33 - 20	12 – 5

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Entidad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) **Inversiones Inmobiliarias**

Los terrenos que la Entidad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción de aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, incluyendo los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los activos adquiridos con anterioridad al año 1983 se hallan registrados al precio resultante de una valoración efectuada por la Entidad en el año 1983, que se basó en el valor asignado para el arbitrio municipal sobre el incremento del valor de estos, reducido en un 20%, con el fin de aproximar el valor final resultante al que se obtendría de acuerdo con la capitalización al 4% de los precios de los arrendamientos en vigor en dicha fecha. El resultado de dicha valoración fue registrado con efecto 31 de diciembre de 1982.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones		
Edificaciones	2 - 3,33	50 - 30
Instalaciones	6,66 - 20	15 - 5
Urbanizaciones	2 - 20	50 - 5

Las amortizaciones de edificaciones están sujetas al derecho de superficie o concesión recibida.

d) **Arrendamientos y otras Operaciones de Carácter Similar**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario substancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los otros arrendamientos se clasifican como operativos.

a) Arrendamientos financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en que el Consorcio 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. Este importe es 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 de su ejercicio. No se incluyen en el cálculo las cuotas de carácter contingente, los costes de los servicios y los impuestos repercutibles al arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 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.

b) Arrendamientos operativos

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

Cualquier cobro o pago que se pueda efectuar al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un cobro o pago anticipado que se imputa a resultados en el transcurso del período de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) **Permutas**

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que puedan surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no puede obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial si:

- a) La configuración, en términos de riesgos, calendario e importes de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Adicionalmente, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

f) Instrumentos Financieros

La Entidad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Clasificación Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros utilizados por la Entidad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Entidad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante a lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y 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 resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de los activos financieros a coste amortizado corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2024 y 2025, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

También se incluyen en la categoría de activos financieros a coste amortizado los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos/pasivos Financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

Son aquellos adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros gestionados con el objetivo de obtener ganancias en el corto plazo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su 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 imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Activos financieros a valor razonable con cambio en el patrimonio neto

Se incluyen en esta categoría los activos financieros cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantengan para negociar ni proceda clasificarlos en la categoría anterior. Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada incluidos los gastos de transacción que le sean directamente imputables.

Posteriormente se valoran por su valor razonable sin deducir los posibles costes de transacción en caso de que se produzca la venta. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente a patrimonio neto hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Activos financieros a coste

Los activos financieros a coste incluyen las inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas, así como aquellos activos financieros en los que no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (principalmente instrumentos de patrimonio, activos financieros híbridos u otros activos). Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

En la determinación del patrimonio neto de las Entidades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Entidad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

En la determinación del patrimonio neto de una empresa participada cuya moneda funcional es distinta del euro, se aplica el tipo de cambio de contado de cierre, tanto al patrimonio neto como a las plusvalías tácitas existentes a esa fecha.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el 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 que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma.

Las correcciones valorativas por deterioro 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 tendrá 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.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero, o parte de este, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, 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, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte de este que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

Intereses y Dividendos Recibidos de Activos Financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas Entregadas y Recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

g) Coberturas Contables

Se consideran coberturas contables aquéllas que han sido designadas como tales en el momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad corresponden a coberturas de flujos de efectivo. En consecuencia, la parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Cobertura del Valor Razonable

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cobertura de los Flujos de Efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

h) Existencias

El epígrafe "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobres los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez las obras se hallan finalizadas, son transferidas, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente. Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación, así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio, juntamente con el coste del terreno asociado a las mismas.

En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

i) Impuesto sobre Beneficios

Existe una exención total, a partir del 1 de enero de 1995, en el ámbito del Impuesto sobre Beneficios, para los Organismos Autónomos y Entidades Análogas Dependientes de las Corporaciones Locales.

j) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Entidad.

Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

No obstante, debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos, así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes.

k) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Entidad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando se produce la transferencia del control de los bienes y servicios comprometidos, el importe de estos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Sociedad y se cumplan las condiciones específicas.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, El Consorcio sigue un proceso que consta de las siguientes etapas:

- Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato.
- Determinar el precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las obligaciones a cumplir.
- Reconocimiento del ingreso.

l) Provisiones y Contingencias

Tienen por objeto hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso y obligaciones pendientes, de cuantías indeterminadas. Las estimaciones de los importes de las provisiones se han hecho considerando las posibilidades de resolución de cada uno de los litigios.

Las provisiones se reconocen cuando el Consorcio tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se pueda estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación utilizando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se devengan,

Las provisiones con vencimiento inferior o superior a un año, con un efecto financiero no significativo, no se descuentan,

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que sucedan o no uno o más hechos futuros independientes de la voluntad del Consorcio. Estos pasivos contingentes no son objeto de registro contable y se presenta un detalle en la memoria.

m) Elementos Patrimoniales de Naturaleza Medioambiental

Los gastos relacionados con minimización del impacto medioambiental, así como la protección y mejora del medio ambiente, se registran conforme a su naturaleza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos destinados a las citadas actividades se clasifican en el epígrafe correspondiente del inmovilizado material y se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada, y, en su caso, del importe acumulado por las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Se registra una provisión de naturaleza medioambiental si como consecuencia de la existencia de obligaciones legales, contractuales o de cualquier otro tipo, así como de compromisos adquiridos para la prevención y reparación de daños al medio ambiente, es probable o cierto, que la Sociedad tenga que efectuar un desembolso económico futuro, que al cierre del ejercicio resulta indeterminado en su importe y/o momento previsto de cancelación.

n) Pasivos por Retribuciones a Largo Plazo con el Personal

La Sociedad tiene contraídos con sus empleados diversos compromisos por pensiones y otras prestaciones por jubilación o retiro. Dichos compromisos están formalizados mediante un plan de aportación definida por el que la Entidad realiza contribuciones periódicas de carácter predeterminado a una entidad financiera, que es la que gestiona el plan y la que asume la obligación de atender los compromisos con los empleados.

Con fecha 15 de noviembre de 2002, la Entidad, de acuerdo con el Real Decreto 1588/1999 de 27 de octubre de 1999, procedió a la externalización de sus compromisos vinculados a complementos de jubilaciones, viudedad y orfandad.

ñ) Subvenciones, Donaciones y Legados

Las subvenciones de capital no reintegrables, así como las donaciones y legados, se valoran por el valor razonable del importe concedido o del bien recibido. Inicialmente se imputan como ingresos directamente al patrimonio neto y se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por estas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja de los mismos.

Las subvenciones destinadas a la cancelación de deudas se imputan como ingresos del ejercicio en que se produce la cancelación, excepto si se recibieron en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento financiado.

Aquellas subvenciones con carácter reintegrable se registran como deudas a largo plazo transformables en subvenciones hasta que se adquieren la condición de no reintegrables.

Las subvenciones de explotación se abonan a los resultados del ejercicio en el momento de su devengo.

o) Transacciones con Partes Vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme a lo previsto en las correspondientes normas.

p) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Entidad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de Explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2025 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Coste:				
Concesiones administrativas	7.665	-	-	7.665
Derechos de uso	152.000	-	-	152.000
Aplicaciones informáticas	1.300	-	-	1.300
Inversiones en curso	33	-	-	33
	160.998	-	-	160.998
Amortización Acumulada:				
Concesiones administrativas	(2.390)	(164)	-	(2.554)
Derechos de uso	(27.270)	(1.697)	-	(28.967)
Aplicaciones informáticas	(1.270)	(41)	-	(1.311)
	(30.930)	(1.902)	-	(32.832)
Deterioros:				
Derecho de uso	(82.311)	-	-	(82.311)
	(82.311)	-	-	(82.311)
Inmovilizado Intangible, Neto	47.757	(1.902)	-	45.855

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2024 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Coste:				
Concesiones administrativas	7.665	-	-	7.665
Derechos de uso	152.000	-	-	152.000
Aplicaciones informáticas	1.300	-	-	1.300
Inversiones en curso	33	-	-	33
	160.998	-	-	160.998
Amortización Acumulada:				
Concesiones administrativas	(2.226)	(164)	-	(2.390)
Derechos de uso	(25.573)	(1.697)	-	(27.270)
Aplicaciones informáticas	(1.225)	(45)	-	(1.270)
	(29.024)	(1.906)	-	(30.930)
Deterioros:				
Derecho de uso	(82.311)	-	-	(82.311)
	(82.311)	-	-	(82.311)
Inmovilizado Intangible, Neto	49.663	(1.906)	-	47.757

El detalle de los inmovilizados intangibles más significativos es el siguiente:

Concesiones Administrativas

Dentro del epígrafe de Concesiones Administrativas, la Entidad registra los Derechos de Superficie que tiene concedidos por Entidades Públicas. El detalle de estos en miles de euros es el siguiente:

Edificios	31/12/2024	Bajas	31/12/2025
Mediatic	6.843	-	6.843
Eureka	822	-	822
	7.665	-	7.665

Derechos de Uso

SEAT - Proyecto BZ (Barcelona Zona Innovación)

El 20 de septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Barcelona, la Dirección de SEAT, S.A. y el Consorcio formalizaron un acuerdo por el que SEAT, S.A. se comprometió a devolver una superficie de 495.253 m² de los terrenos que ocupaba en régimen de arrendamiento en el Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona. La devolución de los terrenos se efectuó de forma escalonada al objeto de facilitar el traslado de las dependencias de SEAT, S.A.

En contrapartida, la Entidad se comprometió a satisfacer a SEAT, S.A. en concepto de compensación por la renuncia de sus derechos arrendaticios sobre los terrenos objeto de devolución, la cantidad de 140.000 miles de euros, de los que 40.000 miles de euros fueron satisfechos en el mismo ejercicio 2004, 20.000 miles de euros en el ejercicio 2005 y 40.000 miles de euros fueron satisfechos el 11 de enero de 2008, en el momento de la devolución efectiva de la totalidad de los terrenos y el resto se pagarían durante un período de 10 años. Durante el ejercicio 2008, se satisfizo el pago de 5.884 miles de euros en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido respecto al contrato formalizado a 20 de septiembre de 2004 y a fecha 11 de enero de 2009, se realizó el primer pago por 4.000 miles de euros del crédito que SEAT, S.A. cedió a Santander Factoring y Confirming, S.A. por un total 40.000 miles de euros. Con fecha 7 de octubre de 2009, se pagó el Impuesto sobre el Valor Añadido restante, por un importe de 3.416 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2022 dicha deuda estaba cancelada

El 9 de febrero de 2005 se formalizó la entrega de la posesión de 39.657 m² correspondientes a la previsión de cesión de terrenos del ejercicio 2004, a principios del ejercicio 2006 se entregaron 39.271 m² correspondientes a la previsión de entrega del ejercicio 2005, con fecha 1 de enero de 2007 se formalizó la entrega de 340.800 m² correspondientes al ejercicio 2006 y el 11 de enero de 2008, se entregaron 75.525 m² correspondientes a la previsión de entrega del ejercicio 2007. Con esta última entrega, SEAT puso a disposición del Consorcio, todos los terrenos acordados en fecha 20 de septiembre de 2004.

A continuación, resumimos las entregas de terrenos anteriormente descritas:

Fecha Efectiva de Entrega	Devolución Según Contrato	Superficie en m2
20/09/2004	Compromiso	
09/02/2005	2004	39.657
20/01/2006	2005	39.271
01/01/2007	2006	340.800
11/01/2008	2007	75.525
		495.253

La Entidad registró como derecho de uso el valor actual de la compensación económica pactada, al considerar que el valor resultante de los terrenos, una vez incluida la compensación, no superaba su valor de mercado, atendiendo a la norma sexta de la Resolución del 28 de mayo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración e información a incluir en la memoria del inmovilizado intangible *“Desde la perspectiva del arrendador o cedente del bien o derecho, si éste paga una indemnización al arrendatario o cesionario para rescindir un contrato, de tal forma que los ingresos a obtener en la situación conseguida tras la indemnización permitieran recuperar, al menos, el importe del citado desembolso más las cantidades necesarias para la generación de los futuros ingresos, los costes incurridos para cancelar el contrato inicial se contabilizarán como un activo”*.

El valor neto contable a 31 de diciembre de 2015 (57.689 miles de euros) se empezó a amortizar a partir del año 2016 de forma sistemática en los años que esté previsto conseguir los mayores ingresos netos de los nuevos contratos, una vez acondicionados los terrenos para ello. Este valor se determinó en base a un test de deterioro sustentado en flujos de caja futuros derivados de contratos en vigor y previsiones razonables de ocupación, aplicando una tasa de descuento (5%) coherente con las condiciones de mercado y una inflación prevista creciente del 0,5% al 1%.

Durante el ejercicio 2012 se finalizó la urbanización de la primera fase (“BZI”), se ha seguido promocionando el proyecto y los primeros contratos fueron formalizados. Debido a la finalización de la primera fase, la Entidad segregó el terreno rescatado en dos “Plataforma zona innovación urbanización-1ªfase-BZI” con una superficie de 328.544 m² y “Plataforma zona innovación urbanización-2ªfase-BZII” con una superficie de 110.878 m².

El valor neto del derecho de uso a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 40.859 miles de euros y 42.419 miles de euros, respectivamente.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2025	31/12/2024
Aplicaciones informáticas	1.143	1.139
Derechos de uso	12.000	12.000
	13.143	13.139

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2025 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2024	Altas	Traspasos	Bajas	31/12/2025
Coste:					
Construcciones	39.271	-	28	-	39.299
Instalaciones técnicas y maquinaria	173	-	-	-	173
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.631	-	22	-	1.653
Equipos informáticos	1.378	-	-	(45)	1.333
Elementos de transporte	469	-	-	-	469
Otro inmovilizado material	7.327	-	305	-	7.632
Inversiones en curso	91	21	(47)	-	65
	50.340	21	308	(45)	50.624
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(27.371)	(1.521)	-	-	(28.892)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(175)	-	-	-	(175)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.261)	(103)	-	-	(1.364)
Equipos informáticos	(1.258)	(67)	-	40	(1.285)
Elementos de transporte	(478)	(1)	-	-	(479)
Otro inmovilizado material	(3.873)	(317)	-	-	(4.190)
	(34.416)	(2.009)	-	40	(36.385)
Inmovilizado Material, Neto	15.924	(1.988)	308	(5)	14.239

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2024 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2023	Altas	Traspasos	31/12/2024
Coste:				
Construcciones	33.739	-	5.532	39.271
Instalaciones técnicas y maquinaria	173	-	-	173
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.368	-	263	1.631
Equipos informáticos	1.378	-	-	1.378
Elementos de transporte	469	-	-	469
Otro inmovilizado material	7.147	-	180	7.327
Inversiones en curso	1.076	4.990	(5.975)	91
	45.350	4.990	-	50.340
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(26.270)	(1.101)	-	(27.371)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(175)	-	-	(175)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.180)	(81)	-	(1.261)
Equipos informáticos	(1.179)	(79)	-	(1.258)
Elementos de transporte	(473)	(5)	-	(478)
Otro inmovilizado material	(3.545)	(328)	-	(3.873)
	(32.822)	(1.594)	-	(34.416)
Inmovilizado Material, Neto	12.528	3.396	-	15.924

Construcciones

La mayor parte de las construcciones corresponden a la sede del Consorcio en el Parque Logístico de la Zona Franca y otros edificios asociados. Las inversiones del ejercicio corresponden principalmente a la reforma de la fachada y otras instalaciones de la sede del Consorcio

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2025	31/12/2024
Construcciones	14.426	13.814
Maquinaria	174	174
Mobiliario	1.152	1.145
Equipos informáticos	1.064	1.030
Elementos de transporte	468	445
Otro inmovilizado material	3.258	3.252
	20.542	19.860

Otra Información

La totalidad del inmovilizado material de la Entidad se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2025 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2024	Altas	Traspasos	Bajas	31/12/2025
Coste:					
Terrenos	170.117	-	-	(1.500)	168.617
Construcciones	307.628	-	2.460	(14.644)	295.444
Inversiones inmobiliarias en curso	2.285	8.686	(2.768)	-	8.203
	480.030	8.686	(308)	(16.144)	472.264
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(165.943)	(8.388)	-	9.821	(164.510)
	(165.943)	(8.388)	-	9.821	(164.510)
Deterioros:					
Terrenos	(1.796)	-	-	-	(1.796)
Construcciones	(5.984)	-	-	-	(5.984)
	(7.780)	-	-	-	(7.780)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	306.307	298	(308)	(6.323)	299.974

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2024 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2023	Altas	Traspasos	31/12/2024
Coste:				
Terrenos	110.603	59.514	-	170.117
Construcciones	270.082	34.086	3.460	307.628
Inversiones inmobiliarias en curso	2.293	3.452	(3.460)	2.285
	382.978	97.052	-	480.030
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(156.657)	(9.286)	-	(165.943)
	(156.657)	(9.286)	-	(165.943)
Deterioros:				
Terrenos	(1.796)	-	-	(1.796)
Construcciones	(5.984)	-	-	(5.984)
	(7.780)	-	-	(7.780)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	218.541	87.766	-	306.307

Deterioros de Valor

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los deterioros de las inversiones inmobiliarias es el siguiente en miles de euros:

Deterioros	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		
Campus Besos	(1.796)	(1.796)
Construcciones		
Campús Besos - Torre Espiral	(5.984)	(5.984)
	(7.780)	(7.780)

Durante el ejercicio 2025 no se registraron correcciones valorativas por deterioro adicionales sobre el inmovilizado material, al igual que en el ejercicio 2024.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2025	31/12/2024
Construcciones	46.328	37.776
Urbanizaciones	52.822	50.994
	99.150	88.770

Otra Información

Las altas de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden principalmente a certificaciones de obras de urbanización y de adecuación de edificios. En el ejercicio 2025 destacan 1.231 miles de euros en obras de actualización contraincendios, y en el ejercicio 2024 la compra del edificio Torre Tarragona por 93.600 miles de euros (incluyen el terreno por 59.514 miles de euros).

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se encuentra debidamente asegurada. El detalle de las inversiones inmobiliarias más significativas se describe a continuación:

Terrenos:

Terrenos Delta Llobregat

Al 31 de diciembre de 2025, los terrenos propiedad del Consorcio, incluidos en este epígrafe, corresponden en su totalidad a 3.185.919 m² en la Zona Franca de Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), adquiridos en su mayor parte con anterioridad al año 1950.

Durante el 2021 se produjo la baja de 186.515m², por valor de 6.470 miles de euros, consecuencia de la operación de venta firmada con Mercabarna en fecha 22 de diciembre de 2021. La venta de los citados terrenos con las naves y derechos asociados supuso un resultado positivo de 56.008 miles de euros

El importe al 31 de diciembre de 2025 es de 104.057 miles de euros (104.057 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Construcciones:

Su composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue, en miles de euros:

	31/12/2025	31/12/2024
Obras de urbanización del PIZF	58.622	58.622
22 @ Mediativ	23.817	23.817
Almacenes A y B 3ª Subzona Franca	20.645	20.645
Plataforma Zona Innovación URB Z-1F	18.039	18.039
Plataforma Zona Innovación URB Z-2F	4.495	4.495
Edificios Nexus II	10.213	10.213
Almacenes depósito franco Álvarez de la Campa	10.853	10.853
Centro de cálculo UPC (edif Nexus I)	-	8.214
Centre Audiovisual de catalunya	-	6.430
Edifici oficines eureka-1	8.224	8.224
Nau Dolors Aleu /Motors	6.878	6.878
Edificio ZEPI	5.592	5.592
Edificio Almacén C 3ª subzona franca	7.020	7.020
Almacenes Sector B calle C	3.599	3.599
Edificio BP	9.824	9.768
Edificio Zepi "El PLA"	1.059	1.059
Edificio C/ Motores nº 157-173	910	910
Edificio Zepi " La Ferrería"	823	823
Campús Besos - Torre Espiral	5.984	5.984
Edificio productos peligrosos	1.331	1.331
Edificio HPPBZ	2.901	2.901
Nave logística BZ Hermes	3.945	3.945
Obras rehabilitación ZFD	11.009	9.199
Proyecto Incubadora 3ª planta	2.247	2.247
Proyecto D-Factory 4.0	32.409	31.815
Nave Calle D num 26 Sector C	2.278	2.278
Rehabilitación puente Feixa Llarga	2.290	2.290
Rehalojados de Casernas	3.212	3.212
Edificio Torre Tarragona	34.086	34.086
Otros edificios de importes inferiores	3.139	3.139
	295.444	307.628

El detalle y el destino de las inversiones en construcciones más significativas es el siguiente:

Obras de Urbanización del Polígono Industrial de la Zona Franca

La inversión realizada por el Consorcio en la urbanización del Polígono Industrial de la Zona Franca corresponde a las obras de construcción de viales, instalaciones eléctricas, abastecimiento de agua, alcantarillado y colectores, etc. por un importe total de 58.622 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (58.622 miles de euros en el ejercicio anterior).

22@ Mediativ

Con fecha 26 de enero de 2006 se firmó un convenio de colaboración en el que el Ayuntamiento de Barcelona constituía a favor del Consorcio un derecho real de superficie de una parcela con una edificabilidad aproximada de 16.000 m² en la confluencia de las calles Sancho de Ávila y Roc Boronat por un período de 50 años, a contar a partir de un período de tres años desde la concesión de la licencia de obra definitiva. El Consorcio ha promovido en estos terrenos la construcción del nuevo edificio Mediativ, sede de las tecnologías de la información y la comunicación en el Distrito 22@ de Barcelona. En contraprestación, el Ayuntamiento de Barcelona, a través de la Sociedad Privada Municipal 22@ Barcelona obtuvo el 20% de la superficie bruta total del inmueble para su alquiler y un 40% de la superficie total del edificio en las condiciones de una renta bonificada de un 30%. El Consorcio gestiona el alquiler libre del resto del edificio. La Entidad, en el ejercicio 2011, traspasó parte de la inversión realizada a inmovilizado intangible por la estimación de la contraprestación entregada por el derecho de superficie.

Durante el ejercicio 2025, no se han realizado inversiones (0 miles de euros en el ejercicio anterior), alcanzando a 31/12/25 un saldo total de 23.817 miles de euros (23.817 miles de euros en el ejercicio anterior).

Durante el ejercicio 2010, la Entidad empezó a arrendar parte de las oficinas del mencionado edificio.

Almacenes A y B 3ª Subzona Franca

La inversión realizada por el Consorcio, por importe de 20.645 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (20.645 miles de euros en el ejercicio anterior), corresponde a los almacenes de la Zona Franca Aduanera, con una superficie total de 41.530 m².

Edificios Nexus I y II

Corresponden a dos edificaciones construidas por el Consorcio (Edificio Nexus I y II) sobre terrenos de la UPC, habiéndose formalizado una concesión por la que se afecta a reversión dichas construcciones a la finalización del periodo de concesión, años 2025 y 2032, respectivamente. Estas cesiones de terrenos no fueron valoradas ni registradas, al no considerarse su impacto en contabilidad significativo al cierre de los ejercicios. Los activos se amortizan en igual plazo que el periodo de concesión.

El 19 de julio de 2025 finalizó la concesión y, por tanto, la explotación del Edificio Nexus I. Con dicha fecha, el Consorcio cesó la explotación del inmueble y se formalizó la correspondiente reversión al propietario del terreno, la UPC, dando cumplimiento a las condiciones inicialmente acordadas.

La inversión realizada por la Entidad en el edificio Nexus II, a 31 de diciembre de 2025, asciende a 10.213 miles de euros (10.213 miles de euros en el ejercicio anterior). Una vez llegue a su fin la concesión —prevista para el año 2032—, el edificio revertirá igualmente a la UPC, en su condición de titular del suelo sobre el que se asienta.

Edificio Oficinas Eureka-1

El Consorcio y la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) firmaron un convenio para la construcción de un edificio de oficinas de 5.000 m² destinado a acoger centros de I+D+i. Este edificio lo ha construido y lo explotará durante un período de 30 años la Entidad, en terrenos cedidos por la UAB. Como compensación por la cesión del terreno, la UAB dispondrá de una superficie para uso propio equivalente al 10% de la superficie del edificio.

La inversión realizada por la Entidad a 31 de diciembre de 2025 es de 8.224 miles de euros (8.224 miles de euros en el ejercicio anterior).

Edificio Centre Audiovisual de Catalunya (CreaTic)

El 25 de febrero de 2025, y en el marco del Protocolo de Intenciones suscrito el 12 de julio de 2024 entre el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona, se formalizó la operación de compraventa a favor de este último del edificio situado en la Calle Sancho de Ávila, 125-129, conocido como CreaTIC (Centre Audiovisual de Catalunya). El inmueble, propiedad hasta ese momento del Consorcio, fue transmitido por un importe de 11.891 miles de euros, cifra alineada con la tasación oficial aprobada previamente por el consistorio municipal.

Como resultado de la transacción, el Consorcio ha registrado un beneficio contable de 5.568 miles de euros, reflejo de la diferencia entre el valor de transmisión según la valoración técnica previamente aprobada y el valor neto contable del activo en el momento de su transmisión.

Inversiones Inmobiliarias en Curso:

Su composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue, en miles de euros:

	31/12/2025	31/12/2024
Urbanización Polígono	2.102	681
Obras curso ZFD	799	399
Rehabilitación Edificio BP	51	21
Proyecto D-Factory 4.0	4.238	651
Rehabilitación edificio correos	57	57
Nexus 1	-	115
Nexus 2	430	203
Edificio Eureka	50	50
Edificio Mediatric	332	85
Edificio Dolors Aleu	28	3
Edificio Torre Tarragona	116	20
	8.203	2.285

Proyecto Distrito 4.0

El Proyecto Distrito 4.0, iniciado en 2018, se concibe como una actuación estratégica destinada a transformar los terrenos del Consorcio del Polígono de la Zona Franca en un espacio industrial de nueva generación, diseñado específicamente para acoger actividades vinculadas a la Industria 4.0.

El objetivo es configurar un entorno especializado en tecnologías digitales avanzadas y en soluciones productivas innovadoras, ofreciendo infraestructuras adecuadas para el desarrollo de procesos industriales de alto contenido tecnológico.

En 2022 se completó el primero de los edificios previstos dentro del proyecto, con una superficie aproximada de 17.000 m²: el edificio DFactory, corazón y el núcleo central del Distrito 4.0.

Su ejecución ha supuesto una inversión total de 30.979 miles de euros y marcó el inicio de la operatividad del conjunto. El proyecto de ampliación avanza y prevé alcanzar los 60.000 m² a finales de 2026, configurando el Distrito como un entorno plenamente orientado a la Industria 4.0 y a la implantación de soluciones tecnológicas avanzadas.

A 31 de diciembre de 2025, el proyecto presenta un coste activado de 32.409 miles de euros (31.815 miles de euros el ejercicio anterior), reflejo de las actuaciones de desarrollo, adecuación y avance realizadas para consolidar el Distrito 4.0.

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos Operativos (la Entidad como Arrendataria)

Al 31 de diciembre de 2025 el cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de arrendamiento operativo es de 56 miles de euros (75 miles de euros en el ejercicio anterior).

8.2) Arrendamientos Operativos (la Entidad como Arrendadora)

Una de las principales actividades de la Entidad es el arrendamiento de parcelas, básicamente en la Zona Franca de Barcelona, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Hasta 1 año	57.932	70.049
Entre 1 y 5 años	201.066	243.032
Más de 5 años	1.411.990	1.294.831
Total	1.670.988	1.607.912

8.3) Arrendamientos Financieros (la Entidad como Arrendadora)

Los contratos de arrendamiento financiero formalizados corresponden a un contrato de arrendamiento que se detalla posteriormente. En la medida en que:

- Al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados no cancelables supone la práctica totalidad del activo arrendado.
- Las características de los activos objeto de arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

Se concluye que, de acuerdo con las condiciones económicas de los contratos, se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos objeto del contrato.

El detalle del contrato formalizado es el siguiente:

	Cobros mínimos futuros	Valor actual cobros mínimos pendientes a 31.12.2025	Valor actual cobros mínimos pendientes a 31.12.2024
Cesión de naves	61.020	26.888	25.811
Total	61.020	26.888	25.811

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 la conciliación entre la inversión bruta total del contrato de arrendamiento financiero y su valor actual es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Inversión bruta total al cierre del ejercicio	61.020	61.020
Ingresos financieros no devengados	(34.132)	(35.209)
Inversión neta al cierre del ejercicio	26.888	25.811

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de los cobros mínimos a recibir por los contratos vigentes, así como su valor actual desglosados ambos por plazos de vencimiento, es el siguiente:

	Cobros mínimos	Opción compra	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	1.077	-	(1.077)	-
Entre 1 y 5 años	4.736	-	(4.280)	456
Más de 5 años	55.207	-	(28.775)	26.432
Total	61.020	-	(34.132)	26.888

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos, así como su valor actual desglosados ambos por plazos de vencimiento, era el siguiente:

	Cobros mínimos	Opción compra	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	1.077	-	(1.077)	-
Entre 1 y 5 años	4.736	-	(4.280)	456
Más de 5 años	55.207	-	(29.852)	25.355
Total	61.020	-	(35.209)	25.811

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2025 en la inversión neta por arrendamientos financieros han sido los siguientes:

	Inversión neta	Correcciones por deterioro	Valor neto contable
Saldo a 1 de enero de 2025	25.811	-	25.811
Contrato modificado en 2025 (incremento bonificación)	1.077	-	1.077
Retiros (reembolso principal / reversión o baja)	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2025	26.888	-	26.888

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2024 en la inversión neta por arrendamientos financieros fueron los siguientes:

	Inversión neta	Correcciones por deterioro	Valor neto contable
Saldo a 1 de enero de 2024	24.735	-	24.735
Contrato modificado en 2024 (incremento bonificación)	1.076	-	1.076
Retiros (reembolso principal / reversión o baja)	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	25.811	-	25.811

La inversión neta a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentra clasificada en los siguientes epígrafes:

	31.12.2025	31.12.2024
Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo	26.888	25.811
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	-	-
Total	26.888	25.811

No existen cuotas contingentes relativas a los contratos de arrendamiento financiero registradas como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Contrato reindustrialización antigua zona Nissan

En 2023 se ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento operativo (con terceros ajenos a Nissan), cuyo objetivo es la reindustrialización de la zona de las antiguas instalaciones de Nissan en la Zona Franca. En este sentido, las naves que formaban parte de dichas instalaciones han revertido al Consorcio, y forman parte del objeto del contrato de arrendamiento junto con el alquiler de los terrenos. El contrato al estar formalizado por larga duración se ha considerado por la parte de las naves un arrendamiento financiero, con la consecuente cesión por la totalidad de la vida útil de las mismas. La parte asociada a los terrenos tiene la consideración de arrendamiento operativo.

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente, en miles de euros:

	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado (Nota 9.3)	-	-	-	-	65.388	57.615	65.388	57.615
Activos financieros a coste (Nota 9.1)	213	213	-	-	-	-	213	213
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 9.1 y 9.2)	519	251	-	-	-	-	519	251
Total	732	464	-	-	65.388	57.615	66.120	58.079

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente en miles de euros:

	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 9.1 y 9.2)	-	3.000	-	-	-	3.000
Activos financieros a coste amortizado (Nota 9.3)	-	-	104.951	89.477	104.951	89.477
Total	-	3.000	104.951	89.477	104.951	92.477

9.1) Cartera de valores

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Acciones Pyramids zona franca Egypt	132	132
Acciones Barcelona Regional A.M.D.U.I., S.A.	180	180
Acciones Barcelona Empren S.C.R., S.A.	-	-
Total	312	312
Desembolsos pendientes Acciones Pyramids	(99)	(99)
Depreciación Acciones Barcelona Empren	-	-
Total activos financieros a coste	213	213
Acciones Banco Santander	519	251
Carteras de valores	-	3.000
Total activos financieros a valor razonable	519	3.251

9.2) Activos a Valor Razonable con Cambios en Pérdidas y Ganancias

Su composición a largo y corto plazo es el siguiente, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2025		Saldo a 31/12/2024	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	3.000
Total	-	-	-	3.000

9.3) Activos financieros a coste amortizado

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

	Saldo a 31/12/2025		Saldo a 31/12/2024	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo	-	-	-	-
Clientes empresas asociadas	-	-	-	-
Clientes	-	3.504	-	4.386
Deudores (Nota 9.4.e)	35.036	1.944	27.666	4.612
Total créditos por operaciones comerciales	35.036	5.448	27.666	8.998
Créditos por operaciones no comerciales				
Crédito a terceros (Nota 9.4.a)	752	290	1.242	466
Clientes inmovilizado (Nota 9.4.d)	221	-	387	-
Arrendamientos financieros (Nota 8.3)	26.888	-	25.811	-
Imposiciones a plazo	-	99.213	-	80.013
Fianzas y depósitos	2.491	-	2.509	-
Total créditos por operaciones no comerciales	30.352	99.503	29.949	80.479
Total	65.388	104.951	57.615	89.477

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas de cobrar del 2025 incluyeron deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

	Saldo a	Corrección		Saldo a
Deterioros	31/12/2024	Valorativa por	Reversión del	31/12/2025
Créditos por operaciones comerciales		Deterioro	Deterioro	
Clientes	(1.563)	(5)	92	(1.476)

El epígrafe de Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales del ejercicio 2025, incluye también las Pérdidas de créditos incobrables asociadas por 40 miles de euros en el ejercicio 2024.

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas de cobrar del 2024 incluyeron deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

	Saldo a	Corrección		Saldo a
Deterioros	31/12/2023	Valorativa por	Reversión del	31/12/2024
Créditos por operaciones comerciales		Deterioro	Deterioro	
Clientes	(1.569)	(90)	96	(1.563)

9.4) Otra Información Relativa a Activos Financieros

a) Créditos a Terceros

El 14 de enero de 2011, la Entidad formalizó un contrato de colaboración para el desarrollo sostenible en el proyecto Barcelona Zona Innovació Fase 1 (BZ1) de la Zona Franca con la sociedad Ecoenergíes Barcelona Sud Zona Franca y Gran Via de l'Hospitalet, S.A. En base al contrato, la Entidad se comprometió a abonar a Ecoenergíes la cantidad de 4.497 miles de euros en concepto de préstamo a los efectos que la sociedad pudiera financiar la ejecución de las obras

a su cargo referentes a la Red del Área BZ1. Hasta 2 de marzo de 2021 Ecoenergíes debía abonar a la Entidad la cantidad mensual equivalente a las cuotas que ésta abonaba a la entidad de crédito a la cual se había solicitado financiación. A partir de esta fecha las Partes acuerdan una carencia en el pago de la parte correspondiente a amortización de capital entre los años 2021 y 2024, manteniéndose el pago del importe correspondiente al devengo de intereses según cuadro de amortización pactado.

Al 31 de diciembre de 2025, el crédito a cobrar por este concepto asciende a 752 miles de euros (1.242 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

b) Clasificación por Vencimientos

El vencimiento de los créditos a largo plazo, al cierre del ejercicio 2025, es el siguiente, en miles de euros:

	2027	2028	2029	Total
Econenergíes	498	254	-	752

c) Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo

Los movimientos del ejercicio de este epígrafe corresponden a fianzas depositadas en el Incasol (Institut Català del Sòl), o recuperadas.

d) Deudores a largo plazo por operaciones comerciales

Los saldos de deudores a largo plazo corresponden a los saldos por linealización y aplazamiento de rentas. El vencimiento de estos deudores por este concepto a 31 de diciembre del 2025 es el siguiente:

	1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Contrato CILSA aplazado	102	420	4.488	5.010
Contrato CILSA bonificado	425	3.780	5.251	9.456
Contrato reindustrialización antigua zona Nissan	-	-	20.863	20.863
Otros contratos	39	234	-	273
Total	566	4.434	30.602	35.602

El contrato de reindustrialización de la antigua zona Nissan mencionado en la nota 8.3 anterior, incluye periodos de carencia de renta. En aplicación del PGC, los ingresos se reconocen siguiendo un criterio de linealización, registrándose simultáneamente el componente financiero.

El vencimiento de estos deudores por este concepto a 31 de diciembre del 2024 fue el siguiente:

	1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Contrato CILSA aplazado	101	415	4.596	5.112
Contrato CILSA bonificado	203	2.915	6.525	9.643
Contrato reindustrialización antigua zona Nissan	-	-	12.976	12.976
Otros contratos	177	239	-	416
Total	481	3.569	24.097	28.147

9.5) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Inversiones de gran liquidez	-	-
Cuentas corrientes	43.835	24.272
Caja	35	36
Total	43.870	24.308

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente, en miles de euros:

	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 10.1)	28.852	30.000	11.651	15.967	40.503	45.967
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 12)	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura (Nota 12)	-	-	-	-	-	-
Total	28.852	30.000	11.651	15.967	40.503	45.967

El detalle de pasivos financieros a corto plazo es el siguiente, en miles de euros:

	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 10.1)	1.181	33	7.294	6.080	8.475	6.113
Total	1.181	33	7.294	6.080	8.475	6.113

10.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Su detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación, miles de euros:

	Saldo a 31/12/2025		Saldo a 31/12/2024	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores	-	3.916	-	2.760
Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios	-	505	-	169
Total saldos por operaciones comerciales	-	4.421	-	2.929
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1.1)	28.852	1.181	30.000	-
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1.1)				33
Otras deudas (Nota 10.1.3)	856	806	1.662	759
Préstamos y otras deudas	29.708	1.987	31.662	792
Proveedores de inmovilizado (Nota 10.1.2) (*)	-	1.265	3.855	1.554
Proveedores de inmovilizado	-	1.265	3.855	1.554
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	802	-	838
Fianzas recibidas	10.795	-	10.450	-
Total saldos por operaciones no comerciales	40.503	4.055	45.967	3.184
Total Pasivos financieros a coste amortizado	40.503	8.475	45.967	6.113

(*) Incluye también las retenciones de garantía

10.1.1) Deudas con Entidades de Crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación, en miles de euros:

31/12/2025	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y Pólizas de Crédito	1.148	28.852	28.852
Deudas por intereses	33	-	33
	1.181	28.852	28.885
31/12/2024	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y Pólizas de Crédito	-	30.000	30.000
Deudas por intereses	33	-	33
	33	30.000	30.033

Préstamos y Pólizas de Crédito

A 31 de diciembre de 2025 el único préstamo que posee la entidad se destinó a financiar una parte de la compra del edificio Torre Tarragona de Barcelona.

El detalle del mismo se indica a continuación, en miles de euros:

Inversión Financiada	Principal	Tipo de Interés	2026	2027	2028	2029	2030	Más de 5 Años	Total
Inversiones Inmobiliaria	30.000	Euribor 12 meses	1.148	2.318	2.410	2.493	2.578	19.053	30.000
TOTAL									

10.1.2) Proveedores de Inmovilizado

El detalle de los proveedores de inmovilizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Ayuntamiento de Barcelona	-	-	-	3.855	-	3.855
Retenciones por garantía de obra inversiones inmobiliarias	-	734	734	-	1.148	1.148
Otras inversiones	-	531	531	-	406	406
Total	-	1.265	1.265	3.855	1.554	5.409

El detalle de los vencimientos de proveedores de inmovilizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente, en miles de euros:

	2027	2028	Total
Ayuntamiento de Barcelona	-	-	-
Total	-	-	-

El detalle de los vencimientos de proveedores de inmovilizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente, en miles de euros:

	2026	2027	Total
Ayuntamiento de Barcelona	3.855	-	3.855
Total	3.855	-	3.855

El detalle de los principales proveedores de inmovilizado es el siguiente:

Ayuntamiento de Barcelona

El saldo a 31 diciembre 2024 correspondía a la parte pendiente de pago a este organismo por la compensación económica a satisfacer por la concesión del derecho de superficie sobre la parcela de titularidad pública situada en la confluencia de la Avenida Diagonal y el Paseo Taulat de Barcelona.

Con fecha 5 de septiembre de 2014 la Entidad ha adquirido el terreno de dicha finca al Ayuntamiento de Barcelona por 5.000 miles de euros para poderla vender a posteriori. Dicha cuantía generó una nueva deuda que se tenía que hacer efectiva mediante la entrega al Ayuntamiento de Barcelona de la construcción de equipamientos en próximos ejercicios. Este 2025 se ha formalizado dicha entrega y cerrado la deuda existente

10.1.3) Otras Deudas

Autoridad Portuaria

El 24 de enero de 2014 se firmó un acuerdo con la Autoridad Portuaria, en el que se estableció que el Consorcio abonará las tasas de las liquidaciones giradas por la Autoridad Portuaria por los conceptos de tasa de ocupación del periodo comprendido entre 1 de enero de 2004 a 31 de diciembre de 2013. La cuota de las liquidaciones giradas por la Autoridad Portuaria, en concepto de tasa de ocupación se bonificará un 50% de su importe, del periodo comprendido entre 1 de enero de 2011 a 31 de diciembre de 2013. El acuerdo de 2014 establece una deuda total de 8.188 miles de euros, liquidable en 14 anualidades con interés basado en el tipo legal del dinero.

Al 31 de diciembre de 2025 la deuda pendiente de pago asciende a 1.662 miles de euros (2.421 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

El detalle de la deuda por vencimientos es la siguiente:

	2026	2027	Total
Autoridad Portuaria	806	856	1.662

10.1.4) Intereses

El gasto financiero cargado en el ejercicio según el tipo de interés efectivo ha sido de 1.078 miles de euros (663 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	27,84	34,24
Ratio de operaciones pagadas	28,20	34,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,96	29,98
	Miles de €	Miles de €
Total pagos realizados	49.943	47.897
Total pagos pendientes	3.152	2.780
	Nº de facturas	Nº de facturas
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3.378	2.040
	%	%
Volumen monetario pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total del total monetario de los pagos a proveedores	54,91	46,42
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	53,54	34,91%

Dada la naturaleza de los servicios que recibe la Entidad, se ha considerado como "días de pago" a efectos de la elaboración de esta información, el periodo transcurrido entre la fecha de la factura y la fecha de pago.

NOTA 12. DERIVADOS

A 31 de diciembre de 2025 la sociedad no mantiene instrumentos derivados de cobertura

12.1 Coberturas de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad ya no dispone de ningún contrato constituido con el objeto de cubrir las fluctuaciones en el tipo de interés aplicable a operaciones de financiación (Nota 10.1.1)

12.2 Cartera de Negociación

Al 31 de diciembre de 2023 se canceló el único contrato que se tenía constituido con el objeto de cubrir las fluctuaciones en el tipo de interés aplicable a operaciones de financiación (Nota 10.1.1). Estas permutas de tipo de interés no se califican para contabilidad de coberturas puesto que no son altamente eficaces.

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La composición y movimiento de las participaciones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a 31 diciembre 2025 es el siguiente:

	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Empresas del Grupo				
Coste:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
	5.044	-	-	5.044
Deterioros:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES S.A.	-	-	-	-
CONSORCI ZF INTERNACIONAL (BMP + Meeting)	-	-	-	-
	-	-	-	-
Valor neto:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
Total Empresas del Grupo	5.044	-	-	5.044
	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Empresas asociadas				
Coste:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
Valor neto:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
Total Empresas Asociadas	1.501	-	-	1.501
Total	6.545	-	-	6.545

La composición y movimiento de las participaciones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a 31 diciembre 2024 es el siguiente:

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Empresas del Grupo				
Coste:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
PROVIURE C.Z.F, S.L.	430	-	(430)	-
	5.474	-	(430)	5.044
Deterioros:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES S.A.	-	-	-	-
CONSORCI ZF INTERNACIONAL (BMP + Meeting)	-	-	-	-
PROVIURE	(430)	-	430	-
	(430)	-	430	-
Valor neto:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
PROVIURE C.Z.F, S.L.	-	-	-	-
Total Empresas del Grupo	5.044	-	-	5.044
	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Empresas asociadas				
Coste:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
Valor neto:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
Total Empresas Asociadas	1.501	-	-	1.501
Total	6.545	-	-	6.545

Un resumen de las participaciones, del domicilio social y de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2025 es el que se muestra a continuación:

Entidad	% Part. Directa	Domicilio Social	Actividad
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	49,83	Masia Can Fatjó del Molí Cerdanyola del Vallés	Desarrollo centro empresarial
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	100	Av Parc Logístic, 2-10 Barcelona	Promover y realizar salones inmobiliarios
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	25	c/ Avda Les Garrigues 38-44 El Prat -Barcelona	Desarrollar y promover la construcción de infraestructuras que permitan albergar la prestación de servicios de mantenimiento de aeronaves en el aeropuerto de Barcelona (El Prat) y/o actividades análogas.

El detalle de los fondos propios de las entidades participadas a 31 de diciembre de 2025 es el que se muestra a continuación, en miles euros:

Entidad	Fecha de Balance	Cuentas Anuales Auditadas	Capital Social	Reservas y otras partidas PN	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo: PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	31/12/2025	Si	6.868	419	39	19	7.326
CONSORCI ZF INTERNACIONAL, S.A.U.	31/12/2025	Si	1.334	3.832	751	487	5.917
Empresas Asociadas: IBERIA DESARROLLO S.L.	31/12/2025	No	6.003	4.047	60	131	10.152

Asimismo, el detalle de los fondos propios de las entidades participadas a 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente en miles de euros:

Entidad	Fecha de Balance	Cuentas Anuales Auditadas	Capital Social	Reservas y otras partidas PN	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo: PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	31/12/2024	Si	6.868	326	94	74	7.288
CONSORCI ZF INTERNACIONAL, S.A.U.	31/12/2024	Si	1.334	3.359	473	467	5.167
Empresas Asociadas: IBERIA DESARROLLO S.L.	31/12/2024	No	6.003	3.967	125	336	10.096

La participación Iberia Desarrollo Barcelona, S.R.L. corresponde a la firma de un protocolo con la compañía Iberia para la constitución de una sociedad para la construcción de un hangar en el Aeropuerto de Barcelona, que va a ser la primera instalación de mantenimiento aeronáutico de Cataluña para aviones comerciales de más de 100 pasajeros, con un capital social inicial de 6.000 miles de euros. El Consorcio suscribió el 25% del capital social y la inversión prevista es de 24.000 miles de euros.

La Entidad aportó en el ejercicio 2009, un importe de 1.500 miles de euros en concepto de capital social de la sociedad participada, mientras que el grupo Iberia debía aportar 4.500 miles de euros. Existe un derecho de opción de compra de todas las participaciones que posea la Entidad, por parte de Iberia Tecnología, S.A. por el valor nominal de las participaciones. El

plazo de la opción se pacta en un plazo máximo de 15 años, durante este periodo la Entidad no se podrá desprender de dichas participaciones. La opción será ejercitable por las aportaciones dinerarias de capital social que realice la Entidad con un incremento del Euribor más 2,75 puntos.

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Entidad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

14.1) Riesgo de Crédito

Los principales activos financieros de la Entidad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Entidad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance neto de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Entidad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Entidad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

14.2) Riesgo de Liquidez

La Entidad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Entidad acude a préstamos y pólizas de crédito.

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Entidad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.
- Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

14.3) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a un riesgo significativo de tipo de cambio.

14.4) Riesgo de Tipo de Interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Entidad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

El tipo de interés de referencia de la deuda contratada por la Entidad es el Euribor.

NOTA 15. FONDOS PROPIOS**15.1) Patrimonio**

El Consorcio es una Institución con personalidad jurídica propia e independiente de las entidades representadas en el mismo (Nota 1).

Fondos propios acumulados

Los fondos propios acumulados del Consorcio corresponden principalmente a la adición de los excedentes no distribuidos de ejercicios anteriores y se agrupan en el epígrafe de patrimonio.

NOTA 16. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Coste:				
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	5.794	-	-	5.794
CUARTELES DE SANT ANDREU	121.330	-	-	121.330
POL. IND. ODENA (Igualada)	336	-	-	336
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	6.919	-	-	6.919
POL. IND. CALLUS (Manresa)	2.000	-	-	2.000
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	9.579	-	-	9.579
CAN GUITART DE TERRASSA	19.519	31	-	19.550
PROYECTO DE LA MARINA	941	-	-	941
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.743	-	-	1.743
PARCELAS 16-17 SECTOR 10 MARINA	9.326	-	-	9.326
PARCELAS 3 SECTOR 10 MARINA	3.524	-	-	3.524
PARCELAS SECTOR 6 MARINA	35	3	-	38
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
PARCELA SECTOR 14 MARINA	30.899	6.742	(3.777)	33.864
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	2.766	-	(2.766)	-
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	10.401	-	-	10.401
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	804	-	-	804
OTROS	198	-	-	198
	227.118	6.776	(6.543)	227.351
Deterioros:				
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	(1.975)	123	-	(1.852)
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	(6.676)	2	-	(6.674)
CAN GUITART DE TERRASSA	(18.259)	70	-	(18.189)
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	(8.381)	16	-	(8.365)
CUARTELES DE SANT ANDREU	(27.469)	4.259	-	(23.210)
POL. IND. ODENA	(309)	-	-	(309)
POL. IND. CALLUS (Manresa)	(2.000)	-	-	(2.000)
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	(5.522)	373	-	(5.149)
	(70.591)	4.843	-	(65.748)
Valor Neto:				
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	3.819	123	-	3.942
CUARTELES DE SANT ANDREU	93.861	4.259	-	98.120
POL. IND. ODENA (Igualada)	27	-	-	27
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	243	2	-	245
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	1.198	16	-	1.214
CAN GUITART DE TERRASSA	1.260	101	-	1.361
PROYECTO DE LA MARINA	941	-	-	941
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.743	-	-	1.743
PARCELAS 16-17 SECTOR 10 MARINA	9.326	-	-	9.326
PARCELAS 3 SECTOR 10 MARINA	3.524	-	-	3.524
PARCELAS SECTOR 6 MARINA	35	3	-	38
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
PARCELA SECTOR 14 MARINA	30.899	6.742	(3.777)	33.864
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	2.766	-	(2.766)	-
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	4.879	373	-	5.252
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	804	-	-	804
OTROS	198	-	-	198
Existencias, Neto	156.527	11.619	(6.543)	161.603

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente en miles de euros:

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Coste:				
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	5.794	-	-	5.794
CUARTELES DE SANT ANDREU	120.546	784	-	121.330
POL. IND. ODENA (Igualada)	336	-	-	336
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	6.919	-	-	6.919
POL. IND. CALLUS (Manresa)	2.000	-	-	2.000
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	9.579	-	-	9.579
CAN GUITART DE TERRASSA	19.519	-	-	19.519
PROYECTO DE LA MARINA	941	-	-	941
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.743	-	-	1.743
PARCELAS 16-17 SECTOR 10 MARINA	9.326	-	-	9.326
PARCELAS 3 SECTOR 10 MARINA	3.524	-	-	3.524
PARCELAS SECTOR 6 MARINA	-	35	-	35
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
PARCELA SECTOR 14 MARINA	29.772	1.127	-	30.899
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	2.766	-	-	2.766
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	10.401	-	-	10.401
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	804	-	-	804
OTROS	198	-	-	198
	225.172	1.946	-	227.118
Deterioros:				6
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	(2.018)	43	-	(1.975)
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	(6.679)	3	-	(6.676)
CAN GUITART DE TERRASSA	(18.322)	63	-	(18.259)
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	(8.385)	4	-	(8.381)
CUARTELES DE SANT ANDREU	(28.482)	1.013	-	(27.469)
POL. IND. ODENA	(309)	-	-	(309)
POL. IND. CALLUS (Manresa)	(2.000)	-	-	(2.000)
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	(5.522)	-	-	(5.522)
	(71.717)	1.126	-	(70.591)
Valor Neto:				
POL. IND. DE MOLLET DEL VALLES	3.776	43	-	3.819
CUARTELES DE SANT ANDREU	92.064	1.797	-	93.861
POL. IND. ODENA (Igualada)	27	-	-	27
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	240	3	-	243
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	1.194	4	-	1.198
CAN GUITART DE TERRASSA	1.197	63	-	1.260
PROYECTO DE LA MARINA	941	-	-	941
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.743	-	-	1.743
PARCELAS 16-17 SECTOR 10 MARINA	9.326	-	-	9.326
PARCELAS 3 SECTOR 10 MARINA	3.524	-	-	3.524
PARCELAS SECTOR 6 MARINA	-	35	-	35
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
PARCELA SECTOR 14 MARINA	29.772	1.127	-	30.899
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	2.766	-	-	2.766
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	4.879	-	-	4.879
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	804	-	-	804
OTROS	198	-	-	198
Existencias, Neto	153.455	3.072	-	156.527

Las principales promociones que la Entidad tiene en curso son las siguientes:

Polígono Industrial de Mollet del Vallés

Esta promoción consiste en la adquisición por parte del Consorcio de unos terrenos a los que corresponde provisionalmente una superficie neta de 29.105 m². La inversión ejecutada a 31 de diciembre de 2025 es de un importe de 5.794 miles de euros (5.794 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales se hallan deteriorados en este ejercicio 1.852 miles de euros y el anterior en 1.975 miles de euros en base al informe de un valorador externo.

Pla de Santa Maria

El 29 de diciembre de 2006, la Entidad adquirió 329.477 m² de terreno rústico en la localidad de Pla de Santa Maria (Tarragona) por un precio de 7.370 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 se realizaron las mediciones de los terrenos, de las cuales se concluye que existen aproximadamente 2.070 m² menos de los que se indicaban en la escritura de compraventa, por lo que se realizó un ajuste en el precio de adquisición, reduciéndose éste en 463 miles de euros.

El coste de esta promoción a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.919 miles de euros (6.919 en el ejercicio anterior), de los cuales se hallan deteriorados 6.674 miles de euros (6.676 miles de euros en el ejercicio anterior), en base al informe de un valorador externo y debido a la situación actual del mercado inmobiliario.

Cuarteles de Sant Andreu

El 15 de julio de 2004, la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de Defensa y el Consorcio efectuaron la compraventa de los terrenos y edificaciones de los recintos Oeste y Este del Acuartelamiento de Bailén situados en el barrio de San Andrés de Palomar de Barcelona cuya superficie total es de 107.450 m² por un precio de 83.120 miles de euros.

En el ejercicio 2005, el arquitecto M. de Solà Morales, por encargo del Consorcio, presentó la modificación del Plan General Metropolitano. El proyecto presentado integraba el concepto residencial, viviendas de protección oficial y equipamientos con una nueva área de centralidad que, por sí misma, constituirá un barrio que cubra las necesidades de los vecinos, así como la interrelación social de sus residentes.

El 9 de febrero de 2006, el Consorcio y el Ayuntamiento de Barcelona firmaron un convenio de colaboración para la ejecución de la modificación del Plan General Metropolitano, por el que se determinó la cesión de terrenos para equipamientos y viviendas sociales, así como el conjunto de equipamientos a ser desarrollados en el mismo ámbito territorial. Dicho convenio contempla la cesión de forma gratuita al Ayuntamiento de Barcelona de aproximadamente 21.000 m², se ha acordado destinar 36.000 m² a equipamientos y han quedado 50.356 m² para la construcción de viviendas, de los que 4.520 m² deberán destinarse a vivienda protegida.

En el mes de julio 2020 se formalizaron unas permutas con el Ayuntamiento de Barcelona a través de las cuales el Consorcio cede parcelas de vivienda dotacional A, G y J suponiendo una desinversión de 2.793 miles de euros y una reversión de deterioro por valor de 227 miles de euros.

En contraprestación, junto con 32 pisos que entrega el Consorci al Ayuntamiento en la promoción de Cal Cisó en el Sector 10 de la Marina y parte de una finca del polígono (Nota 7), el Ayuntamiento asume las cargas de urbanización de Sant Andreu que correspondían al Consorcio por 13.990 miles de euros.

En 2021 se procedió a la venta de la parcela D a Serveis Funeraris de Barcelona.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2025 un total de 121.330 miles de euros en esta promoción (121.330 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales quedan deteriorados un importe de 23.210 miles de euros (27.469 miles de euros al cierre del ejercicio 2022), en base a los informes de un valorador externo.

Polígono Industrial Callús

Con fecha 1 de marzo de 2007, el Consorcio formalizó una opción de compra sobre unos terrenos situados en el término municipal de Callús (Barcelona). La prima de la opción se estableció en 2.000 miles de euros.

La Entidad tenía un plazo de cinco años para el ejercicio de la opción de compra pactada. A la finalización de este plazo, el derecho de opción se prorrogará siempre que la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aplicable no se hubiera formulado, tramitado, aprobado definitivamente y publicado por causa no imputable a la optante, durante un nuevo plazo de cinco años. El precio de la contraprestación será el equivalente a un porcentaje determinado del valor de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación que se formule, tramite y apruebe en su día al efecto.

Durante el ejercicio 2012, la Entidad decidió deteriorar al 100% este activo, atendiendo a la difícil ejecución de la opción de compra en el momento pactado, la totalidad del deterioro se registró contra patrimonio neto, por entender que esta corrección valorativa, se debería haber registrado en ejercicios anteriores.

Polígono Industrial Bellpuig

Durante el ejercicio 2007, el Consorcio llevó a cabo una serie de adquisiciones de terrenos por importe de 9.530 miles de euros, con la intención de en un futuro construir y promover un polígono industrial en el término municipal de Bellpuig (Lleida).

El importe invertido a cierre del ejercicio asciende a 9.579 miles de euros (9.579 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales en 2025 quedan deteriorados un importe de 8.365 miles (8.381 miles de euros el ejercicio anterior) según tasación externa.

Can Guitart de Terrassa

La Entidad durante el ejercicio 2007 adquirió 47.802 m² de suelo urbanizable del “Pla Parcial Palau-Sud-Can Guitart de Terrassa”, por un importe de 11.403 miles de euros y con una participación en la Junta de Compensación de un 6,26%. En el ejercicio 2008 adquirió 18.038m² más, por un importe de 4.341 miles de euros y durante el ejercicio 2009 la Entidad adquirió 19.047,52 m² más de suelo urbanizable en Can Guitart de la Riera, por un importe de 3.548 miles de euros.

El Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente otorga al Consorcio diferentes parcelas con una superficie total de 29.000m² de suelo y 54.500m² de edificabilidad.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2025 un total de 19.550 miles de euros (19.519 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales se hallan deteriorados 18.189miles de euros (18.259 miles de euros en el ejercicio anterior) según tasación externa.

Polígono industrial Òdena – Can Morera

El Consorcio previó construir un polígono industrial en la Comarca de l’Anoia (Barcelona) con una superficie neta de 91 hectáreas. Se preveía una inversión a realizar de unos 33.645 miles de euros y unos ingresos estimados de 53.235 miles de euros.

En el 2021, tras sucesivas prórrogas, y no siendo inminente la modificación del planeamiento, se ha procedido a la resolución del convenio firmado en su momento y se ha formalizado el acuerdo de devolución del anticipo recibido en su día de 1.000 miles de euros.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2025 un total de 336 miles de euros (336 miles de euros en el ejercicio anterior) de los cuales se encuentra deteriorado 309 miles de euros.

Edificabilidad Calle Motores 2-40 (*)

El Consorcio firmó un contrato con la Universidad Pompeu Fabra (UPF) para obtener la transmisión del derecho de edificabilidad de 9.435 m² del Sector Gótico Sur, en aplicación del convenio de 27 de noviembre de 2007 y una vez publicado en el DOGC de 10 de diciembre de 2008, la aprobación definitiva de la “Modificació del Pla General Metropolità al carrer dels Motors, nº 2-40, en el terme municipal de Barcelona”. El importe total de la inversión al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se elevaba a 10.401 miles de euros, y en años anteriores se deterioró un importe de 5.522 miles de euros, en base a las previsiones futuras de flujos basadas en precios de mercado. Durante el ejercicio 2025 se ha registrado una reversión parcial de dicho deterioro por importe de 373 miles de euros.

Proyecto La Marina

Durante 2015 se inició la construcción de un edificio de viviendas de VPO-Régimen Concertado correspondiente a la Parcela nº13 del Sector 10. Este edificio cuenta con un total de 68 unidades de viviendas de las cuales 18 se destinaron en 2020 a realizar una permuta para adquirir, entre otros, una edificabilidad de 2.625 m² de techo en la parcela nº17 del Sector 10, propiedad de la Administración General del Estado por 3.664 miles de euros; sobre otras 32 unidades de vivienda se firmó también este 2020 una permuta con el Ayuntamiento de Barcelona para permutarlas por parte de la carga urbanística del Consorcio en el ámbito de los Cuarteles de Sant Andreu, valorándose en 5.765 miles de euros; las 6 unidades de vivienda restantes fueron comercializadas por la empresa Espais Meridionals por ser la adjudicataria de un concurso público realizado para la comercialización de la promoción. De estas 6 viviendas 4 fueron vendidas durante los ejercicios 2021-2023

Las 12 viviendas restantes de la promoción se reservaron para ofrecer el realojo de afectados urbanísticos del Sector 14.

La Entidad mantiene a 31 de diciembre de 2025 una inversión de 1.743 miles de euros en las obras de edificación (1.743 miles de euros en el año anterior). Adicionalmente se están efectuando inversiones en otros sectores de la Marina en los que el Consorcio también participa. El total invertido en el sector 14 a 31 de diciembre de 2025 es de 33.864 miles de euros (30.899 miles de euros al cierre del ejercicio anterior).

Según los informes de expertos independientes, estas parcelas y obras no presentan deterioro al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Correcciones Valorativas

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de existencias ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo inicial	(70.591)	(71.717)
Reversión deterioro	4.843	1.126
Saldo final	(65.748)	(70.591)

Los criterios seguidos para determinar la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de las existencias, así como para la reversión de estas, se detallan en la Nota 4.h. contando para ello con tasaciones de expertos independientes.

Gastos Financieros Capitalizados

En el ejercicio 2025 no hay importe capitalizado por estos conceptos como mayor coste de dichos activos (igual en el ejercicio anterior).

Otra Información

El Consorcio de la Zona Franca de Barcelona (CZFB) y el Ayuntamiento de Barcelona han firmado en junio de 2025 un Convenio de Colaboración y Encargo de gestión para la promoción y construcción de un número estimado de 1.603 viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de alquiler asequible en el municipio de Barcelona, así como el encargo de gestión a favor de Ayuntamiento de Barcelona, para la promoción eficaz de las parcelas que el Consorcio ponga a disposición municipal.

El Ayuntamiento asumirá los costes y trabajos derivados de la gestión, directamente o mediante sus entes instrumentales.

El CZFB cederá los solares aptos para edificar, libres de cargas registrales y con el suelo debidamente descontaminado, formalizándose, mediante la gestión del Ayuntamiento de Barcelona, los derechos de superficie de carácter oneroso para desarrollar vivienda protegida a los adjudicatarios de los procedimientos de adjudicación o adjudicación directa, durante el plazo previsto de 75 años, transcurridos los cuales la plena propiedad del suelo y, en su caso, de las edificaciones que se hubieran desarrollado, revertirá al Consorcio de la Zona Franca de Barcelona en las condiciones establecidas en el convenio.

La formalización de los derechos de superficie permite materializar su valor económico mediante flujos de efectivo a largo plazo, complementados por la reversión futura de los activos, sin que en ningún momento el Consorcio pierda la titularidad del suelo

En este contexto, el modelo de explotación de estas parcelas se orienta hacia la generación de ingresos recurrentes y la recuperación del valor en horizontes temporales amplios.

El Ayuntamiento de Barcelona se compromete a priorizar las transferencias de aprovechamiento entre parcelas con techo destinado a vivienda protegida a aquellas con techo calificado de libre propiedad del CZFB, y administrar los instrumentos necesarios para efectuar los cambios de calificación de techo residencial libre a protegido, así como para hacer efectiva la compensación económica por el diferencial de valor entre uno y otro tipo de régimen. Para el establecimiento de dicho diferencial se tomarán como referencia los valores establecidos por la normativa urbanística vigente.

Según el convenio las viviendas se ubicarán en 15 parcelas de titularidad del Consorcio, 10 en la Marina del Prat Vermell y 5 en las Casernes de Sant Andreu- que serán puestos a disposición municipal. Estos solares cuentan con una superficie edificable de unos 157.005 m² de techo, de los cuales 90.907 m² son de vivienda libre y 37.331 m² de vivienda de protección oficial general y concertado. Se prevé que más adelante puedan incorporarse al convenio otras parcelas del Consorcio.

En los primeros meses del año 2026, ya se han iniciado por parte del Ayuntamiento de Barcelona (mediante el Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona), procedimientos de concurrencia pública, mediante concurso, para la adjudicación de los derechos de superficie de las primeras parcelas del Consorcio, para la promoción, construcción y gestión de viviendas de protección oficial de alquiler.

Las existencias correspondientes a los inmuebles incluidos en el ámbito del Convenio descrito en el presente apartado se encuentran valoradas de conformidad con los criterios establecidos en la Nota 4 de la presente Memoria y según sus calificaciones urbanísticas al cierre del ejercicio.

No obstante, atendiendo a la naturaleza del citado Convenio, en virtud del cual la recuperación económica de las parcelas se prevé que se materialice fundamentalmente a través de flujos de efectivo a largo plazo derivados de la cesión de derechos de superficie, así como mediante el valor residual de los activos a su reversión al Consorcio, o de la eventual compensación prevista del Ayuntamiento de Barcelona, y no mediante la enajenación o arrendamiento directo de los activos promovidos, el perfil temporal de generación de flujos de efectivo difiere del de otros desarrollos inmobiliarios.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, aún siguen en tramitación los procedimientos de licitación y adjudicación de los derechos de superficie citados, así como la instrumentación, si procede, de los mecanismos de compensación previstos por parte del Ayuntamiento de Barcelona, que pueden afectar a las valoraciones futuras de los activos inmobiliarios del Consorcio asociados al convenio.

No existen compromisos firmes de compra y venta, ni contratos de futuro o de opciones sobre las existencias, adicionales a los comentados en los apartados correspondientes.

No existen limitaciones de disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones o fianzas, ni circunstancias que afecte a la titularidad o valoración de estas, excepto por lo indicado en el presente este apartado, sin perjuicio de las condiciones derivadas de la formalización de los derechos de superficie indicados anteriormente.

NOTA 17. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2025		31/12/2024	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	96	167	126	1.067
Retenciones por IRPF	-	121	-	181
Organismos de la Seguridad Social	-	135	-	123
Recurso financiero	723	-	-	-
	819	423	126	1.371

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Entidad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Entidad.

No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre Beneficios

Existe una exención total, a partir del 1 de enero de 1995, en el ámbito del Impuesto sobre Beneficios, para los Organismos Autónomos y Entidades Análogas Dependientes de las Corporaciones Locales.

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS**a) Arrendamiento de Activos Inmobiliarios**

El importe devengado durante los ejercicios 2025 y 2024 en concepto de arrendamiento de activos inmobiliarios ha sido el siguiente:

	2025	2024
Arrendamientos	70.899	65.284
Ventas	6.628	-
Cánones por ocupación de terrenos	241	216
	77.768	65.500

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en miles de euros:

	2025	2024
Sueldos y salarios	4.511	4.102
Indemnizaciones	173	1.171
Seguridad Social	1.217	1.285
Gastos de formación	12	16
Primas por contratos de seguros	246	312
Otros gastos sociales	130	174
Otras remuneraciones	135	163
	6.424	7.223

c) Otros Gastos de Explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2025	2024
Arrendamientos y cánones	56	75
Reparaciones y conservación	11.983	10.539
Servicios Profesionales	2.106	1.778
Transportes	35	41
Primas de seguros	542	395
Comisiones bancarias	12	7
Publicidad y propaganda	3.072	3.192
Suministros	2.056	2.253
Otros Servicios	4.368	4.023
Tributos	9.166	8.266
Otras pérdidas de gestión corriente	2.359	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(87)	34
	35.668	30.603

En el epígrafe “Tributos” se incluye principalmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por importe de 8.389 miles de euros (7.597 miles de euros en el ejercicio anterior). La refacturación de este IBI a los arrendatarios del Consorcio, por importe de 6.951 miles de euros (6.139 miles de euros en el ejercicio anterior), figura contabilizada como mayor importe de arrendamiento de activos inmobiliarios.

d) Resultados Financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2025	2024
Ingresos financieros		
Ingresos en instrumentos de patrimonio empresas del grupo y asociadas	-	-
Otros ingresos financieros	5.234	5.657
	5.234	5.657
Gastos financieros		
Por deudas con entidades de crédito	(1.086)	(759)
	(1.086)	(759)
Cartera de negociación	-	-
Deterioro participadas (Nota 13)	-	-
Resultados por enajenación y otras	-	-
Resultado Financiero	4.148	4.898

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El sistema de gestión ambiental del Consorcio se ha desarrollado a partir de los requerimientos especificados en el Reglamento EMAS.

La Entidad ha cambiado el alcance de su sistema de gestión ambiental (oficinas centrales del Consorcio, las zonas comunes del Polígono Industrial de la Zona Franca, edificio Nexus II y edificio Media-Tic).

El importe total de las inversiones incurridas en el mantenimiento y mejora del sistema de gestión ambiental en el ejercicio 2025 ha sido de 493 miles de euros (1.006 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 20. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos otorgados por terceros a 31 de diciembre de 2025 se muestran a continuación, en miles de euros:

Entidad	31/12/2024	Altas	Aplicaciones	31/12/2025
MINISTERIO DE CIENCIA E INNOVACIÓN	370	-	(123)	247
FEDER	309	-	(80)	229
PREE EDIFICIO BP	515	-	(54)	461
PREE EDIFICIO SEDE	2.209	-	(230)	1.979
	3.403	-	(487)	2.916

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos otorgados por terceros a 31 de diciembre de 2024 se muestran a continuación, en miles de euros:

Entidad	31/12/2023	Altas	Aplicaciones	31/12/2024
MINISTERIO DE CIENCIA E INNOVACIÓN	460	-	(90)	370
FEDER	555	83	(329)	309
PREE EDIFICIO BP	-	537	(22)	515
PREE EDIFICIO SEDE	-	2.305	(96)	2.209
	1.015	2.925	(537)	3.403

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se ha producido ningún acontecimiento significativo desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de ellas.

NOTA 22. NEGOCIOS CONJUNTOS

El Consorcio es partícipe en tres comunidades de bienes que constituyen explotaciones controladas de forma conjunta. El objeto de estos centros que promueve el Consorcio es ofrecer a grandes áreas industriales servicios terciarios de todo tipo. El detalle de las tres comunidades es el siguiente:

Entidad	Participación
Centro de Servicios La Ferrería	56%
Centros de Servicios El Pla	54%
Centros de Servicios Zona Franca	54%

Los saldos y las transacciones realizadas con estas entidades a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan a continuación en miles de euros:

Entidad	31/12/2025		31/12/2024	
	Cliente	Proveedor	Cliente	Proveedor
Centro de Servicios La Ferrería	-	6	-	1
Centros de Servicios El Pla	21	-	-	6
Centros de Servicios Zona Franca	600	-	655	-
	621	6	655	7

Entidad	31/12/2025		31/12/2024	
	Servicios		Servicios	
	Prestados	Recibidos	Prestados	Recibidos
Centro de Servicios La Ferrería	16	-	2	-
Centros de Servicios El Pla	61	-	1	-
Centros de Servicios Zona Franca	81	-	10	-
	158	-	13	-

NOTA 23. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**23.1) Saldos con Partes Vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se indica a continuación, en miles euros:

Entidad	31/12/2025			31/12/2024		
	Cliente	Proveedor	Cuenta Corriente	Cliente	Proveedor	Cuenta Corriente
Sociedades del grupo						
Consorci ZF Internacional, SAU	-	-	-	-	-	-
Entidades vinculadas						
Ajuntament de Barcelona	7	-	-	12	404	-
Total	7	-	-	12	404	-

23.2) **Transacciones con Partes Vinculadas**

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2025 y 2024 se detallan a continuación, en miles de euros:

Entidad	2025 Servicios		2024 Servicios	
	Prestados (*)	Recibidos (*)	Prestados	Recibidos
Sociedades del grupo				
Consorci ZF Internacional SAU	348	2.473	358	2.168
Entidades vinculadas				
Ajuntament de Barcelona	349	-	252	-
Total	697	2.473	610	2.168

(*) Respecto a los servicios recibidos, no se incluyen los pagos de los IBI al ser tributos municipales y no prestaciones de servicios recibidas. Y en los servicios prestados no se incluye la entrega de la construcción del CAP Carrera Candi acordado en escritura pública de permuta de 6 de julio de 2020, ni la venta del edificio Crea-Tic ya explicados en notas anteriores.

La Entidad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

23.3) **Saldos y Transacciones con la Alta Dirección**

Las remuneraciones a la alta dirección devengadas durante el ejercicio 2025 en concepto de sueldos y salarios han ascendido a un total de 504 miles de euros (505 miles de euros en el ejercicio anterior). En el ejercicio 2024 y 2025 los miembros del Comité Ejecutivo y Pleno no han percibido dietas de ningún tipo.

Otra Información Referente al Órgano Rector
Los órganos rectores de la Entidad son el Pleno y El Comité Ejecutivo.

NOTA 24. OTRA INFORMACIÓN

La distribución del personal de la Entidad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2025				2024			
	Plantilla Media	Hombres	Mujeres	Total	Plantilla Media	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	7	6	2	8	7	4	2	6
Adjuntos	7	3	6	9	7	3	5	8
Titulados y asimilados	17	6	14	20	17	6	11	17
Técnicos especialistas	6	5	1	6	6	5	1	6
Administrativos	38	11	24	35	37	10	23	33
Mantenimiento y servicios	3	3	0	3	3	3	0	3
Total personal al término del ejercicio	78	34	47	81	77	31	42	73

De conformidad con lo previsto en el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, la auditoría de las cuentas anuales 2025 se realizará por la Intervención Regional de Cataluña.

24.1) Avales y Garantías

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad tiene avales de entidades financieras entregados a terceros por importe de 5.497 miles de euros (6.616 miles de euros en el ejercicio anterior), que afianzan a diversos Organismos de la Administración y que corresponden fundamentalmente a obligaciones derivadas de la garantía de las obras de urbanización de terrenos y promociones en curso.

NOTA 25. INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocio de los ejercicios 2025 y 2024 corresponde, básicamente, a un único segmento de actividad (arrendamientos) y a una única área geográfica (Cataluña).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, la Dirección de **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** formula las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 64.

Barcelona, 01 de julio de 2026
La Dirección

D. Pere Navarro
Delegado Especial del Estado

Dña. Blanca Sorigué
Directora General