



*[Handwritten signatures in blue ink]*

**Informe d'auditoria de comptes  
anuals abreujats emès  
per un auditor independent  
corresponent a l'exercici 2025  
de la societat  
"MARINA DE BADALONA, S.A."**



**BORRADOR**

*[Handwritten signature in green ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

## Informe d'auditoria de comptes anuals abreujats emès per un auditor independent

Als Accionistes de MARINA DE BADALONA, S.A:

### Opinió

Hem auditat els comptes anuals abreujats de MARINA DE BADALONA, S.A. (la Societat), que comprenen el balanç abreujat a 31 de desembre de 2025, el compte de pèrdues i guanys abreujat, l'estat de canvis en el patrimoni net i la memòria abreujada corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals abreujats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2025, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2 de la memòria abreujada) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

### Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció *Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals abreujats* del nostre informe.

Som independents de la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

## **Incertesa material relacionada amb l'Empresa en funcionament**

Cridem l'atenció respecte a l'explicat a les notes 2.2 y 2.3 de la memòria abreujada adjunta en les quals s'indica que els administradors de la Societat expressen els presents comptes anuals abreujats sobre la base del principi d'empresa en funcionament, ja que si bé la societat presenta pèrdues recurrents al llarg dels últims anys i fons de maniobra negatiu de 1.187 milers d'euros a 31 de desembre de 2025, el sector nàutic ha continuat al 2025 amb la recuperació iniciada a l'exercici 2021. A més s'han produït alguns fets importants de canvi com la inauguració de l'Hotel al Port durant l'any 2022, que ja s'ha consolidat com un element fonamental en el desenvolupament turístic del Front Litoral, amb ocupacions, al 2024 i 2025, properes al cent per cent. També, a l'abril de 2024 es van començar les obres del viaducte i a l'abril de 2025 es va posar en servei el desviament ferroviari provisional. Al juny de 2026 es preveu que estarà finalitzat el viaducte i al setembre de 2026 es preveu posar en servei el traçat definitiu.

Addicionalment l'entrada, com a accionista, de la Generalitat de Catalunya al febrer de 2021 reforça la garantia de viabilitat i continuïtat i dona més possibilitat a l'adopció d'acords per a la pròrroga de la concessió.

Amb data 30 de març de 2026, el Consell d'Administració de la Societat aprova l'actualització del Pla econòmic-financer pel període 2025/2031 que contempla les noves circumstàncies referents a l'endarreriment en la realització de les inversions que s'han de realitzar al canal i al viaducte i les actualitzacions de les hipòtesis aprovades a l'anterior Pla de Viabilitat aprovat el 26 de març del 2025 pel Consell d'administració. Aquest nou Pla preveu una tresoreria de final del període positiva malgrat que la suma de la generació de fluxos d'efectiu acumulats al llarg del període concessional es preveu negativa. Aquestes previsions tenen en compte l'increment d'ingressos per l'entrada del funcionament del canal tant dels nous amarratges i els locals per lloguer; l'increment de despeses per les inversions del viaducte i canal per import de 5,4 milions d'euros al 2026; un finançament addicional de 1,8 milions d'euros al 2026; i el pagament íntegre de l'IBI fins al final de la concessió. No obstant això, la limitació dintre del termini concessional de les dotacions a l'amortització de les inversions fa que no sigui suficient per assolir l'equilibri econòmic de la concessió i el financer de la Societat en el període actual de la concessió. La Societat presenta EBITDA's positius al llarg del termini concessional, però resultats d'explotació negatius recurrents conseqüència bàsicament de l'import molt significatiu de les dotacions a l'amortització. En aquest sentit, aquest Pla preveu que a partir de l'any 2029 el Patrimoni net serà inferior a la meitat del capital social de la Societat. Cal remarcar que aquest Pla econòmic-financer està fet sota la hipòtesis que al gener del 2032 finalitzarà la concessió, i per tant, tots els actius de la concessió s'amortitzen al 100% en aquesta data. No obstant això, està prevista i aprovada pel Consell d'administració, la sol·licitud d'una ampliació del termini concessional per tal d'allargar el període d'amortització dels actius de la concessió, amb la corresponent important disminució de la dotació a l'amortització i, en conseqüència, amb una notable millora del compte de resultats de la Societat.

Així mateix, al 2023 es van licitar els treballs de la redacció de la Modificació del Pla Especial de desenvolupament del Sistema General Portuari de Badalona que permetrà definir el nou Pla Econòmic-financer per a la Societat en base a una nova distribució d'usos i activitats dins el port, més en relació amb la ciutat i les seves necessitats. Un cop aprovat, pel Consell d'Administració de la societat i per part de l'Ajuntament de Badalona, es podrà aleshores definir el nou Pla Econòmic-Financer en consonància a les conclusions i línies estratègiques d'aquest nou pla.

Encara que existeix una incertesa, el Consell d'Administració espera que, amb l'aprovació del nou Pla Especial d'Usos i l'ampliació del termini concessional per tal d'allargar el període d'amortització dels actius de la concessió, amb la corresponent important disminució de la dotació a l'amortització, provoquin, aquests dos importants factors, la redacció d'un nou Pla de Viabilitat on s'aconsegueixi l'equilibri econòmic de la concessió i el financer de la Societat. La nostra opinió no ha estat modificada en relació a aquesta qüestió.

### **Aspectes més rellevants de l'auditoria**

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals abreujats del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals abreujats en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

A més de la qüestió descrita en la secció Incertesa material relacionada amb l'Empresa en funcionament, hem determinat que el risc que es descriu a continuació és el risc més significatiu considerat en l'auditoria que s'ha de comunicar en el nostre informe.



#### Actiu intangible, acord de concessió i Subvencions, donacions i llegats rebuts

Els actius intangibles de la concessió estan lligats a la subvenció de capital, la seva revisió és una àrea significativa de risc.

Hem verificat que els ingressos comptabilitzats en el compte d'Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer tenen la seva correlació amb l'amortització dels béns inclosos en la concessió, i no és necessari cap ajustament addicional.

### **Altra informació: Informe de gestió**


L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici 2025, la formulació del qual és responsabilitat dels administradors de la Societat i no forma part integrant dels comptes anuals abreujats.



La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals abreujats no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals abreujats, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes, així com avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar-ne.

Sobre la base del treball realitzat, segons allò descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals abreujats de l'exercici 2025 i el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació.



### **Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals abreujats**



Els Administradors són responsables de formular els comptes anuals abreujats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals abreujats lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

En la preparació dels comptes anuals abreujats, els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la Societat per a continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els administradors tenen intenció de liquidar la societat o de cessar les seves operacions, o bé no existeixi una altra alternativa realista.

### **Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals abreujats**



Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals abreujats en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeix. Les incorreccions es poden deure a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixin en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals abreujats.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals abreujats, deguda a frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per a respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per a proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material deguda a frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material deguda a error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables aplicades són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, pels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per a continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que hi ha una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals abreujats o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, els fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals abreujats, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals abreujats representen les transaccions i fets subjacents d'una manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i els descobriments significatius de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de la auditoria.

Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals abreujats del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

AUDIX AUDIT, S.L.P.  
Núm. ROAC S2598

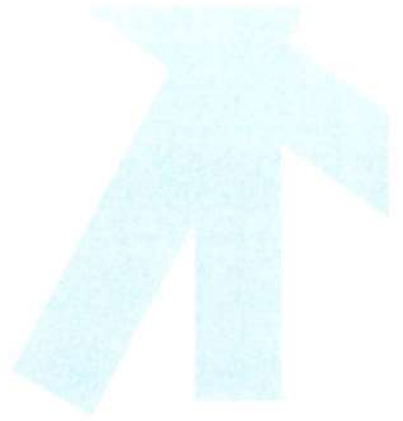
Signat: Lidia Martínez Tres  
Núm. ROAC: 22550  
Data: \_\_ de \_\_\_\_ de 2026



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona



*[Handwritten signatures in blue ink]*

**MARINA DE BADALONA, S.A.**

=====

**COMPTES ANUALS ABREUJATS**  
**I INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2025**

*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in green ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

MARINA DE BADALONA, S.A.  
BALANÇ ABREUJAT DELS EXERCICIS 2025 I 2024  
(Expressats en Euros)

ACTIU	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>A) ACTIU NO CORRENT</b>		<b>34.822.919,08</b>	<b>34.824.978,20</b>
I. Immobilitzat intangible.	6	33.430.638,90	33.355.780,30
II. Immobilitzat material.	7	1.297.984,96	1.375.609,85
IV. Inversions immobiliàries.	8	81.868,18	83.374,25
V. Inversions financeres a llarg termini.	9	5.097,07	5.097,07
VI. Actius per impostos diferits.	16	7.329,97	5.116,73
<b>B) ACTIU CORRENT</b>		<b>10.397.387,22</b>	<b>17.090.628,31</b>
II. Existències.	10	79.866,95	47.417,46
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar.	9	3.655.837,97	4.645.209,91
1. Clients per vendes i prestacions de serveis.		1.920.824,13	2.212.519,44
2. Altres deutors.		1.735.013,84	2.432.690,47
V. Inversions financeres a corto plazo.	9	23.335,47	6.088.628,19
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents.	11	6.638.346,83	6.309.372,75
<b>TOTAL ACTIU (A + B)</b>		<b>45.220.306,30</b>	<b>51.915.606,51</b>

PASSIU	Notes	31/12/2025	31/12/2024
<b>A) PATRIMONI NET</b>		<b>21.854.716,12</b>	<b>25.078.459,34</b>
A-1) Fons propis.	12	6.884.944,51	7.781.898,17
1. Capital escriturat.		20.000.000,00	20.000.000,00
2. Reserves de capitalització.		43.290,16	43.290,16
3. Altres Reserves.		1.735.841,62	1.736.046,29
4. Resultats negatius d'exercicis anteriors.		(13.997.438,28)	(13.154.826,05)
5. Resultat de l'exercici.	3	(896.748,99)	(842.612,23)
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts.	13	14.969.771,61	17.296.561,17
<b>B) PASSIU NO CORRENT</b>		<b>11.781.504,43</b>	<b>13.212.620,57</b>
II. Provisions a llarg termini.	15	2.245.708,59	2.245.708,59
III. Deutes a llarg termini.	15	5.199.400,65	5.788.829,45
1. Deutes amb entitats de crèdits.		2.625.000,00	3.062.500,00
3. Altres deutes a llarg termini.		2.574.400,65	2.726.329,45
IV. Passius per impost diferit.	16	44.893,50	51.861,42
V. Periodificacions a llarg termini.	14	4.291.501,69	5.126.221,11
<b>C) PASSIU CORRENT</b>		<b>11.584.085,75</b>	<b>13.624.526,60</b>
III. Deutes a curt termini.	15	856.290,75	608.674,11
1. Deutes amb entitats de crèdits.		516.390,38	437.500,00
3. Altres deutes a curt termini.		339.900,37	171.174,11
IV. Creditors comercials i altres comptes a pagar.	15	10.100.341,92	12.336.701,37
1. Proveïdors.		4.421.363,83	4.973.585,04
2. Altres creditors.		5.529.111,78	7.213.250,02
3. Bestretes de clients.	14	149.866,31	149.866,31
V. Periodificacions a curt termini.	14	627.453,08	679.151,12
<b>TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A + B + C)</b>		<b>45.220.306,30</b>	<b>51.915.606,51</b>

Les notes 1 a 23 incloses a la Memòria abreujada adjunta formen part del balanç abreujat al 31 de desembre de 2025

**MARINA DE BADALONA, S.A.**  
**COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT CORRESPONENT**  
**ALS EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2025 I 2024**

	Nota	2025	2024
1 Import net de la xifra de negocis	17.1	8.294.167,56	7.499.807,19
2 Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació		0,00	0,00
3 Aprovisionaments	17.2	(3.208.755,79)	(2.686.505,02)
4 Altres ingressos d'explotació		169.995,65	159.308,00
5 Despeses de personal	17.3	(1.450.369,26)	(1.528.462,48)
6 Altres despeses d'explotació		(2.450.594,75)	(2.291.377,74)
7 Amortització de l'immobilitzat	6,7,8	(5.736.721,09)	(4.443.050,77)
8 Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	13	2.333.757,48	2.333.757,48
9 Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat	8.3	0,00	227.989,87
10 Escesos de provisiones	15.8	0,00	0,00
11 Altres resultats	17.4	1.411.094,39	15.966,07
<b>A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ</b>		<b>(637.425,81)</b>	<b>(712.567,40)</b>
12 Ingressos financers		71.096,03	236.816,54
13 Despeses financeres		(332.837,12)	(366.861,37)
<b>A.2) RESULTAT FINANCER</b>		<b>(261.741,09)</b>	<b>(130.044,83)</b>
<b>A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS</b>		<b>(899.166,90)</b>	<b>(842.612,23)</b>
14 Impost de societats		2.417,91	0,00
<b>A.4) RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS</b>		<b>(896.748,99)</b>	<b>(842.612,23)</b>

Les Notes 1 a 23 incloses a la Memòria abreujada adjunta formen part del compte de pèrdues i guanys abreujat de l'exercici 2025

**MARINA DE BADALONA, S.A.**
**A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS  
A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2025**

	Notes en la Memòria	2025	2024
<b>Resultat del compte de resultats</b>		<b>(896.748,99)</b>	<b>(842.612,23)</b>
<b>Ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net</b>			
<b>I. Per valoració d'instruments financers</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Actius financers disponibles per a la venda		0,00	0,00
2. Altres ingressos/despeses		0,00	0,00
<b>II. Per cobertures de fluxos d'efectiu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Subvencions, donacions i llegats rebuts</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Per guanys i pèrdues actuàries i altres ajustaments</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Efecte impositiu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni net</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferències al compte de resultats</b>			
<b>VI. Per valoració d'actius i passius</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Actius financers disponibles per a la venda		0,00	0,00
2. Altres ingressos/despeses		0,00	0,00
<b>VII. Per cobertures de fluxos d'efectiu</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII Subvencions, donacions i llegats rebuts</b>		<b>(2.333.757,48)</b>	<b>(2.333.757,48)</b>
<b>IX. Efecte impositiu</b>		<b>6.967,92</b>	<b>6.967,92</b>
<b>Total transferències al compte de resultats</b>		<b>(2.326.789,56)</b>	<b>(2.326.789,56)</b>
<b>TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS</b>		<b>(3.223.538,55)</b>	<b>(3.169.401,79)</b>

Les Notes 1 a 23 incloses a la Memòria abreujada adjunta formen part de l'estat de canvis en el patrimoni net de l'exercici 2025



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

MARINA DE BADALONA, S.A.

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2025

	Capital Esripturat	Reserves	Resultat d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions Donacions y Legados	Total
<b>E. SALDO FINAL DE L'ANY 2023</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>1.779.336,45</b>	<b>(12.014.747,64)</b>	<b>(1.140.078,41)</b>	<b>19.623.350,73</b>	<b>28.247.861,13</b>
I. Ajustaments per canvis de criteris 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustaments per errors 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2024</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>1.779.336,45</b>	<b>(12.014.747,64)</b>	<b>(1.140.078,41)</b>	<b>19.623.350,73</b>	<b>28.247.861,13</b>
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00	0,00	0,00	(842.612,23)	(2.326.789,56)	(3.169.401,79)
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions de patrimoni net	0,00	0,00	(1.140.078,41)	1.140.078,41	0,00	0,00
<b>E. SALDO FINAL DE L'ANY 2024</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>1.779.336,45</b>	<b>(13.154.826,05)</b>	<b>(842.612,23)</b>	<b>17.296.561,17</b>	<b>25.078.459,34</b>
I. Ajustaments per canvis de criteris 2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustaments per errors 2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2025</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>1.779.336,45</b>	<b>(13.154.826,05)</b>	<b>(842.612,23)</b>	<b>17.296.561,17</b>	<b>25.078.459,34</b>
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00	0,00	0,00	(896.748,99)	(2.326.789,56)	(3.223.538,55)
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions de patrimoni net	0,00	(204,67)	(842.612,23)	842.612,23	0,00	(204,67)
<b>E. SALDO FINAL DE L'ANY 2025</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>1.779.131,78</b>	<b>(13.997.438,28)</b>	<b>(896.748,99)</b>	<b>14.969.771,61</b>	<b>21.854.716,12</b>

Les Notes 1 a 23 incloses a la Memòria abreujada adjunta formen part de l'estat de canvis en el patrimoni net de l'exercici 2025



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

**Nota 1 - ACTIVITAT DE L'EMPRESA**

1.1 - Data de constitució i dades registrals:

**MARINA DE BADALONA, S.A.** (en endavant també la Societat), amb N.I.F. A-62.288.154 es va constituir el 23 de maig de 2000, amb duració indefinida. Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 32.778, full B-217.561.

El seu domicili social està situat al municipi de Badalona, (08912) Port Esportiu i Pesquer, Edifici de Capitania, segons acord del Consell d'Administració de data 14 de novembre de 2006.

Els seus accionistes, des de la seva constitució, van ser l'Ajuntament de Badalona i el Consell Comarcal del Barcelonès, al 50% cadascun d'ells. La Generalitat de Catalunya resulta ser el nou accionista en substitució del Consell Comarcal del Barcelonès segons escriptura notarial de transmissió d'accions de 5 de febrer de 2021 sota el número de protocol 79.

1.2 - La Junta General Extraordinària de 8 de febrer de 2021 va aprovar la modificació dels Estatuts. D'acord amb els nous Estatuts, la Societat té els següents objectes:

- a. "La Societat tindrà per objecte la gestió integral del procés de remodelació i desenvolupament urbanístic i econòmic del sector de la façana marítima de Badalona, en el marc del procés de renovació de la ciutat endegat per l'Ajuntament amb l'encaix del mateix en el conjunt del creixement de la comarca".
- b. "La construcció, gestió, i explotació del Port Esportiu i Pesquer de Badalona".

Precisament, la construcció, gestió i explotació del port és conseqüència de del primer objectiu, que és la gestió integral de la remodelació i desenvolupament urbanístic i econòmic del sector de la façana marítima de Badalona. Aquest fet dona per explicitat que el port de Badalona és en sí mateix un espai d'especial interès pel desenvolupament social i econòmic de Badalona.

Per acord del Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya de data 22 de gener de 2002, se li atorga a la Societat la concessió administrativa per a la construcció i explotació del Port Esportiu de Badalona, per un termini de 30 anys, el qual finalitza el 22 de gener de 2032, data en la qual revertiran a la Generalitat de Catalunya les construccions i els terrenys afectes.

1.3 - La Societat desenvolupa en l'actualitat les següents activitats:

- Explotació del Port Esportiu de Badalona "Polígon B", en les seves diferents línies d'activitat (base marítima, varador, locals comercials, amarradors esportius, pallols, aparcament, i pesca), així com l'impuls de les activitats nàutiques de divulgació, formació i competició tan importants a la ciutat de Badalona com la vela o el rem, per exemple.



- Finalització de les obres d'infraestructura portuària i concessionals, i que han de permetre la remodelació i desenvolupament urbanístic i econòmic de la ciutat.
- Gestió per cooperació de la remodelació urbanística del "Polígon A" de la façana marítima, en la seva condició d'Administració Urbanística Actuant (Pla de Reparcel·lació) per encàrrec de l'Ajuntament de Badalona.

1.4 - Al juliol de 2013 Marina de Badalona, S.A. va ser classificada dins del sector de les Administracions Públiques i dependent de l'Ajuntament de Badalona. A tal efecte des de l'exercici 2014 la societat integra els seus Comptes Anuals en els de l'Ajuntament de Badalona.

## **Nota 2 - BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS**

2.1 - Imatge fidel

Els presents Comptes Anuals Abreujats s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat i es presenten d'acord amb la legislació mercantil vigent i amb les normes i principis establerts en el Pla General de Comptabilitat aprovat pel R.D. 1.514/2007, el R.D. 1/2021 de 12 de gener i les seves successives modificacions en el seu cas, i d'acord amb l'Ordre EHA/3362/2010, de 23 de desembre, per la qual s'aproven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses concessionàries d'infraestructures públiques, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat i dels resultats de les seves operacions.

Aquests Comptes Anuals formulats pels Administradors es sotmetran a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes, i s'estima que seran aprovats sense cap modificació.

No existeix cap principi comptable o criteri de valoració que, tenint un efecte significatiu als Comptes Anuals, s'hagi deixat d'aplicar.

La Societat compleix els requisits per formular els Comptes Anuals en format abreujat.

2.2 - Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La preparació dels Comptes Anuals requereix la realització pels Administradors de la Societat de determinades estimacions comptables i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es fonamenten en l'experiència històrica i altres factors, incloent les expectatives de successos futurs, que s'han considerat raonables d'acord amb les circumstàncies.



Si bé les estimacions considerades s'han realitzat sobre la millor informació disponible a la data de formulació dels presents Comptes Anuals, qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva des d'aquell moment, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

Les principals estimacions i judicis considerats en els Comptes Anuals són les següents:

- a) Vides útils dels elements que componen l'immobilitzat intangible, l'immobilitzat material i les inversions immobiliàries (Notes 4.1, 4.2 i 4.3).
- b) Valors raonables dels instruments financers (Notes 4.5).
- c) Deteriorament del valor comptable de l'actiu intangible

La Societat explota un actiu intangible en acord de concessió, de vida útil definida, consistent en el Port Esportiu de Badalona (Nota 1.2). D'acord amb l'exposat a la mateixa Nota 1.2, en finalitzar el període concessional revertiran a la Generalitat de Catalunya la totalitat dels terrenys, obres i instal·lacions afectes a la concessió. Per aquest motiu, en arribar la data prevista del 22 de gener de 2032, el valor net comptable de l'actiu intangible haurà de ser zero, per tal d'assolir l'equilibri econòmic de la concessió. El valor net comptable de l'actiu intangible al 31 de desembre de 2025, deduïts els ingressos d'aprofitament, indemnitzacions de la concessió que figuren registrats en l'epígraf de "Subvencions, donacions i llegats rebuts" i periodificacions dels amarraments a llarg i curt termini, suposa 12.457 milers d'euros que constitueix l'import net a amortitzar per la Societat fins a la finalització del període concessional.

Amb data 30 de març de 2026, el Consell d'Administració de la Societat aprova l'actualització del Pla econòmic financer pel període 2025/2031 que contempla les noves circumstàncies referents a l'endarreriment en la realització de les inversions que s'estan realitzant al canal i al viaducte i les actualitzacions de les hipòtesis aprovades a l'anterior Pla de Viabilitat aprovat el 26 de març del 2025 pel Consell d'administració. Aquest nou Pla preveu una tresoreria de final del període positiva malgrat que la suma de la generació de fluxos d'efectiu acumulats al llarg del període concessional es preveu negativa. Aquestes previsions tenen en compte l'increment d'ingressos per l'entrada del funcionament del canal tant dels nous amarratges i els locals per lloguer; l'increment de despeses per les inversions del viaducte i canal per import de 5,4 milions d'euros al 2026; un finançament addicional de 1,8 milions d'euros al 2026; i el pagament íntegre de l'IBI fins al final de la concessió. No obstant això, la limitació dintre del termini concessional de les dotacions a l'amortització de les inversions, fa que no sigui suficient per assolir l'equilibri econòmic de la concessió i el financer de la Societat en el període de la concessió. La Societat presenta EBITDA's positius al llarg del termini concessional, però resultats d'explotació negatius recurrents conseqüència bàsicament de l'import molt significatiu de les dotacions a l'amortització. En aquest sentit, aquest Pla preveu que a partir de l'any 2029 el Patrimoni net serà inferior a la meitat del capital social de la Societat.



Cal remarcar que aquest pla econòmic/financer està fet sota la hipòtesis que al febrer del 2032 finalitzarà la concessió, i per tant, tots els actius de la concessió s'amortitzen al 100% en aquesta data. Aquesta és la situació actual de la Societat. No obstant, està previst i aprovada pel Consell d'Administració la sol·licitud d'ampliació del termini concessional per tal d'allargar el període d'amortització dels actius de la concessió per 20-25 anys i per tant fins al 22 de gener de 2052-2057, amb la corresponent important baixada de les amortitzacions i, en conseqüència, amb una notable millora del compte de resultats de la Societat. A data d'aquestes comptes anuals, la Societat ha iniciat els tràmits i està preparant la documentació justificativa pertinents per fer la sol·licitud a la Generalitat de Catalunya, inclosa la declaració institucional del port com espai d'especial interès social, econòmic, esportiu i cultural de Badalona.

Així mateix, al 2023 es van licitar els treballs de la redacció de la Modificació del Pla Especial de desenvolupament del Sistema General Portuari de Badalona, que permetrà definir el nou Pla Especial d'usos de la Zona de servei portuària, i per tant el nou Pla econòmic-financer i la base de una nova distribució d'usos i activitats dins el port més en relació amb la ciutat i les seves necessitats. Aquest Pla Especial està pendent de la finalització de l'estudi Econòmic-Financer també està en marxa i que avalarà la viabilitat econòmica del mateix.

Els Administradors de la Societat no han dotat cap provisió per deteriorament del valor comptable de l'actiu intangible, assumint que l'equilibri econòmic de la concessió i el financer de la Societat s'obtindrà a partir de la generació dels fluxos d'efectiu que preveu el Pla econòmic i financer.

2.3 -

### Empresa en funcionament

La societat presenta pèrdues recurrents al llarg dels últims anys i fons de maniobra negatiu de 1.187 milers d'euros a 31 de desembre de 2025 degut a la situació comentada en el paràgraf anterior i a la finalització de les obres del viaducte i el canal previstes pel 2026. Els administradors apliquen criteris comptables seguint el principi d'empresa en funcionament.

El sector nàutic ha continuat al 2025 amb la recuperació iniciada ja a l'exercici 2021. Addicionalment, al 2025 cal destacar els següents elements positius:

-L'hotel, que es va inaugurar el passat al 2022, s'ha consolidat com un element fonamental en el desenvolupament turístic del Front Litoral, amb ocupacions al 2024 i 2025 properes al cent per cent.

- A la primavera de 2019 es va encarregar el projecte del viaducte. Al desembre de 2023, ADIF va aprovar definitivament aquest projecte amb les darreres esmenes. A l'Abril de 2024 van començar ja les obres del viaducte. A l'abril de 2025 es va posar en servei el desviament ferroviari provisional. Al juny estarà finalitzat el viaducte i al setembre de 2026 es preveu posar en servei el traçat definitiu.

- La Societat també manté la previsió de començar amb les obres finals del canal del port pel darrer trimestre de 2026.

- Addicionalment, l'entrada com a accionista de la Generalitat de Catalunya al febrer de 2021 va reforçà la garantia de viabilitat i continuïtat i ha donat més possibilitat a l'adopció d'acords per a la obtenció de la pròrroga de la concessió, que al 2024 i 2025 el propi Consell d'Administració va aprovar i encarregar la seva tramitació i s'espera que al primer semestre de 2026 estigui presentada la petició.

Els Administradors han avaluat la capacitat de gestió continuada de la Societat al moment de la formulació dels comptes anuals i considera que la gestió de l'empresa té pràcticament una duració il·limitada. En conseqüència, l'aplicació dels principis comptables no anirà encaminada a determinar el valor del patrimoni a efectes de l'alienació global o parcial ni de l'import resultant en cas de liquidació.

#### 2.4 - Comparabilitat de la informació

En l'expressió dels saldos dels exercicis 2025 i 2024 d'aquests Comptes Anuals s'han seguit els mateixos criteris que es deriven de les normes del Pla General de Comptabilitat que inclou les novetats introduïdes al Reial Decret 602/2016 i el Reial Decret 1/2021.

#### 2.5 - Moneda funcional

Excepte indicació contrària, la moneda funcional utilitzada en els presents Comptes Anuals és l'euro.

#### 2.6 - Elements recollits en diverses partides

No existeixen elements patrimonials recollits en més d'una partida del Balanç adjunt.

#### 2.7 - Canvis en criteris comptables

Durant l'exercici 2025 no s'han produït canvis de criteris comptables amb efectes significatius respecte als criteris aplicats en l'exercici 2024.

#### 2.8 - Correcció d'errors

Durant l'exercici 2025 no s'ha produït cap correcció d'errors significatius que pogués afectar a la informació comparativa o a l'exercici corrent.

**Nota 3 - APLICACIÓ DE RESULTATS**

La proposta de distribució de resultats de l'exercici 2025 formulada pel Consell d'Administració de la Societat i que serà presentada a la Junta General d'Accionistes per a la seva aprovació és la següent:

	Euros
Base de Repartiment:	
Pèrdues de l'exercici	(896.748,99)
Distribució:	
Resultats negatius d'exercicis anteriors	(896.748,99)

**Nota 4 - NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ**

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per la Societat en l'elaboració dels seus Comptes Anuals per a l'exercici acabat el 31 de desembre de 2025, d'acord amb les establertes pel Pla General de Comptabilitat, han estat les següents:

**4.1 - Immobilitzat Intangible**

- Les immobilitzacions intangibles es valoren inicialment pel seu cost d'adquisició o construcció. Posteriorment es valoren pel seu cost minorat per la corresponent amortització acumulada i, en el seu cas, pel deteriorament que hagi experimentat. Els esmentats actius s'amortitzen en funció de la seva vida útil, o en el període màxim de duració de la Concessió en el cas de l' "Actiu intangible acord de concessió".
- L'epígraf d' "Actiu intangible acord de concessió", recull els costos incorreguts en la construcció del Port Esportiu de Badalona, que constitueix la Concessió Administrativa esmentada a la Nota 1.2.
- En el mes de juliol de 2005 es va iniciar l'exploració del Port i la dotació a l'amortització econòmica, si bé no s'havien executat en aquell moment les següents inversions planificades en origen:
  - Llotja i Cofaria de Pescadors.
  - Marina Seca.
  - Àrea de restauració.
  - Sala de Convencions.
  - Locals comercials moll nord sobre rasant.
  - Hotel.
- Els criteris de dotació a l'amortització econòmica de l'Actiu intangible acord de concessió" són els següents:
  - Aplicant sobre el cost de terrenys i construcció el coeficient lineal que resulta de considerar el nombre d'anys que resten fins a la finalització del període concessional (6 anys en el tancament 31.12.25).



- Fins el primer semestre de l'exercici 2007 inclòs, la Societat no va amortitzar la part proporcional (39,4%) dels costos incorreguts en l'obra civil del Port Esportiu, en tant no es va avançar en l'execució de les inversions planificades pendents.
- La Societat efectua un manteniment permanent dels elements integrants de la infraestructura del Port que assegura la seva utilitat continuada fins al moment de la reversió, sense necessitat previsible que s'hagin d' efectuar grans reposicions o grans reparacions prèvies a la reversió, inclòs aquells elements que eventualment poguessin tenir una vida útil inferior a la concessió (grues, mobiliari urbà, etc.), motiu pel qual no es reconeix cap provisió.
- Al tancament de cada exercici la Societat avalua si existeix algun indici de deteriorament de valor de l'actiu intangible, estimant l'import recuperable de l'actiu considerant les entrades d'efectiu futures derivades dels ingressos i despeses previstos per la Societat. En el cas d'existir pèrdues per deteriorament es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici (veure Nota 2.2).
- L'epígraf d'Actiu intangible acord de concessió" inclou totes les inversions que han estat necessàries per a la construcció del Port. Aquí s'inclou: descontaminació del sòl del port i de la platja de la Marina, desviament de col·lectors, infraestructures portuàries i ferroviàries, obres urbanització, edificis, instal·lacions, etc.
- Les aplicacions informàtiques es valoren al cost d'adquisició i s'amortitzen linealment en un període de quatre anys, a raó del 25% anual.

#### 4.2 - Immobilitzat Material

- Les immobilitzacions materials es valoren inicialment pel seu preu d'adquisició o cost de construcció i posteriorment pel seu cost minorat per la seva corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament, si n'hi haguessin.
- Les reparacions que no representen una ampliació de la vida útil i les despeses de manteniment són carregades directament al compte de pèrdues i guanys, mentre que els costos d'ampliació o millora que donen lloc a una major durada del bé són capitalitzats com major valor.
- La Societat amortitza el seu immobilitzat material en funció dels anys estimats de vida útil següents:

	<u>Anys</u>
- Construccions	50
- Maquinària	4
- Utilitatge	3 - 5
- Altres instal·lacions	4
- Mobiliari	10
- Equips per a procés d'informació	4
- Altre immobilitzat	10



- Els béns comptabilitzats en aquest epígraf no han estat objecte de cap correcció valorativa.

#### 4.3 - Inversions Immobiliàries

L'epígraf d'Inversions Immobiliàries del Balanç recull els valors de terrenys i edificis (dos habitatges) que es mantenen per ser explotats en règim de lloguer, o per obtenir plusvàlues en la seva venda com a conseqüència de les variacions que es produeixen en el futur en els seus respectius preus de mercat.

Aquests actius es valoren d'acord amb els criteris indicats a la Nota 4.2, relativa a l'Immobilitzat Material, amortitzant-se en 50 anys.

#### 4.4 - Arrendaments

- Operatius

La Societat actua com arrendadora i els actius arrendats s'inclouen al balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini contractual, amb abonament al compte de pèrdues i guanys.

#### 4.5 - Actius financers i passius financers.

La societat té registrats en el capítol d'instruments financers, aquells contractes que donen lloc a un actiu financer en una empresa i, simultàniament, a un passiu financer o a un instrument de patrimoni en una altra empresa. Es consideren, per tant instruments financers, els següents. La present norma resulta d'aplicació als següents.

##### a) Actius financers:

- Efectiu i altres actius líquids equivalents.
- Crèdits per operacions comercials: clients i deutors varis;
- Crèdits a tercers: com ara els préstecs i crèdits financers concedits, inclosos els sorgits de la venda d'actius no corrents;
- Altres actius financers: com ara dipòsits en entitats de crèdit, bestretes i crèdits al personal, fiances i dipòsits constituïts, dividends a cobrar i desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni propi.

##### b) Passius financers:

- Dèbits per operacions comercials: proveïdors i creditors varis;
- Altres passius financers: deutes amb tercers, com ara els préstecs i crèdits financers rebuts de persones o empreses que no siguin entitats de crèdit inclosos els sorgits en la compra d'actius no corrents, fiances i dipòsits rebuts i desemborsaments exigits per tercers sobre participacions.

##### c) Instruments de patrimoni propi: tots els instruments financers que s'inclouen dins dels fons propis, tal com les accions ordinàries emeses.



*Inversions financeres a llarg i curt termini*

- Actius Financers a cost Amortitzat. Un actiu financer s'inclou en aquesta categoria, fins i tot quan estigui admès a negociació en un mercat organitzat, si l'empresa manté la inversió amb l'objectiu de percebre els fluxos d'efectiu derivats de l'execució del contracte, i les condicions contractuals de l'actiu financer donen lloc, en dates especificades, a fluxos d'efectiu que són únicament cobraments de principal i interessos sobre l'import del principal pendent. Els fluxos d'efectiu contractuals que són únicament cobraments de principal i interès sobre l'import del principal pendent són inherents a un acord que té la naturalesa de préstec ordinari o comú, sense perjudici que l'operació s'acordi a un tipus d'interès zero o per sota de mercat. Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials (aquells actius financers que s'originen en la venda de béns i la prestació de serveis per operacions de trànsit de l'empresa amb cobrament ajornat), i els crèdits per operacions no comercials aquells actius financers que, no sent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i els cobraments del qual són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa). És a dir, dins d'aquesta categoria estarien els préstecs i comptes a cobrar, així com aquells valors representatius de deute, amb una data de venciment fixada, cobraments de quantia determinada o determinable, que es negociïn en un mercat actiu i que la Societat té intenció i capacitat de conservar fins al seu venciment.

• Valoració inicial: Inicialment es valoren pel seu valor raonable, més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. No obstant això, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual explícit, així com els crèdits al personal, els dividendes a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import del qual s'espera rebre en el curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

• Valoració posterior: es fa a cost amortitzat i els interessos reportats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que es disposa en l'apartat anterior, es valoren inicialment pel seu valor nominal, continuaran valorant-se per aquest import, tret que s'haguessin deteriorat.

Quan els fluxos d'efectiu contractuals d'un actiu financer es modifiquen a causa de les dificultats financeres de l'emissor, l'empresa analitzarà si escau comptabilitzar una pèrdua per deterioració de valor.

• Deteriorament: La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre l'import a recuperar dels comptes per cobrar i el valor en llibres pel qual es troben registrades.



Almenys al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre que existeix evidència objectiva que el valor d'un actiu financer inclòs en aquesta categoria, o d'un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin ocorregut després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament del valor d'aquests actius financers és la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs, inclosos, en el seu cas, els procedents de l'execució de les garanties reals i personals, que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Les correccions de valor per deteriorament, així com la seva reversió quan l'import d'aquesta pèrdua disminueix per causes relacionades amb un esdeveniment posterior, es reconeixen com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament té com a límit el valor en llibres de l'actiu que estaria reconegut en la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

#### Interessos i dividendes rebuts d'actius financers

Els interessos i dividendes d'actius financers reportats amb posterioritat al moment de l'adquisició es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys. Els interessos es reconeixen pel mètode del tipus d'interès efectiu i els ingressos per dividendes procedents d'inversions en instruments de patrimoni es reconeixen quan han sorgit els drets per a la Societat a la seva percepció.

En la valoració inicial dels actius financers es registren de manera independent, atenent el seu venciment, l'import dels interessos explícits reportats i no vençuts en aquest moment, així com l'import dels dividendes acordats per l'òrgan competent en el moment de l'adquisició.

#### Baixa d'actius financers

La Societat dona de baixa els actius financers quan expiren o s'han cedit els drets sobre els fluxos d'efectiu del corresponent actiu financer i s'han transferit substancialment els riscos i beneficis inherents a la seva propietat. En el cas concret de comptes a cobrar s'entén que aquest fet es produeix en general si s'han transmès els riscos d'insolvència i mora.

Quan l'actiu financer es dona de baixa la diferència entre la contraprestació rebuda neta dels costos de transacció atribuïbles i el valor en llibres de l'actiu, més qualsevol import acumulat que s'hagi reconegut directament en el patrimoni net, determina el guany o pèrdua sorgida en donar de baixa aquest actiu, que forma part del resultat de l'exercici en què aquesta es produeix.



Per contra, la Societat no dona de baixa els actius financers, i reconeix un passiu financer per un import igual a la contraprestació rebuda, en les cessions d'actius financers en les quals es retingui substancialment els riscos i beneficis inherents a la seva propietat.

#### *Passius financers*

Els passius financers, a l'efecte de la seva valoració, s'inclouen en alguna de les següents categories:

- Passius Financers a cost Amortitzat. Dins d'aquesta categoria es classifiquen tots els passius financers excepte quan han de valorar-se a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys. Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els dèbits per operacions comercials i els dèbits per operacions no comercials.

• Valoració inicial: Inicialment es valoren pel seu valor raonable, que, excepte evidència en contra, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que li siguin directament atribuïbles. No obstant això, els dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import de les quals s'espera pagar en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

• Valoració posterior: es fa a cost amortitzat. Els interessos reportats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant això, els dèbits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que es disposa en l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, continuaran valorant-se per aquest import.

#### Baixa de passius financers

L'empresa donarà de baixa un passiu financer, o part d'aquest, quan l'obligació s'hagi extingit; és a dir, quan hagi estat satisfeta, cancel·lada o hagi expirat.

#### Fiances lliurades i rebudes

Els dipòsits o fiances constituïdes en garantia de determinades obligacions es valoren per l'import efectivament satisfet, que no difereix significativament del seu valor raonable.

En les fiances lliurades o rebudes per arrendaments operatius o per prestació de serveis, la diferència entre el seu valor raonable i l'import desemborsat es considera com un pagament o cobrament anticipat per l'arrendament o prestació del servei, que s'imputa al compte de pèrdues i guanys durant el període de l'arrendament o durant el període en el qual es presta el servei, d'acord amb la norma sobre ingressos per vendes i prestació de serveis.



En estimar el valor raonable de les fiances, es pren com a període romanent el termini contractual mínim compromès durant el qual no es pugui retornar el seu import, sense prendre en consideració el comportament estadístic de devolució.

Quan la fiança sigui a curt termini, no és necessari realitzar el descompte de fluxos d'efectiu si el seu efecte no és significatiu.

#### 4.6 - Existències

Les existències corresponen a Carburants, valorats a cost d'adquisició.

La Societat comptabilitza les oportunes correccions valoratives quan el valor net realitzable de les existències és inferior al seu cost d'adquisició.

#### 4.7 - Impost sobre beneficis

- La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions i bonificacions que fiscalment són admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos diferits. Es reconeix en el patrimoni net l'efecte impositiu relacionat amb partides que es registren directament en el patrimoni net.
- Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporànies a pagar o recuperar que sorgeixen de les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicats fiscalment. Aquest import es registra aplicant a la diferència temporània o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar-los o liquidar-los, d'acord amb la normativa vigent o aprovada i pendent de publicació a la data de tancament de l'exercici.
- Per la seva part, els actius per impostos diferits, identificats amb diferències temporànies només es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat vagi a tenir suficients guanys fiscals contra els que poder fer-los efectius i que no procedeixen del reconeixement inicial d'altres actius i passius en una operació que no afecti ni al resultat fiscal ni al resultat comptable.
- Amb ocasió de cada tancament comptable, es revisen els impostos diferits registrats (tant actius com passius) amb objecte de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions dels mateixos d'acord amb els resultats de les anàlisis efectuades.



- La Societat tributa en règim de bonificació fiscal del 99%, per a la prestació d'aquells serveis públics o activitats compreses a l'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local i segons el que disposa l'article 34 de la Llei 27/2014 de 27 de novembre.

#### 4.8 - Subvencions, donacions i llegats de capital rebuts

- Aquest epígraf inclou aquell conjunt d'ingressos no reintegrables, de diferent naturalesa que més endavant s'explicita, obtinguts per la Societat des de l'inici de l'activitat, en la seva condició d'administració actuant de l'Ajuntament de Badalona, i que han contribuït al finançament del Port Esportiu. La seva incorporació al compte de pèrdues i guanys es realitza de forma correlacionada amb la dotació a l'amortització econòmica dels actius que financen. Es considera, en coherència amb la filosofia del Pla Comptable vigent, que preval el fons sobre la forma.

- Aquests ingressos són els següents:

- Aprofitament mig del 10% rebut per la Societat de l'Ajuntament de Badalona. El valor de l'aprofitament mig va ésser el resultat de les unitats d'aprofitament rebudes i del seu preu, el qual es va establir en 643 euros, segons el projecte de reparcel·lació aprovat en el seu moment.
- Resultats positius produïts en les successives operacions realitzades de transformació d'unitats d'aprofitament mig (alienació o permuta).
- Indemnitzacions percebudes per la Societat com a part integrant del Projecte de reparcel·lació.

#### 4.9 - Provisions i passius contingents

En la formulació dels Comptes Anuals, els Administradors de la Societat diferencien entre:

Provisions: Es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, és probable que origini una sortida de recursos, i el seu import es pot estimar de manera fiable.

Passius contingents: Obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, on la seva materialització futura està condicionada a que passi, o no, un o més esdeveniments futurs no controlables per la Societat, o bé que no es pot estimar amb fiabilitat el seu import. Aquests passius contingents no són objecte de registre comptable presentant-se detall dels mateixos en la memòria, en la mesura que no siguin considerats com a remots.

Quan s'espera rebre reemborsaments de tercers en relació a obligacions per provisions, es reconeixen com a actius independents, sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.



#### 4.10 - Ingressos i despeses

Amb criteri general els ingressos i despeses s'enregistren atenent el principi de meritació i el de correlació d'ingressos i despeses, independentment del moment en què són cobrats o pagats, amb excepció dels ingressos de gestió urbanística, que corresponen al 4% de les quotes relatives als propietaris integrants del Projecte de Reparcel·lació "Polígon A", i que es reconeixen comptablement quan es requereix el seu cobrament.

Els ingressos es registren pel valor raonable de la contraprestació rebuda o a rebre, i representen els imports a cobrar pels serveis prestats en el marc ordinari de la seva activitat, deduint els descomptes, l'impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les vendes.

Els ingressos es reconeixen comptablement quan l'import dels mateixos es poden valorar amb fiabilitat, la Societat rep els beneficis o rendiments econòmics de la transacció i es compleixen les condicions específiques per a cadascuna de les activitats.

Els principals ingressos d'explotació que té la Societat són els següents:

##### a) Prestació de serveis, explotació de la infraestructura:

- Cessió d'ús preferent d'amarradors.
- Quotes de manteniment del Port Esportiu, tant a amarradors cessionats com a locals i pallols.
- Lloguer d'amarradors; ja sigui transeünts com per temps superior al mes.
- Serveis portuaris: subministres, etc..
- Lloguer de locals de restauració, comercials, tècnics i pallols.
- Altres lloguers d'espais portuaris
- Accés de vehicles, ja sigui en rotació o per temporades.
- Amarradors en sec.
- Venda de carburants; varador, nau de pintura i refit
- Drets d'imatge dels espais del Port.

##### b) Ingressos serveis diversos:

- Gestió urbanística.

#### 4.11 - Informació mediambiental

No es preveuen contingències, indemnitzacions ni altres riscos de caràcter mediambiental en els quals pogués incórrer la Societat, que siguin susceptibles de constituir provisions.

#### 4.12 - Transaccions entre parts vinculades

Les operacions amb parts vinculades es realitzen a preu de mercat.



**Nota 5 - GESTIÓ DEL RISC FINANCER**

**5.1 - Factors de risc financer**

L'activitat de la Societat està exposada a diversos riscos financers:

- Risc de crèdit.
- Risc de liquiditat.
- Risc de tipus d'interès.

La gestió del risc financer va a càrrec de la Direcció de la Societat, que identifica, avalua i cobreix els riscos financers.

**a) Risc de crèdit**

El risc de crèdit es troba a l'efectiu i a equivalents de l'efectiu, així com de deutors comercials o d'altres deutes, incloent comptes pendents de cobrament i transaccions compromeses.

En relació amb els deutors comercials o sense origen comercial, el risc d'impagament es molt reduït, atès que el seu principal origen resideix en els propietaris integrants del Projecte de Reparcel·lació. En el cas de les càrregues urbanístiques, el cobrament de la càrrega està garantit per la finca que la genera. D'altra banda, la Societat avalua la qualitat creditícia dels deutors considerant la seva posició financera, l'experiència i altres factors.

**b) Risc de liquiditat**

La Societat realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de tresoreria i de finançament per un import suficient mitjançant facilitats de crèdit amb entitats financeres.

La Direcció realitza mensualment un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat de la Societat en base als fluxos d'efectiu esperats.

**c) Risc de tipus d'interès de fluxos d'efectiu**

L'objectiu de la gestió del risc de tipus d'interès es assolir un equilibri en l'estructura del deute per minimitzar el seu impacte en el compte de pèrdues i guanys. Aquest risc de tipus d'interès es troba situat en els recursos financers aliens (deutes amb tercers).

**5.2 - Estimació del valor raonable**

El valor raonable dels instruments financers que la Societat té registrats no difereix del seu valor nominal.

**Nota 6 - IMMOBILITZAT INTANGIBLE**

6.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat intangible durant els exercicis 2025 i 2024 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanyen a continuació:

	2024	Addicions /Dotacions	Traspassos /Baixes	2025
<b>Cost:</b>				
Propietat Industrial	1.321,28	1.650,00	0,00	2.971,28
Aplicacions Informàtiques	267.021,86	1.489,78	0,00	268.511,64
Actiu intangible, acord de concessió	108.953.276,80	5.711.775,73	0,00	114.665.052,53
<b>Total cost</b>	<b>109.221.619,94</b>	<b>5.714.915,51</b>	<b>0,00</b>	<b>114.936.535,45</b>
<b>Amortització acumulada:</b>				
Propietat Industrial	(984,82)	(393,75)	0,00	(1.378,57)
Aplicacions Informàtiques	(254.267,39)	(7.030,97)	0,00	(261.298,36)
Actiu intangible, acord de concessió	(75.610.587,43)	(5.632.632,19)	0,00	(81.243.219,62)
<b>Total amortització acumulada</b>	<b>(75.865.839,64)</b>	<b>(5.640.056,91)</b>	<b>0,00</b>	<b>(81.505.896,55)</b>
<b>Valor net</b>	<b>33.355.780,30</b>	<b>74.858,60</b>	<b>0,00</b>	<b>33.430.638,90</b>

	2023	Addicions /Dotacions	Traspassos /Baixes	2024
<b>Cost:</b>				
Propietat Industrial	1.321,28	0,00	0,00	1.321,28
Aplicacions Informàtiques	266.171,86	850,00	0,00	267.021,86
Actiu intangible, acord de concessió	106.219.114,01	2.745.282,76	(11.119,97)	108.953.276,80
<b>Total cost</b>	<b>106.486.607,15</b>	<b>2.746.132,76</b>	<b>(11.119,97)</b>	<b>109.221.619,94</b>
<b>Amortització acumulada:</b>				
Propietat Industrial	(866,07)	(118,75)	0,00	(984,82)
Aplicacions Informàtiques	(247.665,90)	(6.601,49)	0,00	(254.267,39)
Actiu intangible, acord de concessió	(71.272.570,50)	(4.338.016,93)	0,00	(75.610.587,43)
<b>Total amortització acumulada</b>	<b>(71.521.102,47)</b>	<b>(4.344.737,17)</b>	<b>0,00</b>	<b>(75.865.839,64)</b>
<b>Valor net</b>	<b>34.965.504,68</b>	<b>(1.598.604,41)</b>	<b>(11.119,97)</b>	<b>33.355.780,30</b>

6.2 - Les addicions i traspassos realitzats en l'exercici 2025, així com les inversions acumulades fins el 31 de desembre 2025 en l'epígraf d'Actiu intangible acord de concessió" tenen el següent desglossament:

	Acumulat 31.12.24	Inversions 2025	Baixes 2025	Acumulat 31.12.25
Port esportiu:				
Terrenys	5.616.388,87	0,00	0,00	5.616.388,87
Aportació no dinerària de l'Ajuntament de Badalona. Projectes tècnics redactats	2.436.374,15	0,00	0,00	2.436.374,15
Obres portuàries	34.077.308,23	1.076.657,11	0,00	35.153.965,34
Col·lectors	3.905.451,30	0,00	0,00	3.905.451,30
Descontaminació de terrenys	10.956.877,23	0,00	0,00	10.956.877,23
Interceptor de llevant	13.136.840,14	0,00	0,00	13.136.840,14
Costos de direcció	1.673.313,18	0,00	0,00	1.673.313,18
Retirada de runes	8.674.768,19	0,00	0,00	8.674.768,19
Zona restauració	4.178.201,37	0,00	0,00	4.178.201,37
Construcció edificis	6.140.357,05	0,00	0,00	6.140.357,05
Platja de la Marina	1.892.355,22	0,00	0,00	1.892.355,22
Urbanització, equipaments i altres	16.265.041,87	4.635.118,62	0,00	20.900.160,49
	<u>108.953.276,80</u>	<u>5.711.775,73</u>	<u>0,00</u>	<u>114.665.052,53</u>

Les addicions realitzades en l'exercici 2025, corresponen principalment a les obres per a la construcció del viaducte en la línia ferroviària Barcelona-Mataró-Maçanet/Massanes.

Les addicions realitzades en l'exercici 2024, així com les inversions acumulades fins el 31 de desembre 2024 en l'epígraf d'Actiu intangible acord de concessió" van tenir el següent desglossament:

	Acumulat 31.12.23	Inversions 2024	Baixes 2024	Acumulat 31.12.24
Port esportiu:				
Terrenys	5.616.388,87	0,00	0,00	5.616.388,87
Aportació no dinerària de l'Ajuntament de Badalona. Projectes tècnics redactats	2.436.374,15	0,00	0,00	2.436.374,15
Obres portuàries	32.464.505,95	1.612.802,28	0,00	34.077.308,23
Col·lectors	3.905.451,30	0,00	0,00	3.905.451,30
Descontaminació de terrenys	10.956.877,23	0,00	0,00	10.956.877,23
Interceptor de llevant	13.136.840,14	0,00	0,00	13.136.840,14
Costos de direcció	1.673.313,18	0,00	0,00	1.673.313,18
Retirada de runes	8.674.768,19	0,00	0,00	8.674.768,19
Zona restauració	4.178.201,37	0,00	0,00	4.178.201,37
Construcció edificis	6.140.357,05	0,00	0,00	6.140.357,05
Platja de la Marina	1.892.355,22	0,00	0,00	1.892.355,22
Urbanització, equipaments i altres	15.143.681,36	1.121.360,51	0,00	16.265.041,87
	<u>106.219.114,01</u>	<u>2.734.162,79</u>	<u>0,00</u>	<u>108.953.276,80</u>



Durant el 2024 es va començar els treballs d'obres per a la construcció del viaducte en la línia ferroviària Barcelona-Mataró-Maçanet/Massanes i la construcció dels passos subterranis inferiors dels carrers Ponent i Tortosa, segons conveni signat entre Marina Badalona, Ajuntament de Badalona i l'empresa ADIF, que permetrà, per un costat poder finalitzar les obres d'infraestructura del Port de Badalona y de la urbanització connexa, així com una millora significativa en el accés i la permeabilitat del Front Marítim de Badalona amb la ciutat via canal del Port de Badalona.

Les addicions realitzades en als exercicis 2024 i 2025, corresponen a les obres de condicionament del port de Badalona, al viaducte (la part corresponent a Marina Badalona) i de l'equipament del Varador.

6.3 - Els detall dels elements totalment amortitzats en ús és el següent:

	2025	2024
Propietat industrial	846,28	846,28
Aplicacions informàtiques	239.977,85	239.977,85
	<u>240.824,13</u>	<u>240.824,13</u>

6.4 - Informació relativa a "l'Actiu intangible acord de concessió":

- L'acord de concessió va esser adoptat pel Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya en data 22 de gener de 2002, i el seu objecte és la construcció i l'explotació del Port Esportiu de Badalona.
- És per un termini de 30 anys, que finalitza el 22 de gener de 2032, data en la qual reverteixen a la Generalitat de Catalunya les construccions i els terrenys afectes.
- La Societat assumeix la responsabilitat total de la construcció, explotació i conservació del port, sent l'única responsable davant l'Administració.
- El domini públic ocupat i les obres que s'executin no es podran destinar a usos diferents dels que expressament autoritzi el Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- La Generalitat de Catalunya no assumeix cap tipus d'obligació econòmica o laboral per raó de la reversió.
- L'explotació i conservació del Port és a càrrec de la Societat.
- A partir de la signatura de l'acta de reconeixement final de les obres, l'Administració podrà aplicar cànons.

6.5 - A data actual, resten obres per executar. A tal efecte, la Societat ha estat avalada per una entitat financera, per a la constitució de la fiança definitiva davant de la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya, per respondre de l'execució de la segona fase de les obres. L'import avalat a 31 de desembre de 2025 suposa 519.770,15 euros (igual a l'exercici 2024) (Veure Nota 19.1).

**Nota 7 - IMMOBILITZAT MATERIAL**

7.1 - Els moviments produïts durant els exercicis 2025 i 2024 han estat els següents:

	2024	Addicions /Dotacions	Traspassos /Baixes	2025
<b>Cost:</b>				
Terrenys i Construccions	1.165.569,00	0,00	0,00	1.165.569,00
Instal.lacions tècniques i altre immobilitzat material	2.536.243,35	17.533,22	0,00	2.553.776,57
	<u>3.701.812,35</u>	<u>17.533,22</u>	<u>0,00</u>	<u>3.719.345,57</u>
<b>Amortització acumulada:</b>				
Construccions	(49.526,69)	(11.429,23)	0,00	(60.955,92)
Instal.lacions tècniques i altre immobilitzat material	(2.276.675,81)	(83.728,88)	0,00	(2.360.404,69)
	<u>(2.326.202,50)</u>	<u>(95.158,11)</u>	<u>0,00</u>	<u>(2.421.360,61)</u>
<b>Valor net</b>	<u>1.375.609,85</u>			<u>1.297.984,96</u>

	2023	Addicions /Dotacions	Traspassos /Baixes	2024
<b>Cost:</b>				
Terrenys i Construccions	1.165.569,00	0,00	0,00	1.165.569,00
Instal.lacions tècniques i altre immobilitzat material	2.488.827,74	47.415,61	0,00	2.536.243,35
	<u>3.654.396,74</u>	<u>47.415,61</u>	<u>0,00</u>	<u>3.701.812,35</u>
<b>Amortització acumulada:</b>				
Construccions	(38.097,46)	(11.429,23)	0,00	(49.526,69)
Instal.lacions tècniques i altre immobilitzat material	(2.191.613,64)	(85.062,17)	0,00	(2.276.675,81)
	<u>(2.229.711,10)</u>	<u>(96.491,40)</u>	<u>0,00</u>	<u>(2.326.202,50)</u>
<b>Valor net</b>	<u>1.424.685,64</u>			<u>1.375.609,85</u>

7.2 - L'epígraf "Terrenys i Construccions" correspon als locals situats a l'Illa 8 que la Societat va rebre durant l'exercici 2020, en qualitat d'Administració Actuant en cessió unilateral, lliure i gratuïta de 1.278 m<sup>2</sup> de la Promotora BARKENO DEVELOPMENTS, S.L.U. Això corresponia al que es preveia a la normativa vigent a l'article 13.6 de la Modificació puntual del PGM del PE del Port de Badalona.

7.3 - En l'exercici 2025 les altes corresponen principalment a inversions en mobiliari, instal·lacions del Port de Badalona i equips per a processos d'informació.

7.4 - No hi ha contractes assimilables a arrendaments financers durant els anys 2025 i 2024.

7.5 - Els elements totalment amortitzats en ús a 31 de desembre de 2025 corresponen a Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material i sumen 2.107.184,96 euros (a 31 de desembre de 2024 sumaven 2.107.184,96 euros).

**Nota 8 INVERSIONS IMMOBILIÀRIES**

8.1 - El detall dels moviments registrats durant els exercicis 2025 i 2024 ha estat el següent:

	2024	Addicions /Dotacions	Baixes	2025
Cost:				
Construccions	107.829,99	0,00	0,00	107.829,99
	107.829,99	0,00	0,00	107.829,99
Amortització acumulada:				
Construccions	(24.455,74)	(1.506,07)	0,00	(25.961,81)
	(24.455,74)	(1.506,07)	0,00	(25.961,81)
Valor net	83.374,25			81.868,18

	2023	Addicions /Dotacions	Baixes	2024
Cost:				
Construccions	243.059,24	0,00	(135.229,25)	107.829,99
	243.059,24	0,00	(135.229,25)	107.829,99
Amortització acumulada:				
Construccions	(51.852,66)	(1.822,20)	29.219,12	(24.455,74)
	(51.852,66)	(1.822,20)	29.219,12	(24.455,74)
Valor net	191.206,58			83.374,25

8.2 - L'epígraf de construccions a 31 de desembre de 2023 incloïa dos habitatges situats en les proximitats del port esportiu, que tenien per destí el reallotjament d'afectats per les obres.

8.3 - Amb data 17 de juliol de 2023 el Consell d'administració aprova per unanimitat, aprovar l'expedient de licitació per l'alienació de la finca registral núm. 325632 del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona i aprovar també el Plec de clàusules administratives particulars que ha de regir la licitació. Amb data 4 de març de 2024 s'ha produït l'alienació en escriptura pública per import de 334 milers d'euros. Aquesta venda va generar un benefici per la venda de l'immobilitzat de 228 milers d'euros.

8.4 - A 31 de desembre de 2025, queda en aquest epígraf un sol habitatge que s'ha llogat durant tot l'exercici 2025.

8.5 - El detall de cost activat del habitatge és el següent:

	2025	2024
Valor del terreny	32.349,00	32.349,00
Valor de la construcció	75.480,99	75.480,99
	107.829,99	107.829,99

8.6 - Els ingressos obtinguts han estat de 1.691,04 euros en l'exercici 2025 (1.644,96 euros en 2024).

**Nota 9 ACTIUS FINANCERS**
**9.1 - Actius financers a llarg termini**

	2023	Altes	Baixes	2024	Altes	Baixes	2025
Altres actius financers	151.097,07	0,00	(146.000,00)	5.097,07	0,00	0,00	5.097,07
Total Inversions financeres llarg termini	151.097,07	0,00	(146.000,00)	5.097,07	0,00	0,00	5.097,07

En aquest epígraf d' "Altres actius financers" es comptabilitza les fiances entregades a llarg termini. En l'exercici 2022, es va constituir un dipòsit realitzat a ADIF d'import 146 milers d'euros en concepte de garantia presentada per possibles danys en la seva infraestructura pel moviment de terra dels sectors 4.1, 4.2 i canals. En l'exercici 2024, ADIF va retornar aquesta fiança que es va entregar en l'exercici 2022. En aquest exercici no hi ha cap moviment.

**9.2 - Actius financers a curt termini**

El desglossament de les categories d'actius financers a curt termini, excepte la tresoreria i administracions públiques, al 31 de desembre dels exercicis 2025 i 2024 es presenta seguidament:

		2025		2024	
		Crèdits i altres	TOTAL	Crèdits i altres	TOTAL
CATEGORIES	Actius financers a cost amortitzat				
	· Clients (a)	1.920.824,13	1.920.824,13	2.212.519,44	2.212.519,44
	· Deutors varis (b)	1.656.177,99	1.656.177,99	2.371.683,58	2.371.683,58
	· Imposicions curt termini (c)	0,00	0,00	6.077.600,04	6.077.600,04
	· Altres actius financers	23.335,47	23.335,47	11.028,15	11.028,15
	<b>TOTAL</b>	<b>3.600.337,59</b>	<b>3.600.337,59</b>	<b>10.672.831,21</b>	<b>10.672.831,21</b>

- a) El saldo de "Clients" per vendes i prestacions de serveis està compost, principalment, pels imports pendents de cobrar d'amarradors i llogaters de locals per serveis prestats i, per el cobrament de l'Ajuntament de Badalona per les obres de remediació de l'illa 16 (Nota 18) i per la construcció dels passos subterranis inferiors dels carrers Ponent i Tortosa.
- b) L'epígraf "Deutors varis" està compost bàsicament pels imports pendents de cobrar per actuacions urbanístiques dels processos de reparcel·lació, que totalitza 1.656 milers d'euros al 31 de desembre de 2025 (2.371 milers d'euros al 31 de desembre de 2024), la totalitat de les quals estan aprovades i requerides.

Adicionalment s'inclou en l'epígraf un saldo a cobrar de l'Ajuntament de Badalona, per import de 206 milers d'euros, en concepte de "lucro cesante", respecte del qual la Societat continua efectuant gestions pel seu cobrament efectiu, així com altres quotes pendents. Amb data 31 de desembre de 2025 i 2024 aquest saldo ja es trobava totalment deteriorat per import de 206 milers d'euros.

- c) Aquest epígraf inclou, a 31 de desembre de 2024, imposicions a curt termini en entitats de crèdit per import nominal de 6.000 milers d'euros més els interessos meritats pendents de cobrament per import de 78 milers d'euros. A l'exercici 2025 es van cancel·lar aquestes imposicions i es va destinar aquest capital a la realització de les obres del viaducte.

Segons l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla general metropolità per a l'ajust del límit del sistema portuari de Badalona de data 10 de juny de 2015, les plusvàlues generades per la venda de les parcel·les per a la construcció de l'hotel que han sigut obtingudes per la societat Marina Badalona S.A., propietària dels terrenys i administració actuant, s'invertiran únicament en la construcció de la infraestructura pública del viaducte, que permetrà la connexió definitiva de la façana marítima amb la ciutat, la finalització del canal portuari i el condicionament de la platja de vela. Aquestes obres permetran acabar la infraestructura portuària i finalitzar els accessos del Port i el Front marítim a la ciutat.

### 9.3 Correccions per deterioració del valor originades pel risc de crèdit

El moviment de l'exercici dels comptes correctors representatius de les pèrdues per deteriorament dels clients per vendes i prestacions de serveis al 31 de desembre de 2025 i 2024 es detalla a continuació:

	Crèdits, derivats i altres	TOTAL
(-) Correcció valorativa per deteriorament	(207.515,27)	(207.515,27)
(+) Reversió del deteriorament	36.626,10	36.626,10
(-) Sortides i reduccions	(14.545,38)	(14.545,38)
(+/-) Traspassos i altres variacions (combinacions de negoci, etc.)	0,00	0,00
<b>Pèrdua per deteriorament al final de l'exercici 2024</b>	<b>(185.434,55)</b>	<b>(185.434,55)</b>
(-) Correcció valorativa per deteriorament	(154.658,59)	(154.658,59)
(+) Reversió del deteriorament	7.274,11	7.274,11
(-) Sortides i reduccions	(941,04)	(941,04)
(+/-) Traspassos i altres variacions (combinacions de negoci, etc.)	0,00	0,00
<b>Pèrdua per deteriorament al final de l'exercici 2025</b>	<b>(148.325,52)</b>	<b>(148.325,52)</b>

- a) La totalitat dels actius financers de Marina de Badalona, S.A. estan registrats pels seus valors nominals, els quals no difereixen dels seus valors raonables.
- b) La Societat està reclamant fins al 31 de desembre de 2025, mitjançant els assessors legals amb procediments administratius o contenciosos, saldos de dubtós cobrament per import total de 533 milers d'euros.

**Nota 10** **EXISTÈNCIES**

10.1 - Els moviments registrats en els exercicis 2025 i 2024 pels comptes que integren aquest epígraf són els següents:

	Saldo al 31.12.24	Addicions	Baixes	Saldo al 31.12.25
Carburants	47.417,46	32.449,49	0,00	79.866,95
	<u>47.417,46</u>	<u>32.449,49</u>	<u>0,00</u>	<u>79.866,95</u>

	Saldo al 31.12.23	Addicions	Baixes	Saldo al 31.12.24
Carburants	41.885,35	5.532,11	0,00	47.417,46
	<u>41.885,35</u>	<u>5.532,11</u>	<u>0,00</u>	<u>47.417,46</u>

**Nota 11** **TRESORERIA**

11.1 - El saldo de la tresoreria de la societat a 31 de desembre de 2025 és de 6.638.346,83 euros. A 31 de desembre de 2024 el saldo de tresoreria va ser de 6.309.372,75 euros.

**Nota 12** **FONS PROPIS**

12.1 - El capital social està dividit en 20.000 accions de 1.000 euros cadascuna totalment subscrites i desemborsades, a parts iguals, per l'Ajuntament de Badalona i la Generalitat de Catalunya.

Amb motiu del Decret de la Presidència, 193/2019 de 10 de setembre, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, número 7959, de data 13 de setembre de 2019, el qual s'aprovà la distribució i traspàs de competències, activitats i serveis del Consell Comarcal del Barcelonès; i en escriptura de data 5 de febrer de 2021, es va produir transmissió en ple domini a favor de la Generalitat de Catalunya del 50% de les accions de la societat "MARINA BADALONA, S.A.".

12.2 - El desglossament del saldo de l'epígraf Altres Reserves és el següent:

	2025	2024
• Reserva Legal	820.096,67	820.096,67
• Reserva Voluntaria	915.744,95	915.949,62
Total	<u>1.735.841,62</u>	<u>1.736.046,29</u>

- 12.3 - L'article 274 de la Llei de Societats de Capital estableix que les societats destinaran el 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta assoleixi, al menys, el 20% del capital social. Aquesta reserva, mentre no superi el límit indicat, només es podrà destinar a la compensació de pèrdues en el cas que no existeixin altres reserves disponibles suficients per aquest fi, o augmentar el capital social en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat, i només serà disponible per als accionistes en cas de liquidació de la Societat.

### **Nota 13 SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS**

- 13.1 - Els moviments registrats durant els exercicis 2025 i 2024 per aquest epígraf (Nota 4.8) han estat els següents:

	Saldo 31.12.24	Altes	Baixes	Traspasos a resultats	Saldo 31.12.25
• Subvenció de capital	72.141,17	0,00	0,00	(9.017,64)	63.123,53
• Aprofitament mitjà	4.272.539,62	0,00	0,00	(622.118,64)	3.650.420,98
• Transformació de l'aprofitament	11.153.338,61	0,00	0,00	(1.583.906,28)	9.569.432,33
• Indemnitzacions cobrades	708.565,30	0,00	0,00	(100.624,68)	607.940,62
• Cessió locals Illa 8 (nota 13.4)	1.089.976,47	0,00	0,00	(11.122,32)	1.078.854,15
	<b>17.296.561,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(2.326.789,56)</b>	<b>14.969.771,61</b>

	Saldo 31.12.23	Altes	Baixes	Traspasos a resultats	Saldo 31.12.24
• Subvenció de capital	81.158,81	0,00	0,00	(9.017,64)	72.141,17
• Aprofitament mitjà	4.894.658,26	0,00	0,00	(622.118,64)	4.272.539,62
• Transformació de l'aprofitament	12.737.244,89	0,00	0,00	(1.583.906,28)	11.153.338,61
• Indemnitzacions cobrades	809.189,98	0,00	0,00	(100.624,68)	708.565,30
• Cessió locals Illa 8 (nota 13.4)	1.101.098,79	0,00	0,00	(11.122,32)	1.089.976,47
	<b>19.623.350,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(2.326.789,56)</b>	<b>17.296.561,17</b>

- 13.2 - Les Unitats d'Aprofitament mitjà adjudicades a Marina de Badalona, S.A. van ésser en origen 26.524,73 UA's i es van valorar al preu unitari de 643,00 euros/UA segons el Projecte de Reparcel·lació del "Polígon A" del Pla Especial del Port de Badalona aprovat per l'Ajuntament de Badalona el 18 de febrer de 2003.

- 13.3 - Tal i com s'explica en la Nota 4.8, l'aplicació d'aquests ingressos al compte de pèrdues i guanys s'efectua de forma correlacionada i amb el mateix ritme de l'amortització econòmica dels actius que financen (Port Esportiu), en coherència amb el fons i no la forma de l'operació.

- 13.4 - Tal com s'indica en la Nota 7.2, la Societat en qualitat d'Administració Actuant va rebre en cessió gratuïta de sis locals a l'Illa 8 en l'exercici 2020; i per tant, l'aplicació d'aquests ingressos al compte de pèrdues i guanys s'efectua de forma correlacionada i amb el mateix ritme de l'amortització econòmica del immobilitzat material, en coherència amb el fons i no la forma de l'operació.

### Nota 14 PERIODIFICACIONS A LLARG I CURT TERMINI

- Els moviments registrats durant els exercicis 2025 i 2024 han estat els següents:

	Saldo 31.12.24	Altes	Baixes	Traspassos a curt termini	Traspassos a resultats	Saldo 31.12.25
• Amarraments (llarg termini)	4.214.534,42	0,00	(57.400,00)	(627.453,11)	0,00	3.529.681,31
• Amarraments (curt termini)	601.701,53	0,00	0,00	627.453,11	(601.701,56)	627.453,08
• Periodificació d'ingressos Marina seca- Nous amarres - Ampliació Varador (llarg termini)	911.686,69	0,00	0,00	(149.866,31)	0,00	761.820,38
• Periodificació d'ingressos Marina seca- Nous amarres - Ampliació Varador (curt termini)	149.866,31	0,00	0,00	149.866,31	(149.866,31)	149.866,31
• Periodificació d'ingressos servei atrancament, panyoles i parking (curt termini)	77.449,59	0,00	(77.449,59)	0,00	0,00	0,00
	<u>5.955.238,54</u>	<u>0,00</u>	<u>(134.849,59)</u>	<u>0,00</u>	<u>(751.567,87)</u>	<u>5.068.821,08</u>

	Saldo 31.12.23	Altes	Baixes	Traspassos a curt termini	Traspassos a resultats	Saldo 31.12.24
• Amarraments (llarg termini)	4.825.135,95	0,00	(8.900,00)	(601.701,53)	0,00	4.214.534,42
• Amarraments (curt termini)	580.325,50	0,00	0,00	601.701,53	(580.325,50)	601.701,53
• Periodificació d'ingressos Marina seca- Nous amarres - Ampliació Varador (llarg termini)	----	911.686,69	0,00	0,00	0,00	911.686,69
• Periodificació d'ingressos Marina seca- Nous amarres - Ampliació Varador (curt termini)	----	149.866,31	0,00	0,00	0,00	149.866,31
• Periodificació d'ingressos servei atrancament, panyoles i parking (curt termini)	92.003,38	0,00	(14.553,79)	0,00	0,00	77.449,59
	<u>5.497.464,83</u>	<u>1.061.553,00</u>	<u>(23.453,79)</u>	<u>0,00</u>	<u>(580.325,50)</u>	<u>5.955.238,54</u>

- Els traspassos a resultats es reflecteixen en el compte de pèrdues i guanys en els següents epígrafs:

	2025	2024
• Ingressos per prestacions de serveis (Nota 17.1)	968.698,91	825.281,27
• Despeses financeres meritades amb criteri financer	(217.131,04)	(244.955,77)
	<u>751.567,87</u>	<u>580.325,50</u>

**Nota 15 PASSIUS FINANCERS**
**15.1 - Categories de passius financers**

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers al 31 de desembre dels exercicis 2025 i 2024 es detallen en el quadre següent:

Categories	EXERCICI 2025		
	ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL A 31.12.25
	l/t	c/t	
Passius financers a cost amortitzat			
• Deutes amb tercers (nota 15.2)	1.821.239,66	0,00	1.821.239,66
• Fiances i dipòsits rebuts (nota 15.3)	240.706,42	339.287,67	579.994,09
• Deutes amb l'Ajuntament (nota 15.4)	512.454,57	333.873,47	846.328,04
• Partides pendents d'aplicació	0,00	612,70	612,70
• Proveïdors i creditors (nota 15.5)	0,00	4.421.363,83	4.421.363,83
• Altres creditors (nota 15.6)	0,00	5.108.677,00	5.108.677,00
• Remuneracions a pagar	0,00	11.282,24	11.282,24
• Provisions (nota 15.8)	2.245.708,59	0,00	2.245.708,59
• Deute amb entitats de crèdits (nota 15.9)	2.625.000,00	516.390,38	3.141.390,38
<b>TOTAL</b>	<b>7.445.109,24</b>	<b>10.731.487,29</b>	<b>18.176.596,53</b>

Categories	EXERCICI 2024		
	ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL A 31.12.24
	l/t	c/t	
Passius financers a cost amortitzat			
• Deutes amb tercers (nota 15.2)	1.991.077,27	0,00	1.991.077,27
• Fiances i dipòsits rebuts (nota 15.3)	233.318,10	170.482,41	403.800,51
• Deutes amb l'Ajuntament (nota 15.4)	501.934,08	326.617,72	828.551,80
• Partides pendents d'aplicació	0,00	691,70	691,70
• Proveïdors i creditors (nota 15.5)	0,00	4.973.585,04	4.973.585,04
• Altres creditors (nota 15.6)	0,00	6.761.794,12	6.761.794,12
• Remuneracions a pagar	0,00	6.278,55	6.278,55
• Provisions (nota 15.8)	2.245.708,59	0,00	2.245.708,59
• Deute amb entitats de crèdits (nota 15.9)	3.062.500,00	437.500,00	3.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.034.538,04</b>	<b>12.676.949,54</b>	<b>20.711.487,58</b>

15.2 - Dintre l'epígraf de "Deutes amb tercers" a llarg termini inclou un import de 1.280 milers d'euros al 31 de desembre de 2025 (1.450 milers d'euros al 31 de desembre de 2024) del compte en participació amb la societat Engestur, S.A. arran d'un contracte signat el 6 d'octubre de 2003 amb venciment el 7 de febrer de 2032. En l'acord es va establir que Engestur, S.A. aportava en aquella data a Marina de Badalona, S.A. una finca valorada en 3.778 milers d'euros més IVA a canvi d'una participació del 15,887% en el net d'ingressos i despeses de Marina de Badalona, S.A. abans d'aquesta participació.

La variació en l'exercici 2025 per import de 170 milers d'euros, correspon al percentatge sobre el net d'ingressos i despeses de 2025 de Marina Badalona S.A. (abans d'aplicar el percentatge corresponent a Engestur). En l'exercici 2024 la variació va ser de 159 milers d'euros.

15.3 - Les fiances i els dipòsits rebuts a llarg termini reflecteixen bàsicament imports rebuts dels arrendataris dels locals del port en concepte de fiances.

15.4 - Dins de l'epígraf "Deutes amb l'Ajuntament" inclou, per una banda, un import de 98 milers euros corresponent a l'obligació de la societat del pagament del cànon de la concessió administrativa municipal del subsòl de zones verdes per 50 anys. Per altra banda, un import de 414 milers euros correspon a la part de l'aplaçament del pagament de l'Impost sobre Béns Immobles de 2025 a pagar a llarg termini. A curt termini, hi ha un import total de 334 milers euros pendents de pagament corresponents a una part de l'IBI 2024 i 2025.

15.5 - Dins del saldo de "Proveïdors i Creditors" a 31 de desembre dels exercicis 2025 i 2024 es troben les següents partides significatives:

	2025	2024
• Proveïdors	2.806.862,06	3.426.532,47
• Indemnitzacions pendents de liquidar "Polígon A"	1.235.205,46	1.235.205,46
• Autoritat Portuària de Barcelona	379.296,31	311.847,11
	<u>4.421.363,83</u>	<u>4.973.585,04</u>

El saldo de Autoritat Portuària de Barcelona correspon a les liquidacions de la Taxa T-0 rebudes des de 2018 fins 2025 que estan pendents de pagaments.

15.6 - El concepte d'Altres Creditors de l'exercici 2025 i 2024 correspon íntegrament al saldo creditor net per quotes de reparcel·lació cobrades o requerides, pendents d'aplicar a la seva finalitat.

15.7 - Els passius financers a curt termini es reflecteixen pel seu valor nominal, no existint diferències significatives respecte del valor raonable dels mateixos.

15.8 - La partida de "provisions a llarg termini" inclou tres provisions:

- Un import de 1.985.404,14 euros a 31 de desembre de 2025 (1.985.404,14 euros al 2024) corresponen a provisions relacionades amb quotes que no es cobraran de promotors del "Polígon A".
- A l'exercici 2025 i 2024, la Societat té aprovisionat un import de 260 milers d'euros corresponent a la despesa generada pels danys provocats per la tempesta Glòria al gener de 2020 al Port de Marina de Badalona per la reparació del dic de recer i impermeabilització del passeig del dic.

15.9 - La Deute amb entitats de crèdits a llarg termini correspon al préstec obtingut d'import de 3,1 milions d'euros amb un interès de 2,568% nominal anual. Aquest préstec té una carència de 2 anys el qual s'ha començat a amortitzar capital a partir d'octubre de 2024. La data de venciment és juliol de 2032.

A curt termini, el deute amb entitats de crèdits correspon a la part a curt termini del préstec bancari per import de 437.500,00 euros i a un compte corrent creditor per import de 78.890,38 euros.

**Nota 16 SITUACIÓ FISCAL**

16.1 - La composició dels saldos d'Administracions Públiques al 31 de desembre de 2025 i 2024 és la següent:

	EXERCICI 2025	
	Deutor	Creditor
<b>A llarg termini</b>		
Actius per impost diferit	7.329,97	0,00
Passius per impost diferit	0,00	44.893,50
<b>Total llarg termini</b>	<b>7.329,97</b>	<b>44.893,50</b>
<b>A curt termini</b>		
H.P. deutor per devolució impostos	78.671,66	0,00
Impost sobre el valor afegit	0,00	15.615,71
Impost sobre la Renda de les Persones Físiques	0,00	27.712,71
Seguritat Social	0,00	31.950,65
H.P. acreedor por aplaçament impostos IBI	0,00	333.873,47
<b>Total curt termini</b>	<b>78.671,66</b>	<b>409.152,54</b>

	EXERCICI 2024	
	Deutor	Creditor
<b>A llarg termini</b>		
Actius per impost diferit	5.116,73	0,00
Passius per impost diferit	0,00	51.861,42
<b>Total llarg termini</b>	<b>5.116,73</b>	<b>51.861,42</b>
<b>A curt termini</b>		
H.P. deutor per devolució impostos	61.006,89	0,00
Impost sobre el valor afegit	0,00	27.743,73
Impost sobre la Renda de les Persones Físiques	0,00	59.280,74
Seguritat Social	0,00	31.535,16
H.P. acreedor por aplaçament impostos IBI	0,00	326.617,72
<b>Total curt termini</b>	<b>61.006,89</b>	<b>445.177,35</b>



16.2 - La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici i la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2025	2024
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici	(899.166,90)	(842.612,23)
Diferències permanents	0,00	25,91
Diferències temporànies	10.074,63	19.605,33
Reserva de capitalització	0,00	0,00
Pèrdues d'exercicis anteriors 25%	0,00	0,00
Reserva de nivelació	0,00	0,00
<b>Base Imposable</b>	<b>(889.092,27)</b>	<b>(822.980,99)</b>
Quota íntegra	0,00	0,00
Deduccions	0,00	0,00
Quota líquida	0,00	0,00
Retencions i pagaments a comptes	(28.695,97)	(49.975,69)
Líquid a ingressar (devolver)	(28.695,97)	(49.975,69)

16.3 - Les bases imposables negatives pendents de compensar a 31 de desembre de 2025 són les següents:

Exercici origen	Base Negativa
2011	1.231.111,41
2012	3.237.061,26
2013	1.506.529,24
2014	859.310,77
2015	1.344.338,64
2016	1.252.351,64
2020	1.533.056,38
2021	1.499.851,79
2022	1.625.652,82
2023	1.165.186,91
2024	822.980,99
<b>Total</b>	<b>16.077.431,85</b>

A partir de l'exercici 2015 no hi ha límit temporal.

16.4 - Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no han estat inspeccionades per les autoritats fiscals o ha transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

La Societat té oberts a inspecció tots els exercicis no prescrits pels tributs que li són d'aplicació. En opinió de la Direcció de la Societat no s'espera que es meritin passius addicionals en cas d'una eventual inspecció.

16.5 - Els moviments dels comptes d'impostos diferits al exercici 2025 han estat els següents:

	2025	
	Actius	Passius
Saldo 31.12.24	5.116,73	51.861,42
Baixa	(204,67)	0,00
Transferències al compte de pèrdues i guanys	2.417,91	(6.967,92)
Saldo 31.12.25	<u>7.329,97</u>	<u>44.893,50</u>

**Nota 17 INGRESSOS I DESPESES**

17.1 - El detall de l'import net de la xifra de negocis presenta el següent desglossament:

	2025	2024
· Prestació de serveis, explotació de la infraestructura:		
- Cessió d'ús d'amarraments (Nota 13.2)	818.832,60	826.657,00
- Lloguer d'amarraments	894.757,12	1.483.009,00
- Lloguer de locals comercials i pallols	691.478,95	719.512,00
- Quotes manteniment	575.023,44	561.033,00
- Ingressos d'aparcament	318.712,51	311.550,00
- Venda de carburant	292.232,24	320.905,00
- Marina seca i altres hivernatges	631.386,71	565.042,00
- Altres	1.601.094,89	1.260.671,19
	<u>5.823.518,46</u>	<u>6.048.379,19</u>
· Ingressos serveis diversos:		
- Gestió urbanística (Nota 4.10)	2.470.649,10	1.451.428,00
	<u>8.294.167,56</u>	<u>7.499.807,19</u>

17.2 - El detall de la partida Aprovisionaments presenta el següent desglossament:

	2025	2024
· Compra de carburant	235.955,53	300.256,00
· Tarjeta de acceso portuario	0,00	5.170,00
· Variació d'existències	(32.449,49)	(5.532,11)
· Treball realitzat per tercers	3.005.249,75	2.386.611,13
	<u>3.208.755,79</u>	<u>2.686.505,02</u>

Els "treballs realitzats per tercers" corresponen, per una banda, als treballs corresponents a obres del Polígon A, que es realitzen dintre d'un conveni amb l'Ajuntament de Badalona. Aquests costos no tenen efecte en el compte de pèrdues i guanys, ja que també genera un ingrés pel mateix import. En aquest sentit, la Societat només realitza la gestió urbanística, que com Administració Actuant li correspon i obté un 4% pel servei. Per un alta banda, incorpora un import corresponent a la despesa per les obres del viaducte de 2025 i 2024 que assumeix l'Ajuntament de Badalona, segons el conveni signat entre ADIF, Ajuntament de Badalona i Marina Badalona. Aquesta despesa tampoc té efecte en el compte de pèrdues i guanys perquè la Societat només realitza, tal como indica el propi conveni, la gestió tècnica i econòmica d'aquestes obres i, en conseqüència només obté l'ingrés per el mateix import que la despesa realitzada. Per últim, els treballs realitzats per tercers incorpora la despesa derivada de la subcontractació del servei de varada, que la Societat té contractat segons des de l'abril de 2024.

17.3 - Despeses de personal

a) Presenta la composició següent:

	2025	2024
• Sous i salaris	1.123.306,49	1.131.026,90
• Indemnitzacions	0,00	58.500,00
• Seguretat Social a càrrec de l'empresa	307.666,34	323.428,99
• Altres despeses socials	19.396,43	15.506,59
	<u>1.450.369,26</u>	<u>1.528.462,48</u>

b) La plantilla mitja de la Societat durant els exercicis 2025 i 2024 presenta el següent detall:

Categoria	2025	2024
• Direcció (Gerent)	1,00	1,00
• Directors àrees	4,42	4,50
• Cap de departament	2,09	3,15
• Tècnics	3,06	3,00
• Administració	6,97	5,50
• Contramestre	1,50	2,00
• Marineria	12,57	13,50
	---	---
	<u>31,60</u>	<u>32,65</u>

c) La plantilla de la Societat a 31 de desembre dels exercicis 2025 i 2024 presenta la següent distribució per sexes:

Categoria	2025			2024		
	Dones	Home	Total	Dones	Home	Total
• Direcció (Gerent)		1	1	1	1	1
• Directius àrees	1	4	5	2	2	4
• Cap de departament	2	1	3	0	1	1
• Tècnics	4	2	6	0	3	3
• Administració	7	1	8	7	1	8
• Contramestre		2	2	2	2	2
• Marineria		8	8	13	13	13
	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>32</b>

17.4 - Els resultats originats que tenen caràcter excepcional i que s'inclouen a l'epígraf d'Altres resultats del compte de pèrdues i guanys es detallen a continuació:

	2025	2024
Ingressos extraordinaris	1.415.288,54	22.706,97
Despeses extraordinàries	(4.194,15)	(6.740,90)
	<b>1.411.094,39</b>	<b>15.966,07</b>

A l'exercici 2025, la Societat ha imputat un benefici de 1.391 milers d'euros corresponent a l'aplicació de l'import del 15% d'aprofitament urbanístic procedent de la reparcel·lació del Polígon PAU-1, parcel·la hotelera, condicionat a l'execució de les obres del viaducte, segons la resolució del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya del 10 de juny de 2015 de Modificació puntual del Pla general metropolità per a l'ajust del límit del sistema portuari de Badalona, promoguda i tramesa per l'Ajuntament. La Societat, com a propietària de la parcel·la, havia de realitzar la cessió obligatòria i gratuïta del 15% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Badalona. Aquesta cessió havia de realitzar-se en metàl·lic a l'Administració Actuant del PAU per la indivisibilitat de la parcel·la resultant. Marina Badalona va reconèixer com despesa aquest import un cop venut l'hotel a l'exercici 2018 pel qual es va comptabilitzar en el seu moment una pèrdua per aquest import.

**Nota 18**      **OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES**

- 18.1 - Els membres del Consell d'Administració no han meritat durant els exercicis 2025 i 2024 cap import en concepte de dietes d'assistència.

No existeixen bestretes, crèdits, o obligacions en matèria de pensions ni cap altre tipus de garanties assumides per la Societat, per compte dels membres del Consell d'Administració.

- 18.2 - En els exercicis 2025 i 2024, el personal d'alta direcció, entenent com alta direcció aquell personal que forma part de la plantilla de la Societat i que reporta directament als membres del Consell d'administració, és el gerent. Als exercicis 2025 i 2024 les retribucions per aquest concepte han estat de 88 i 87 milers d'euros respectivament.

No existeixen bestretes, crèdits o obligacions en matèria de pensions ni cap altra tipus de garanties assumides per la Societat respecte del personal d'alta direcció.

- 18.3 - Els administradors no han informat de cap situació de conflicte, directe o indirecte, que poguessin tenir amb la Societat, tal com estableix l'article 229.3 de la Llei de Societats de Capital.

- 18.4 - Els saldos amb empreses vinculades a 31 de desembre de 2025 i 2024 són els següents:

	2025		2024	
	Saldo Deutor	Saldo Acreditor	Saldo Deutor	Saldo Acreditor
Ajuntament de Badalona				
Remediació de l'illa 16	423.286,45	----	395.200,01	----
Obres Carrer Tortosa	913.129,75	----	1.078.545,96	----
Impost sobre Bens Immobles	----	(413.881,57)	----	(729.978,80)

Les transaccions amb empreses vinculades a 31 de desembre de 2025 i 2024 son les següents:

Ajuntament de Badalona	2025	2024
Remediació de l'illa 16	28.086,44	989.164,34
Obres Carrer Tortosa	2.402.078,02	1.113.176,35
Impost sobre Bens Immobles	(747.755,04)	(403.361,08)

**Nota 19****GARANTIES PRESTADES**

19.1

La Societat ha estat avalada per una entitat financera, per a la constitució de la fiança definitiva davant de la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya, per respondre de l'execució de la segona fase de les obres per un import de 519.770,15 euros (Veure Nota 6.5).

Adicionalment, la societat té constituït avals amb entitats financeres per import total de 404.646,97 euros, com a fiança davant l'Autoritat Portuària de Barcelona (APB) en garantia de les liquidacions de la Taxa T-0 dels exercicis 2018 i 2024.

L'import total avalat a 31 de desembre de 2025 és de 924.417,12 euros.

**Nota 20****CONTINGÈNCIES**

- 20.1 La Societat va rebre a llarg de l'exercici 2023 i 2024, per part de l'Autoritat Portuària de Barcelona, les liquidacions corresponents a la Taxa d'ajudes a la navegació (TaxaT0) corresponent als anys des de l'any 2017 fins al 2024 inclòs, que sumen un import total de 442.367,71 euros. A l'exercici 2025 s'ha rebut una nova liquidació de la taxa per import de 67.449,20. La societat té constituïts avals per aquests imports (excepte l'import 37.720,73 euros corresponent a l'any 2017 i que es va liquidar directament) (Veure Nota 19). Davant d'aquestes liquidacions, la Societat ha anat interposant, de forma paral·lela a tots els ports que estan dintre de l'ACPET (la patronal del sector) les reclamacions econòmic-administratives oportunes davant l'Autoritat Portuària de Barcelona impugnant-les i aquesta a trasllat al Tribunal Econòmic-administratiu Regional de Catalunya (TEAR). A 31 de desembre del 2025 la situació es la següent: en data 20/11/2025, el TEAR va notificar a Marina de Badalona la primera resolució estimant la REA presentada contra les liquidacions del període 2017-2020. De la mateixa manera, en data 19/12/2025 i 02/01/2026, el TEAR ha notificat també les resolucions estimant les REA presentades contra les liquidacions dels exercicis 2021, 2022 i 2023. La resolució en contra de les liquidacions és per un motiu formal, sense valorar el fons de la qüestió.

Actualment, s'està pendent la resolució respecte la REA interposada contra la liquidació del 2025. Totes les resolucions del TEAR rebudes estimen les REA presentades i, en conseqüència, anul·len les liquidacions impugnades.

. No obstant això, l'Autoritat Portuària de Barcelona ja ha informat que una vegada corregits els defectes formals de les liquidacions procedirà a incoar els nous expedients administratius amb reclamació de noves liquidacions en substitució de les anul·lades pel TEAR.

**Nota 21 INFORMACIÓ SOBRE ELS AJORNAMENTS DE PAGAMENTS A PROVEÏDORS**

D'acord amb l'establert en la Disposició adicional tercera "Deure de informació de la Llei 15/2010, de 5 de juliol:

La informació sobre pagaments a tercers es detalla a continuació, segons resolució de l'ICAC de 29 de gener de 2016:

	2025	2024
	Dies	
Període mig de pagament a proveïdors	28,53	30,44

**Nota 22 ALTRA INFORMACIÓ**

Els honoraris facturats per l'empresa auditora durant l'exercici 2025 sumen 9.000,00 euros (a l'exercici 2024, 8.200,00 euros). No hi han altres honoraris facturats per altres conceptes. Els honoraris facturats per altres empreses dins de la xarxa dels auditors en concepte d'altres serveis durant l'exercici 2025 sumen 14.850,53 euros (a l'exercici 2024, 14.420,37 euros).

**Nota 23 FETS POSTERIORIS**

Amb data 30 de març de 2026, el Consell d'Administració de la Societat aprova l'actualització del Pla econòmic financer per al període 2025/2031 explicat a la nota 2.2c). No hi ha fets significatius posteriors significatius al tancament a data de 31 de desembre de 2025 addicionals dels esmentats en la present memòria.

Badalona, 30 de març de 2026



*[Handwritten signatures in blue ink]*

**INFORME DE GESTIÓ DE  
L'EXERCICI 2025**

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in green ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

## **1. INTRODUCCIÓ**

L'activitat de Marina de Badalona S.A. durant l'exercici 2025 ha continuat centrada en la realització dels objectius que li van ser encomanats des de la seva fundació, a saber:

La gestió integral del procés de remodelació i desenvolupament urbanístic i econòmic de la façana marítima de Badalona, i que inclou la promoció, construcció, explotació i gestió del Port Esportiu i Pesquer de la ciutat. Aquest fet determina la importància de la Societat dintre del desenvolupament urbanístic i socio-econòmic de la ciutat, si no que fa del port de Badalona un espai d'especial interès i utilitat municipal de Badalona. Nombroses institucions, entitats culturals, esportives, educatives i econòmiques de Badalona hi sol·liciten regularment la realització d'activitats, esdeveniments i projectes, reconeixent-lo com un escenari idoni per impulsar iniciatives que reforcen la vida social, cultural, històric artístic i esportiu i de forment del treball.

Paral·lelament, el Port ha adquirit en els darrers anys una dimensió creixent d'interès internacional. Ha estat objecte de visites tècniques i institucionals de delegacions estrangeres, ha participat en fòrums i fires especialitzades i ha establert intercanvis amb altres autoritats portuàries. El seu model de port integrat a la ciutat, sostenible i orientat al coneixement i a la innovació és percebut com una referència a nivell regional i internacional com un exemple de regeneració urbana vinculada al litoral. La gestió per cooperació de la remodelació urbanística del Polígon A del sector A2 de la façana marítima, en la seva condició d'Administració Actuant per encàrrec de l'Ajuntament de Badalona de la gestió del Projecte de Remodelació del Polígon A del Pla Especial del Port de Badalona.

Per a la descripció del desenvolupament de la Societat en l'exercici 2025 seguirem majoritàriament l'estructura dels informes de gestió dels darrers anys.

## **2. EVOLUCIÓ DE LA SOCIETAT EL 2025**

A l'exercici 2025 els ingressos per explotació portuària han crescut dels 4.411 milers d'euros el 2024 fins als 4.927 milers d'euros actuals, la qual cosa suposa un increment del 11,7%. Per tant, els ingressos per explotació portuària són els més alts que mai ha tingut la Societat. Des de 2020, representa un 78,8 % de creixement. Això posa de manifest la transformació del port en aquests 5 exercicis. Aquestes xifres no només consoliden la recuperació plena del camí de creixement sostingut que la Societat porta des de 2013, i que la pandèmia va endarrerir, sinó també el vigor de les diferents línies de negoci per continuar avançant cap als objectius estratègics aprovats. Però també demostra la necessitat d'invertir i millorar les condicions de cada línia i de poder posar en funcionament com més aviat millor, actius tan importants com els del canal.

### **3. SITUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA 2025**

El resultat de l'exercici ha estat de 897 milers d'euros negatius, enfront dels -843 milers d'euros de 2024, i això suposa un increment del resultat negatiu de 55 milers d'euros. Aquest increment es deu, com sempre, a la càrrega que representa en els comptes les amortitzacions que té la Societat. Recordem que el port, en números rodons, va costar quasi 110 milions d'euros, dels que 50 milions eren només per preparar el terreny (descontaminació i desviament de serveis), però es que des de 2024 tenim també les inversions que representa la construcció del viaducte del ferrocarril, i que s'ha d'amortitzar en el curt termini que ens queda de concessió, fins al 22 de gener de 2032. A pesar d'això, tan el 2024 com el 2025 s'ha aconseguit reduir a la meitat el resultat negatiu.

Respecte al resultat d'explotació portuària (que és el cor de l'activitat de la Societat), en aquest exercici ha estat de 396 milers d'euros positius, enfront de 193 milers d'euros de 2024. Com anirem desglossant al llarg d'aquest informe, aquest resultat es deu per una banda a l'increment de l'activitat portuària, i per l'altre, a les activitats extraordinàries corresponent al ingrés que prové de la venda al 2018 del dret de superfície de l'hotel i que en aplicació del 15% d'aprofitament urbanístic que havíem de pagar de la reparcel·lació del Polígon PAU-1, es va aprovisionar en el seu dia.

Efectivament, els ingressos totals de l'exercici han sigut de 12.324 milers d'euros enfront dels 10.523 milers d'euros de l'exercici anterior.

La xifra de negocis d'aquest exercici ha estat de 8.294 milers d'euros enfront dels 7.500 milers d'euros de l'exercici 2024. Aquesta variació es deu a: (i) Ingressos provinents de les activitats com Administració Actuant al Polígon Aper. import de 207 milers d'euros, (ii) l'increment dels ingressos d'explotació portuària per import de 516 milers d'euros i (iii) augment d'altres d'ingressos extraordinaris ja enunciats, per import de 1.343 milers d'euros.

A la partida d'altres ingressos d'explotació, es veu reflectit l'import que fa referència a la variació del préstec participatiu d'Engestur, que enguany ha estat de 170 milers d'euros enfront dels 159 milers d'euros del 2024.

Com cada any, s'ha imputat en aquest exercici 2025 l'ingrés de 2.334 milers d'euros corresponent a la imputació anual a resultats de l'import resultat de la gestió del sòl corresponent a l'aprofitament mitjà del 10% .t.

D'altra banda, l'obtenció d'ingressos financers fruit dels fons destinats a l'execució de l'obra del viaducte ha disminuït dels 237 milers d'euros del 2024 als 71 milers d'euros del 2025, degut a la disposició d'aquest fons per fer front a l'execució de l'obra del viaducte i al canvi de tendència dels interessos dels dipòsits financers-

Pel que fa a les Despeses Totals abans d'impostos de l'exercici, han estat d'13.223 milers d'euros enfront dels 11.365 milers d'euros de l'exercici anterior. La major part de la diferència, es deu a l'augment de les despeses directes relacionades amb l'increment de l'activitat portuària a les despeses, també directes, derivades dels treballs i obres relacionats amb el Polígon A. Per contra, ha hagut una contenció de les despeses indirectes.

En la línia del que comentàvem, les Despeses d'Aprovisionaments ascendeixen a 779 milers d'euros, enfront dels 584 milers d'euros del 2024. La diferència es deu principalment a la partida dels treballs fets per altres empreses (subcontractes) que ha passat dels 284 milers d'euros a 575 milers d'euros. Recordem que aquest és el segon any, i el primer exercici complet, del funcionament de la contracta del servei de varada del port. Efectivament, l'any 2024 el servei va iniciar-se al mes d'abril. També recordem que aquest contracte ha permès disposar d'un travel-lift de 300 tones, un carro de varada de 40 tones i un fossar d'11 metres d'amplada, així com l'ampliació del varador dels 7.000 m<sup>2</sup> de 2023 als 10.500 al 2024. Que Marina Badalona pugui varar embarcacions de fins a 300 tones i, sobretot, embarcacions de fins a 11 m de mànega, dona a les instal·lacions un potencial de primera magnitud.

Pel que fa les compres de combustible, aquestes han disminuït coincidint amb la menor activitat d'aquest 2025 comparada amb els consums de 2024 relacionats directament amb la Copa Amèrica; així han passat dels 295 als 236 milers d'euros en aquest 2025.

Respecte a les Despeses de Personal n'hi ha un estalvi de una mica més del 5%. Així s'han passat de 1.528 milers d'euros el 2024 a 1.450 milers d'euros el 2025.

L'import de la partida "Altres despeses d'explotació" ha estat de 2.462 milers d'euros enfront dels 2.335 milers d'euros del 2024. Aquesta variació es deu sobretot a l'augment de la partida de serveis exteriors que ha passat de 1.579 a 1.779 milers.

Malgrat les gestions fetes davant de l'Ajuntament de Badalona per tal d'aconseguir la bonificació del 95%, de l'IBI, i que novament va ser aprovats i recolzats per unanimitat del Consell d'Administració, al 2025 no van prosperar i Marina va tenir per aquest concepte una despesa (sumant tots els tributs) de 523 milers d'euros, el que representa més del 10 % del total dels ingressos portuaris i per tant un esforç desproporcionat que lastra greument la capacitat de la Societat per abordar inversions i millores productives. Així pensem que la meitat de les pèrdues d'aquest exercici són les resultants de la repercussió de l'IBI.

La dotació per morositat d'exercicis anteriors ha estat de 157 milers d'euros enfront dels 208 milers d'euros del 2024. Tot i que s'ha millorat la gestió en aquest exercici, ens trobem moltes vegades amb la lentitud dels processos administratius, tant expedients judicials com d'abandonament de les embarcacions, que fins que no es resolen, fan que la morositat augmenti.

Pel que fa a les Amortitzacions, aquesta partida és, com cada any, la part més important del total de despeses. L'import de 2025 ha estat de 5.737 milers d'euros, la qual cosa suposa un increment molt important respecte als 4.443 milers d'euros de 2024 (1.204 milers d'euros). Això es deu a les inversions que estem fent en la construcció del viaducte del canal i que aquestes obres passen a amortitzar-se només fins a gener-2032, quan finalitza la concessió.

Respecte a les Despeses Extraordinàries, aquestes han estat de 5 milers d'euros enfront dels 7 milers del 2024.

Les Despeses Financeres s'han reduït lleument, 333 milers d'euros en aquest 2025 quan eren de 367 milers d'euros al 2024. Dins aquesta partida hi ha, fonamentalment, l'efecte dels interessos d'ajornament de l'IBI (29 milers d'euros) i els interessos del préstec de 3,5 milions d'euros per al finançament de l'obra del viaducte, que al 2025 ja ha començat a amortitzar-se. Finalment, pel que fa a la situació econòmica-financera de la Societat, hem de fer menció novament a l'IBI del Port, ja que té per si sol un impacte negatiu molt gran en els comptes de Marina Badalona.



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

El rebut de l'IBI del Port a l'exercici 2025 ha estat de 414 milers d'euros. Des del 2013, en que es va realitzar una regularització amb Hisenda de l'Ajuntament de Badalona dels IBI's pendents, cada any hem hagut d'ajornar i fraccionar el seu pagament perquè no afecti de forma greu a la tresoreria de la Societat, mentre anàvem reduint el deute anteriorment acumulat. En referència a l'IBI de 2025, la Societat va presentar novament a l'Ajuntament de Badalona una petició per ajornar i fraccionar en 12 quotes el seu pagament. En aquest moment estem a l'espera de l'acceptació del fraccionament.

Per altre banda, hem de recordar novament, els 207 milers d'euros que Marina Badalona reclama a l'Ajuntament de Badalona, i que corresponen a factures emeses per la Marina Badalona a l'Ajuntament al període 2006-2009 pel lucre cessant de les barreres d'accés al port que l'Ajuntament va exigir per exigències veïnals. Aquest import, com que no està reconegut oficialment pel Consistori, es va dotar com a morós a l'exercici 2016. Malgrat això, i a petició expressa del Consell d'Administració, la Societat ha reclamat novament el reconeixement d'aquest deute per part de l'Ajuntament i la seva liquidació, mitjançant la seva compensació amb el rebut de l'IBI de 2024. En data 8 de febrer de 2024, l'Ajuntament va acceptar el fraccionament de l'IBI 2023 en 12 quotes, però va desestimar la compensació d'aquest deute de 207 milers d'euros, al·legant novament que no és un deute que l'Ajuntament tingui reconegut a favor de la Societat. Hem de tenir present que cada any passen 650.000 vehicles per les barreres del port, amb un temps de cortesia de 10 minuts. D'aquests 650.000 vehicles, 37.000 són els busos de la línia B7 que da servei al Front Marítim i la Mora, uns 60.000 són vehicles pesats, i només uns 55.000 tenen el seu origen o destí al port i generen ingressos. Per tant, és més que evident l'esforç, cost de construcció i del manteniment dels accessos i de la via que realitza Marina Badalona i utilitzant tants veïns. Aquest esforç, que posa de manifest novament l'interès especial del port en el desenvolupament econòmic i social de la ciutat, darrerament s'ha començat a reconèixer i al tancament d'aquest document, hi ha un grup de treball que està desenvolupament com compensar a Marina Badalona per aquests impacte.

De totes maneres, la Societat entén que està pagant un IBI que no li correspon per una parcial interpretació de les dades en el valor cadastral del Port. En aquest sentit, es va intentar corregir aquesta situació per la via administrativa, però el Tribunal Econòmic Administratiu Central en data 9 de març de 2016 va posar fi a aquesta, per la qual es desestima el Recurs d'Alçada interposat en nom i representació de Marina Badalona, S.A., contra la resolució dictada el 22 de setembre de 2011 pel Tribunal Econòmic Administratiu Regional de Catalunya, per la que es va desestimar la reclamació núm. 08/08061/2009 interposada contra la notificació del valor cadastral assignat inicialment per import de 28.333.387,73 € al bé immoble de referència cadastral 6676901DF3867F0001YW, a conseqüència de la tramitació del procediment de valoració col·lectiva de caràcter parcial dels béns immobles urbans, duta a terme al municipi de Badalona l'any 2008.

Davant de la resolució del tribunal es va interposar recurs davant de la Sala del Contenciós Administratiu de l'Audiència Nacional. En data 17 d'octubre de 2019 es va dictar Sentència que desestima el recurs formulat si bé sense resoldre el fons de l'assumpte sobre la valoració que correspon.



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

La Societat va presentar el 2025, tal com es va presentar i aprovar per part del Consell d'Administració de la societat, la sol·licitud de bonificació de la quota de l'IBI. Aquesta sol·licitud se sumava a la petició ja presentada el 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 i 2024. Durant el 2025 s'ha continuat insistint per desencallar el tema, i en especial en el reconeixement del port com un espai d'especial interès i utilitat municipal de Badalona, on nombroses institucions, entitats culturals, esportives, educatives i econòmiques de Badalona hi sol·liciten regularment la realització d'activitats, esdeveniments i projectes, reconeixent-lo com un escenari idoni per impulsar iniciatives que reforcen la vida social, cultural, històric artístic i esportiu i de forment del treball. Paral·lelament, el Port ha adquirit en els darrers anys una dimensió creixent d'interès internacional. Ha estat objecte de visites tècniques i institucionals de delegacions estrangeres, ha participat en fòrums i fires especialitzades i ha establert intercanvis amb altres autoritats portuàries. El seu model de port integrat a la ciutat, sostenible i orientat al coneixement i a la innovació és percebut com una referència a nivell regional i internacional com un exemple de regeneració urbana vinculada al litoral, per això i, tal com s'ha explicat més a dalt, en aquests moments hi ha una comissió que està treballant per veure les fórmules més adients tant per l'Ajuntament com per Marina Badalona, que puguin solucionar un important lastre per la Societat.

Per això, aquest 2026, esperem signar un Conveni amb l'Ajuntament de Badalona per compensarà les despeses i el lucre cessant dels ingressos no obtinguts del pas de vehicle per la zona de servei portuari.

#### **4. EXPLOTACIÓ PORTUÀRIA**

L'explotació portuària s'ha incrementat notablement, tal com s'ha dit anteriorment, en aquest 2025, passant d'uns ingressos de 4.411 milers d'euros el 2024 a 4.927 milers el 2025, i això suposa un increment del 11,7 %. També, com s'ha dit, representa la millor xifra mai obtinguda per la Societat.

##### **4.1. SERVEIS A AMARRISTES**

Pel que respecte al servei a amarristes, que incorpora tant el lloguer d'amarradors com consums, benzina, etc., tenim que hem passat dels 2.109 milers d'euros del 2024 als 1.924 milers d'euros del 2025. Aquest decrement es concreta en:

##### **4.1.1. SERVEIS D'ATRACAMENT**

La dàrsena esportiva conté un total de 594 amarradors esportius, dels quals el 34%, 202, són gestionats directament per Marina de Badalona.

L'ocupació total d'aquests 202 amarradors de lloguer ha sigut l'any 2025 d'una mitja anual de 76%, amb un total de 56.001 dies de pernoctació, el que representa un decrement respecte al 2024, que va tenir una ocupació del 87% perquè els dies de pernoctació de les embarcacions van ser 63.388 dies. Cal destacar que l'ocupació seria pràcticament del 100% si traiem els amarradors de 8 metres, percentatge que explica els problemes per poder aconseguir creixements més grans. En concret per a les eslores més sol·licitades tenim un important dèficit que s'està estudiant i que amb la posta en funcionament del canal ens ha de permetre redefinir la dàrsena esportiva i les eslores.

Afegir, que el 2024 es van començar les obres per transformar el Moll de Cortesia del Moll de Capitania en un moll per amarradors de fins a 35 metres d'eslora, i que el 2025 estan ja en funcionament, amb un rendiment molt acceptable.

Recordar que al 2024 va haver un important creixement d'ingressos i ocupació degut a les reserves relacionades amb la Copa Amèrica que es va celebrar a Barcelona entre agost i octubre. Aquest esdeveniment va permetre pujar els preus, si bé no excessivament, però hi va generar una alta ocupació i, concretament, molts dels amarradors per a transeünts van haver d'adequar-se per a estades més llargues.

#### 4.1.2. TRANSEÜNTS

Durant l'any 2025 hem tingut un decreixement important, així hem passat dels 40 milers d'euros el 2024 als 19 milers d'euros el 2025.

Efectivament, el 2025 hem tingut 165 vaixells en transeünt, amb una estada total de 1.205 dies, el que representa una mitja de 6 dies a port per cada embarcació.

#### 4.1.3. INGRESSOS PER CONSUMS

Durant el 2025 els ingressos corresponents a l'electricitat i aigua s'han incrementat en un 43,6 % respecte de l'any 2024, passant de 117 a 168 milers d'euros.

#### 4.1.4. QUOTES DE MANTENIMENT

El 2025 es va fer una actualització molt ajustada de les tarifes corresponents a les quotes de manteniment, després de la forta pujada del 2023 i 2024 i les queixes dels amarristes. Per aquesta raó, els ingressos en quotes va passar dels 525 milers d'euros el 2023, 560 milers d'euros el 2024 i 575 milers d'euros al 2025.

### 4.2. SERVEIS AMARRISTES

#### 4.2.1. BENZINERA

Aquest 2025 els ingressos per consum de carburant han disminuït un 16,3% respecte al 2024, passant de 349 a 292 milers d'euros.

Després dels efectes de la Copa Amèrica, el pic de demanda de carburant passa dels 210.667 litres el 2023 als 253.623 litres al 2024, 92.753 de benzina i 160.870 litres de gasoil i s'estabilitza al 2025 amb 205.085 litres, 45.465,27 de benzina i 159.620,13 litres de gasoil.

#### 4.2.2 LLOGUER PALLOLS

Actualment tenim per a lloguer 156 pallols. Tots es localitzen al dic de recer, el que té certes limitacions al ser-hi en planta pis i pels problemes que sempre hi ha en totes les edificacions que es fan en un element de defensa com ho és el dic de recer. Aquest any 2025 s'ha produït un augment lleuger dels ingressos, passant de 66,6 a 67,9 milers d'euros, amb 74 pallols ocupats.

#### 4.2.3 REMOLC EMBARCACIONS

En aquest servei hem passat de 4,5 milers d'euros el 2024 a 4,6 milers d'euros el 2025. Hem en xifres hem passat de 54 remolcs el 2024 a 37 al 2025,

#### 4.3. BASE DE PESCA

La problemàtica general de la pesca i en concret de la pesca artesanal es nota any rere any al decrement continu que aquest servei pateix. Aquest 2025 ha mantingut l'activitat dels 12 milers d'euros del 2024, hem passat a 12,4 milers d'euros. Actualment queden només 5 pesquers actius i 2 pallols de pesca.

Aquesta situació es deu tant a que la taxa de renovació és nul·la i a que entre les limitacions que s'estableixen a les captures i la debilitat de les captures la base de pesca va deteriorant-se de forma significativa.

Així l'activitat de la llotja és mínima i la comercialització de les captures es fan majoritàriament via on line i, darrerament, a algun dels restauradors del port. Només en la temporada del sonso hi ha una major activitat.

També hi ha un significatiu deteriorament de les instal·lacions de la pròpia llotja i del moll de pesca, que no es adequadament mantingut per la Confraria. La llotja, dimensionada per un nombre molt més alt de pescadors en actiu, té també problemes funcionals.

Per altre banda, el creixement de l'activitat industrial, amb qui comparteix espai la base de pesca, representa una problemàtica que des de la Societat s'ha analitzat i que està reflectida en les bases del Nou Pla d'Usos.

L'impacte positiu, que podria tenir el creixement turístic del port i la propera apertura del canal del port, podria representar un valor per la pròpia confraria, pel port i per la ciutat, però obligaria a redefinir necessitats i reubicar els espais.

#### 4.4. SERVEIS PORTUARIS

Serveis Portuaris és la partida que més ha crescut, en concret un 56,6% respecte al 2024, passant de 1.185 milers d'euros a 1.856 milers d'euros. Veiem com queda per a cadascun dels serveis específics.

##### 4.4.1. INGRESSOS TRAVEL I GRUA

Els ingressos del travel-lift, carro de varada i grua s'han incrementat respecte al 2024 en un 32%, passant de 248 a 328 milers d'euros.

Aquest important creixement es deu bàsicament a l'increment d'activitat relacionat amb el travel de 300 tn. Així, a pesar de que aquest 2025 el nombre de moviment ha passat de 1.270 al 2024 (afectat per les obres d'ampliació del varador al primer trimestre de l'any) a 1.214 aquest 2025. Per tant, en contra del que estava previst, la posta em marxa de dos fossars i dos travel-lift i un carro de varada no ha significat un increment del moviments, i el creixement d'ingressos, per tant està en la nova forma de facturar aspectes com els serveis i consums i que la facturació corresponent a moviments d'embarcació d'eslores superior a 16 metres a tingut un important creixement. Pot ser per aquesta raó l'eslora mitja del 2025 ha sigut de 13 metres (com al 2023) i no de 15 com havia passat al 2024.

#### 4.4.2. ESTADES ESCAR

De forma paral·lela als moviments de varada i botadura, els ingressos de les estades a l'escar han pujat significativament respecte al 2024. Així hem passat dels 283 milers d'euros als 372 milers d'euros aquest 2025, el que significa un increment de 31,4 % més.

Aquest increment es proporcional a l'increment de superfície de varada, que com a conseqüència de l'ampliació ha passat a pràcticament 10.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3. NAU PINTURA

Pel que fa al lloguer de la Nau de Pintura, la facturació del 2025 ha sigut de 14 milers d'euros, menys que al 2024, que va ser de 33 milers d'euros.

#### 4.4.4. MARINA SECA

Durant el 2024 a conseqüència del concurs de lloguer de la nau i construcció dels nous amarradors del Moll de Capitania, els ingressos van ser de 64 milers d'euros, Per aquest 2025 supera els 128 milers d'euros.

#### 4.4.5. ZONA TÈCNICA MN

La signatura, a finals de 2021, del contracte de cessió d'ús de la zona tècnica dels molls M i N, ha permès incrementar la facturació d'aquest espai cessionat fins als 471,7 milers d'euros el 2025.

#### 4.4.6. ESTACIONAMENT EMBARCACIONS AMB REMOLC, DIC SEC

El 2023 es va treballar amb l'Ajuntament la ubicació dels equips de rem de la ciutat a l'espai de Triangle de Ribera. Això, que representava l'eliminació de les places en dic sec que hi havia en ell, era conseqüència de la planificació del projecte de condicionament de l'espai i l'ampliació a altres activitats, com als Dragons Boats (en especial per l'equip de dones de PICAM i el seu projecte en relació amb el càncer de mama), l'empresa-club de piragüisme i, en un futur, la nova Base de Pesca.

Aquesta reubicació s'emmarca dintre de les condicions del port com espai d'especial interès per a la ciutat de Badalona en aspectes com les esportius o els socials. En aquests moments, els clubs estan gaudint d'un espai immillorable del port mentre no es concreta amb l'Ajuntament les actuacions de condicionament de l'espai, recollides al conveni pendent de signatura.

El port, després de la eliminació del triangle de Ribera com dic sec, té 141 places per remolcs en sec (dic i sotapont). Al 2025 vàrem tenir una ocupació de 85% a sotapont i 76% a dic de recer.

Els ingressos de l'exercici 2025 s'han incrementat significativament, en concret un 14,6%, passant de 137 a 157 milers d'euros el 2025.

#### 4.4.7. INGRESSOS RAMPA

Aquesta línia de negoci, ha passat dels 2 milers d'euros el 2024 als poc més de 3 milers aquest 2025. Aquest 2025, ha recuperat lleugerament l'activitat normal d'aquest servei, afectada al 2024 per les obres del trasllat de la rampa.

## 5. SUPERFÍCIES COMERCIALES I DE RESTAURACIÓ

### 5.1. RESTAURACIÓ

Els resultats de l'explotació d'aquesta línia de negoci han estat de 382.138 euros, superiors als 293.279 euros del 2024. El procés de renovació de la restauració s'està duent a terme de manera continuada i amb èxit dels nous locals, que han millorat no només l'oferta gastronòmica, sinó també la imatge del Moll Nord i del Port.

#### MOLL NORD

Durant l'any 2025 s'han consolidat els espais VERSÀTIL i MARISQUERIA CAN FERNANDO, així com les obertures dels restaurants AVALON i TRAFALGAR DEL MAR, que han ampliat de manera complementària l'oferta gastronòmica del Moll Nord.

Al 2025 van obrir al públic dos locals més, AVALON, que dona servei de healthy brunch i que amb un ambient molt especial atrau molt a un públic estranger i jove. L'altre és la pizzeria TRAFALGAR DE MAR, del grup de restauració BCN GRUP. Mica a mica, la pizzeria es va consolidant amb un públic divers i aquest 2026 ha de ser el seu any.

El bon funcionament del conjunt de restaurants ha provocat un increment considerable en les sol·licituds per ocupar els locals actualment disponibles al port, confirmant l'èxit de les accions implementades. En l'actualitat, disposem de tres noves propostes fermes per omplir els espais lliures, i està confirmada l'obertura del local 19-21, que es dirà "CAPPUCCINO BADALONA", especialitzat en esmorzars, brunch i cuina centrada en aquest segment.

Actualment, sobre la taula hi ha diverses propostes per als espais restants. Gràcies a aquestes sol·licituds, es reconvertirà l'aula d'activitats en un espai de restauració, fet que permetrà disposar de dos restaurants més. En total, es preveu la obertura de quatre nous restaurants, incloent-hi l'espai de l'altell situat sobre el Moll Nord, sumant a los ja en funcionament, més t de 450 m<sup>2</sup>.

#### MOLL DE CAPITANIA

Durant el 2025 es van signar diverses pròrrogues amb el restaurant MARINA PALACE, que finalment s'espera pugui culminar en un nou contracte amb una empresa i inversor diferent però mantenint el mateix nom comercial. Aquest contracte tindrà vigència fins a la finalització de la concessió de Marina de Badalona, és a dir, fins al gener de 2032, i contempla una inversió important per reformar completament el local, que es presentarà totalment renovat i modernitzat.

A l'espai situat al costat del Triangle de Ribera, a partir d'abril del 2026 s'instal·larà un nou restaurant gestionat per BN Group, operadors també del restaurant Trafalgar del Mar del Moll Nord. El nou establiment estarà orientat al take away —hamburgueses, braves, begudes i cervesa— i es concep com un punt de reunió a l'aire lliure davant del mar, donant servei als equips esportius del Triangle i a tots els usuaris del port.

## PLATJA DE LA MARINA

Durant el 2025 es va consolidar la guingueta situada a la platja de la Marina, ajudant a reforçar el nom de la platja i dinamitzant l'espai a nivell gastronòmic. A finals del mateix any es va finalitzar la pròrroga ampliada de la licitació i es va decidir no continuar amb el servei de guingueta a causa de les obres de millora previstes al Parc del Litoral i la nova connexió amb el port.

El 26 de gener de 2026, Badalona va patir un fort temporal que va provocar destrosses al passeig marítim i que també va afectar la Platja de la Marina. Actualment s'està pendent de les actuacions de l'AMB per al seu nou condicionament. Es preveu que la platja pugui reobri totalment cap al mes de juny de 2026.

Durant el març de 2026 s'inicien les obres de remediació de la zona verda de la Platja de la Marina, que ha de continuar amb l'inici de les obres d'urbanització del futur Parc del Litoral, amb un termini de 7 mesos en la primera fase, i d'onze al total de les dues fases.

A la finalització de les obres s'obrirà, possiblement en una nova ubicació, la nova guingueta de la Platja de la Marina.

## 5.2. LOCALS COMERCIALS

El 2025 no es va aconseguir consolidar completament la comercialització dels locals del Moll de Ribera. Tot i això, durant l'últim trimestre de 2025 va augmentar notablement l'interès, tendència que s'ha confirmat al primer trimestre de 2026, amb previsió d'arribar al 100% d'ocupació.

Aquest increment s'explica per:

- la incorporació d'un nou club de submarinisme,
- l'interès de nous operadors nàutics,
- la creació d'una escola de titulacions marítimes per part d'ANYWHERE.

A més, el Moll de Ribera acollirà:

- la nova Aula d'Activitats (traslladada del Moll Nord),
- la Associació de Protecció Civil, que ocuparà dos dels locals disponibles.

## 5.3. TALLERS

Durant l'últim trimestre del 2025 van cessar l'activitat els operadors ASTILLEROS DE CATALUÑA per jubilació dels seus propietaris, després de 15 anys al port, i l'operador STAY. Aquest va traslladar-se a un local del Moll de Ribera, que serà espai de recepció, vende i oficina.

A nivell econòmic, la xifra d'ingressos ha estat de 179.000 euros, lleugerament superior als 175.000 euros del 2024.

## 6. ACCÉS PORTUARI

El 2025 es va continuar treballant en la millora del manteniment preventiu i correctiu de la maquinària del pàrquing, que suporta el pas de més de 650.000 vehicles anuals. Aquest manteniment constant ha reduït incidències i ha permès mantenir els ingressos estables: 319.000 euros, igual que l'any 2024.

De totes maneres, aquest ús absolutament desproporcionat per maquinària d'accesos normals, ha fet que la maquinària estigui totalment obsoleta i la imatge del port afectada. Ara no podem iniciar una nova renovació, donat que tots els recursos s'han de destinar al viaducte ferroviari i que quan aquest finalitzi s'ha de finalitzar el pas del carrer Ponent i hem de reubicar la sortida nord, el que serà un bon moment per fer un canvi, ja sense la necessitat del pas actual de vehicles.

## 7. ACTIVITATS ESPORTIVES, NÀUTIQUES I CULTURALS

### 7.1. QUETX CIUTAT BADALONA

Durant l'estiu de 2025, a pesar dels problemes de manteniment de la embarcació, es va aconseguir finalment fer algunes sortides obertes al públic, així com sortides institucionals i de caràcter privat, totes elles amb bona acollida, com embarcació emblemàtica, però amb algunes crítiques pels problemes per persones grans i de seguretat per nens.

Al juny de 2025, es va veure que mantenir l'activitat del quetx suposaria la necessitat de fer una forta inversió que Marina Badalona no pot assumir. Per aquest motiu tant des de l'AAQCB com de Marina es va començar a treballar en un document explicatiu de les tasques que es poden fer amb el quetx i de les necessitats econòmiques que es demanaven a l'Ajuntament, que segons les opcions anava des de 500,000 € fins als 2.000.000 €. Marina, per la seva banda, encarregava un estudi detallat de l'estat de l'embarcació.

En aquests moments s'està a l'espera de l'informe final de l'estat del quetx i la valoració econòmica i en fases de les reparacions a fer (mínimes i aconsellables).

Per Nadal, com ja és tradició, els infants van poder visitar el Camarot dels Reis, entregar la carta i gaudir de la màgia al port, tot en unes jornades organitzades per Marina i que van tenir un gran èxit de públic i participació.

### 7.2. REM FIX I MÒBIL

Durant el 2025 i amb l'ajuda de Marina Badalona, dintre de les activitats de la Societat d'impuls de l'esport base de les disciplines nàutiques, s'ha consolidat plenament l'activitat dels tres clubs:

- Club de Rem Badalona
- Secció de rem del CN Bétulo
- Secció de rem del CN Badalona

Al juny es va celebrar la XV edició del Challenge de Rem entre instituts. També es va dur a terme la Bandera del Dimoni, organitzada pel CN Bétulo, amb uns 250 participants, sortint del Port Fòrum fins a la bocana del Port de Badalona.

#### 7.4. PIRAGÜISME

També amb la col·laboració de Marina Badalona i dintre de les activitats de la Societat d'impuls de l'esport base de les disciplines nàutiques, la pràctica del piragüisme es realitza a través de:

- Club de Piragüisme Barcelona (Barcelona Caiac)
- Club de Piragüisme Badalona (Dragon Boats)

La disciplina de Dragon Boat, impulsada inicialment per la comunitat xinesa, és avui liderada pel col·lectiu Breast Cancer Survival, amb unes 30 dones entrenant-hi. A l'octubre es va celebrar la primera exhibició de Dragon Boats per l'Esperança, organitzada per PICAM amb suport del Port, amb gran resposta institucional i esportiva.

#### 7.5. PESCA ESPORTIVA

El Club de Pesca Esportiva Badalona va reduir la seva activitat de forma significativa després de la pandèmia del Covid-19, i de ser exponent d'iniciativa en aquest moments està pràcticament aturada.

#### 7.6. VELA ESPORTIVA I CREUER

Com no podia ser d'altre forma, Marina Badalona ajuda i da suport, dintre de les activitats de la Societat i del port com espai d'interès municipal d'impuls de l'esport base a aquelles disciplines nàutiques que fomenten la participació en aquests esports, Entre ells hem de destacar al Club de Vela Badalona que ha tingut una activitat intensa durant el 2025. A les regates socials s'hi afegeixen dues travesses:

- Travessa de l'Equinocci – Memorial Quim Garriga, ja consolidada
- Lliga dels 4 Clubs, amb participació del RCM Barcelona, RCN Barcelona i Port Olímpic

El conveni bianual entre Marina Badalona i el Club incentiva la participació i la continuïtat de les embarcacions. La participació augmenta any rere any i el club es consolida a escala catalana.

La Societat ha fet un pas endavant i actualment s'implica de forma significativa en l'organització de la Regata Golden Cup, que forma part del calendari oficial del Campionat de Catalunya, i que posiciona Badalona com a futura seu de competicions d'alt nivell.

#### 7.7. BASE NÀUTICA D'ESTIU

Els anys 2024 i 2025, l'empresa Anywhere, concessionària de la Base Nàutica, va donar servei a gairebé 2.000 infants, ampliant activitats i esports disponibles.

L'octubre passat van organitzar la Badalona Mini Cup, regata per a joves de menys de 16 anys, paral·lela a la Golden Cup, amb l'objectiu de fomentar la vela entre els més joves.

Anywhere també obrirà una escola de titulacions nàutiques al Port i té com a objectiu, de cara al desembre de 2026, impartir formacions professionals per a tècnics del mar

## 7.8. ALTRES ACTIVITATS ESPORTIVES

Dins d'aquestes altres activitats esportives i nàutiques, cal tenir present tant les proves de running i les rutes lúdiques en bicicleta, que incorporen el pas pel Port dins els seus itineraris, així com la Travessa Badalona Nedant.

L'any 2026 també es realitzarà la competició Ironkids, organitzada per l'empresa Ironman i impulsada per l'Ajuntament de Badalona, així com la Mostra de Dansa anual de Badalona, que tindrà lloc durant el primer semestre de 2026 a la plaça de Capitania.

## 7.9. PATROCINIS I COL·LABORACIONS

En l'àmbit dels patrocini i col·laboracions, s'ha mantingut el conveni amb el Club Joventut Badalona. Igualment, amb l'Ajuntament de Badalona i les seves empreses públiques, com Badalona Comunicació, s'ha continuat col·laborant amb la secció Filmets del Mediterrani, i amb Badalona Cultura per a les Festes de Maig.

A més, s'han establert nous acords amb l'ONG OPEN ARMS, diverses associacions de veïns i entitats culturals de la ciutat, com L'ASSOCIACIÓ EXTREMENYA ZURBARÁN.

Amb l'empresa sostenible UNIVERSAL PLÀSTIC, s'ha impulsat un projecte pilot amb una boia que filtra microplàstics de menys de 5 mm i mesura la biomassa del Port. Paral·lelament, amb una altra empresa sostenible, EOLOS, s'està testant un sistema de control de qualitat de l'aigua —salinitat, pH, temperatura, entre d'altres— mitjançant aerogeneradors de superfície que generen energia i l'emmagatzemen en bateries pròpies.

Totes aquestes activitats demostren, una vegada més, com el port és un espai d'especial interès municipal en aspectes tals com la vida esportiva, social i cultural de la ciutat.

## 7.10. DRETS D'IMATGE

El recinte portuari continua essent un escenari d'enregistrament per a anuncis publicitaris i produccions cinematogràfiques. L'any 2025 es va incorporar també el Canal com a nou espai de rodatge. L'import obtingut per aquests conceptes ha estat de 10.000 euros.

## 7.11. ESDEVENIMENTS

### EXPOSICIÓ DE PINTURA

Al novembre de 2025, la Sala d'Activitats va acollir el Certamen Internacional de Pintura Zurbarán, que va romandre exposat durant 15 dies al Port, obert al públic per gaudir de les obres.

### NADAL AL PORT 2025

La festa de Nadal celebrada durant els tres primers dies de l'any ha estat tot un èxit, amb la participació de 1.800 persones. Any rere any aquest esdeveniment continua consolidant-se com una cita destacada al calendari festiu del Port.

### PALMA DE MALLORCA

Aquest any, novament s'ha anat al saló nàutic de Palma de Mallorca amb un estand propi. En aquesta vegada a més de presentar novament la regata Golden Cup Badalona, s'ha fet promoció del nou varador (amb la seva ampliació, nous fossar i travel-lift de 300 tones) i de la Denominació d'Origen Alella.

Les presentacions van ser un èxit i va demostrar l'interès pel port de Badalona i el seu canal.

Aquesta també és una activitat on Marina Badalona demostra la voluntat de servei especial a la ciutat, en aquesta ocasió com a promoció esportiva i econòmica.

### CANNES

Per segon any, Marina Badalona va tenir un estand a la fira nàutica de Cannes. L'estand va ser pràcticament el doble del de 2024 i l'afluència e interès pel port va ser molt superior, demostrant, també a nivell internacional, l'interès pel port i pel canal.

Com en el cas anterior en aquest Marina Badalona va demostra la seva importància i servei especial a la ciutat, en aquesta ocasió com a promoció esportiva i econòmica a nivell internacional.

## **8. DESENVOLUPAMENT D'ACTIUS NO PORTUARIS**

### ILLA 10

Les obres de l'Illa 10 (en la seva fase A) han finalitzat i s'està elaborant un informe de taxació i esborrany de minuta notarial per tal de procedir a la signatura de l'escriptura de cessió dels locals que com a conseqüència de les prescripcions del Pla Especial .del Port de Badalona han de passar a Marina Badalona.

### PIS c./ CERVANTES, núm. 26

Respecte a l'únic pis propietat de Marina Badalona (c./ Cervantes 26, 2n. 1a. de Badalona) el llogater va manifestat la seva preocupació atès que el contracte finalitzava, en la seva segona pròrroga (10 + 10 anys) el proper 27.04.2026. Serveis Socials de l'Ajuntament de Badalona va demanar a Marina que donada la vulnerabilitat del llogater, es mantingués la situació i condicions existents, el que així s'ha fet.

## **9. ADMINISTRACIÓ ACTUANT DEL PROCÉS DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON A DEL PLA ESPECIAL DEL PORT DE BADALONA**

### 9.1. QUOTES i CLP

A l'exercici 2024 es van facturar les darreres quotes del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DEL PROJECTE de Reparcel·lació del Polígon A, corresponent a la quota 10 i última de les que contempla el compte fins a la realització del Compte de Liquidació Definitiu. Al febrer de 2025 ha quedat ingressada la totalitat de les quotes requerides.

Al principi de març de 2025 i després de confirmades les dades després de la revisió feta de l'actualització del Projecte d'Urbanització del Polígon A, es va sol·licitar a l'Ajuntament el finançament adient per continuar les obres pendents del Polígon fins el Compte de Liquidació Definitiu, una vegada acabades la totalitat dels treballs que conformen el Projecte de Reparcel·lació.

## 9.2. PROJECTES I OBRES POLÍGON A

### ILLA 16

En data 1/07/2025 es va la constructora, Marina Badalona i l'Ajuntament de Badalona van signar L'ACTA DE POSTA EN SERVEI de la urbanització de l'interior de les illes 15 i 16,. Amb aquesta acta (pendent de recepció per part de l'Ajuntament a la finalització de les obres d'urbanització del conjunt del Polígon A) l'Ajuntament recull també la recepció de les obres de remediació de l'entorn de la illa 16 i de la parcel·la de l'Equipament municipal E-10, així com de la urbanització de l'interior de les illes 15 i 16.

### SECTOR CANAL

Durant aquest 2025 Marina Badalona, en tant que administració actuant per encàrrec de l'Ajuntament ha continuat amb els treballs necessaris de manteniment de l'espai fins la finalització de les obres, la recepció de les mateixes, la entrega a Marina Badalona i, a la seva vegada, l'entrega a la Generalitat dels terrenys de la Zona de Servei Portuari. Mentre tant, el manteniment de l'espai es centra de forma molt especial en el control de les condicions ambientals de l'aigua del canal tant al propi canal com al punt d'abocament aprovat per l'ACA. En aquest sentit, s'ha continuat fent el seguiment de la temperatura, oxigen, terbolesa i salinitat constant. Destacar que com a conseqüència de les altes temperatures efecte del canvi climàtic i diversos problemes en la connexió del canal amb la dàrsena del port, ha obligat a contractar un reforç del sistema de bombament previst i, així com el d'oxigenació de la massa d'aigua amb embarcació durant els mesos de major insolació.

El resultat ha permet acomplir en tot moment amb els paràmetres requerits a la resolució de l'ACA per abocar l'aigua arrecerada del canal al dic de recer (tal i com ha quedat descrit a la documentació del Pla de Vigilància Ambiental emès per una entitat de control ambiental habilitada), el control de les algues al canal i constatar la necessitat de completar el sistema de bombament amb un sistema d'oxigenació. Evidentment, amb la finalització del viaducte i la connexió definitiva del canal al port, es millorarà radicalment el funcionament del conjunt.

### PROJECTE URBANITZACIÓ POLÍGON A

Al setembre de 2024 es va entregar l'actualització del Projecte d'Urbanització; al desembre del 2024 la revisió tècnica realitzada va permetre validar els imports de les obres realitzades i de les pendents de realitzar. Amb aquestes dades més la previsió de realització de les obres s'ha pogut fer una nova previsió i actualització dels imports del Compte de Liquidació Provisional, que va ser aprovat pel Consell el passat 22 de juliol i que està pendent de ratificació i aprovació per part de l'Ajuntament de Badalona.

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ

En data 22/07/2025 en Consell d'Administració de Marina Badalona va aprovar l'actualització del CLP del projecte de Reparcel·lació del polígon A del Pla Especial del Port de Badalona. Aquesta actualització passava dels 98.038.122,74 € previstos a l'any 2012 als 115.792.186,19 € aquest 2025. L'augment és conseqüència de (I) els treballs de remediació dels sòls industrials sobre el que s'ha fet tot el procés de reparcel·lació de Polígon A, per un import aproximat de 9 milions d'euros (II) l'augment de les despeses de projectes, direccions d'obra i, en especial, direccions ambientals, no previstes, per un import d'uns 2,5 milions d'euros, (III) l'increment de preus de les obres com a conseqüència de l'endarreriment en la realització de les mateixes i que en aquest anys ha suposat un increment de preus de més del 40% (en especial després de la pandèmia i com a conseqüència de la Gerra de Ucraïna) i un increment d'obra estimat de 3 milions d'euros i (IV) l'augment dels costos de construcció previstos fins a la finalització de les obres, estimat en uns 2 milions d'euros.

S'ha fet registre a l'Ajuntament de Badalona, de petició d'aprovació d'aquesta actualització així com del finançament del desenvolupament de les obres, atès que no es pot girar cap quota més fins la darrera i definitiva, que serà la corresponent a la recepció municipal i liquidació de les obres.

## **10. PROJECTES I OBRES**

### DIC DE RECER

Les obres de manteniment de l'edifici adossat al dic de recer van finalitzar en una primera fase al primer a l'agost de 2024. Les obres van posar de manifest la necessitat d'ampliar l'abast de les actuacions, que resten pendents de realitzar, juntament amb les obres d'impermeabilització de la coberta del passeig per vianants. Durant aquest 2025 s'han fet arranjaments puntuals (dins del període de garantia) de part de les obres realitzades, com a conseqüència de l'aparició d'unes fissures, probablement per un incorrecte curat del morter de reparació. El període de garantia s'actualitzarà en base al vistiplau de la reparació executada.

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA PORTUARI PER L'AMPLIACIÓ DEL VARADOR

El maig de 2022 es va començar a treballar en la modificació puntual del Pla Especial de Desenvolupament del Sistema Portuari del Port de Badalona i que preparava la normativa per a l'ampliació del varador. Si bé el projecte de modificació del planejament estava terminat a aquell estiu, finalment i a conseqüència de la modificació de la Zona de Servei Portuari de 2014, es va haver de redefinir l'estudi, ampliar el document amb un informe ambiental i començar per la tramitació davant l'OTAAA de la Generalitat, endarrerint la tramitació. Actualment, continuem a l'espera del tràmit tant de l'Ajuntament.

Durant el 2025 l'Ajuntament no va disposar de Serveis Tècnics que informessin el projecte per portar-lo a l'aprovació inicial fins a finals de juliol. Al setembre va quedar tècnicament informat positivament però els Serveis Jurídics de l'Ajuntament van requerir nous canvis, que van quedar resolts al mes d'octubre.

A la finalització d'aquest exercici encara no ha quedat tramitada l'aprovació inicial del projecte.

## 11. ALTRES

### HOTEL MARINA BADALONA

La inauguració de l'hotel Marina Badalona va portar associada la posada en servei de la plaça ubicada a la coberta de l'aparcament de l'hotel, espai que dona continuïtat al Passeig Marítim i que comunica el port amb el passeig. Encara resta pendent la signatura del conveni de manteniment d'aquesta urbanització entre el promotor de l'hotel i l'Ajuntament de Badalona. Això impedeix tancar el contracte amb la societat adjudicatària.

### PLA ESPECIAL D'USOS

Una vegada redactada la proposta de "CRITERIS PER A LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA GENERAL PORTUARI DE BADALONA", comunament anomenat Pla d'Usos, es va realitzar un procés informatiu i participatiu per tal que la ciutadania, operadors portuaris i els principals agents de la ciutat puguin intervenir activament en les decisions que afecten la seva vida i/o activitat professional.

També es van redactar les bases de licitació del concurs per l'adjudicació dels treballs de redacció del Pla Especial. Al 2024 es va adjudicar la redacció del document final. Al 2025 s'han fet els corresponents estudis de viabilitat econòmica i s'està pendent de concretar l'ampliació del termini concessional per tal de finalitzar el mateix i portar a aprovació inicial el document.

## 12. FFCC

El desembre de 2022 es van donar per finalitats els treballs de supervisió i correcció del "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL VIADUCTO SOBRE EL FUTURO CANAL DEL PUERTO DE BADALONA DE LA LINEA FERROVIARIA BARCELONA-MATARÓ-MAÇANET-MASSANES" per part d'ADIF, però que finalment no van validar el projecte fins desembre de 2023, incorporant algunes unitats d'obra en especial relatives a mesures mediambientals.

A l'abril de 2024 van començar les obres de construcció (obres que van ser licitades i adjudicades al 2023) i que han recollit les indicacions de l'ADIF de desembre de 2023. A l'abril de 2025 van finalitzar les obres de construcció des desviament, amb el pas del tràfic ferroviari per ell. Immediatament van començar les obres de construcció del viaducte. La cimentacions van quedar pràcticament enllestides a l'octubre de 2025, moment en el que van començar les obres del tauler. En aquests moments s'han formigonat dos dels cinc vanos del viaducte i les previsions són finalitzar les obres del mateix al juny d'aquest any i la posta en marxa definitiva a finals de setembre.

## 13. PLATJA DE LA MARINA

Durant aquest 2025 s'han continuat desenvolupant les tasques del Pla de Vigilància Ambiental com a compliment de la resolució de 2021 de l'Agència de Residus de Catalunya per a l'ús de bany de la platja. El 2024, com als anteriors, ha estat necessari recollir mostres de la sorra i aigua subterrània a la primavera, abans de la temporada de bany i d'aigua subterrània a la tardor, obtenint resultats satisfactoris per a la seguretat dels usuaris.

Després dels treballs de remediació es va posar en servei dels ciutadans i en temporada d'estiu esta oberta al bany, dintre del pla de platges de l'Ajuntament de Badalona i l'AMB.



Marina  
Badalona



Port de  
Badalona

És una platja amb un ús molt intensiu i un espai d'especial interès municipal pel seu caràcter social prioritari.

#### 14. BANDERA BLAVA

Marina de Badalona ha aconseguit el guardó de Bandera Blava per **TRETZÉ** any consecutiu, el que el consolida com un port compromès en la millora ambiental i de servei de les seves instal·lacions.

Destacar que per segon any consecutiu la Platja de la Marina també té el guardó. Per tant, Marina Badalona és l'únic port d'Espanya que té dos guardons de la Bandera Blava i per segon any.

S'han aconseguit els objectius compromesos amb l'ADEAC, dels quals destaquem el treball continuat en:

- Reducció del consum lumínic amb el canvi de les lluminàries del port a leds.
- Reducció de residus i altres contaminants.
- Promoció de la mobilitat sostenible.
- S'han iniciat estudis per determinar les possibles ubicacions per a la instal·lació de plantes fotovoltaïques, així com la instal·lació de postes de subministrament elèctric per a cotxes i embarcacions

La Societat va presentar al novembre de nou la candidatura per al 2026.

## ADMINISTRADORS

Els presents comptes anuals abreujats i l'informe de gestió de **Marina de Badalona, S.A.** corresponents a l'exercici tancat el 31 de desembre de 2025 han estat formulats pels Administradors de la Societat a 30 de març de 2026.

Així mateix, declara haver signat tots i cadascun dels documents esmentats, els quals precedeixen a aquest escrit i que consten dels Comptes Anuals enumerats de la pàgina 1 a 39 i l'informe de gestió enumerat de la pàgina 1 a 18.



Xavier García Albiol



Fernando Carreras López



Ramón Riera Macia



Daniel Gràcia Álvarez



Rosa del Amo Hernández



Sonia Egea Pérez



Florencia Badía Aviño



David Mejía Ayra



Manel Nadal Farreras



Maria Jesús López López



David Prat Soto



Jonatan Ferreras Roman



Jaume Baró Torre