

Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, SA (CIMALSA)

1. Objectius i àmbits d'actuació

CIMALSA és l'empresa pública de la Generalitat encarregada de la promoció, desenvolupament i gestió d'infraestructures i centrals logístiques. CIMALSA s'ha plantejat com a missió: oferir als sectors del transport i la logística els millors emplaçaments per a la seva competitivitat. En aquest sentit, és un instrument del Departament de Política Territorial per desenvolupar la política de transports i logística.

L'actuació de CIMALSA es du a terme des d'uns principis públics orientats a l'interès general i amb una operativa empresarial que li permet actuar en el mercat i autofinçar el 100% les seves activitats. Així mateix, CIMALSA està oberta a la cooperació amb el sector privat complementant iniciatives i sinergies.

CIMALSA té voluntat de sumar la seva aportació a la d'altres instruments amb participació pública a Catalunya, com la xarxa de carreteres, els ports, les zones d'activitats logístiques portuàries, els aeroports o els ferrocarrils.

CIMALSA ha esdevingut un dels promotors de sòl per a usos logístics més importants de Catalunya, tant per quantitat com per la diversitat d'ubicacions en el conjunt del país. L'empresa ha promogut més de 230 ha des de la seva creació amb la CIM Vallès, la CIM Lleida, la CIM la Selva, la CIM el Camp (sector oest), LOGIS Bages i LOGIS Empordà. Esdevé, així, la xarxa de plataformes logístiques més àmplia i amb més oferta d'ubicacions del país.

CIMALSA ha focalitzat la seva activitat en la realització de centrals integrades de mercaderies (CIM), una tipologia de producte especialment dissenyat per als usos logístics d'alta rotació. Les centrals integrades de mercaderies agrupen, en un mateix indret, les diverses instal·lacions, serveis i funcions que requereixen les activitats pròpies del sector, com són la consolidació, el fraccionament, l'emmagatzematge de càrregues i l'acolliment de vehicles i tripulacions, i ofereixen serveis adreçats a les empreses de transport i logística com ara tallers, oficines i assegurances, entre altres.

Una central integrada contribueix a la modernització del sector, perquè trasllada les instal·lacions de les empreses de transport a llocs ben connectats i dotats dels mitjans necessaris per a les tripulacions, els vehicles i el tractament logístic de les mercaderies.

Els elements diferencials de les CIM són els següents:

- Emplaçaments i comunicacions estratègiques
- Disseny funcional específicament destinats als usos del transport i la logística: parcel·les rectangulars, naus modulars, vials unidireccionals, sense girs a l'esquerra, patis de maniobra de càrrega i descàrrega integrats a la vialitat per optimitzar espais, paràmetres de disseny adequats a les dimensions dels tràilers.
- Seguretat i vigilància: recintes tancats, accessos controlats mitjançant sistemes d'identificació de matrícules, sistema de vigilància 24x365 mitjançant càmeres de CCTV, sistemes de control centralitzat d'instal·lacions (enllumenat, reg, sistemes contraincendis, etc.).
- Una oferta integral de serveis al conductor, al vehicle i a l'empresa: tallers de reparacions, recanvis, estació de serveis, hostaleria i restauració, oficines, etc.
- Serveis col·lectius: manteniment, enllumenat, neteja, vigilància. Gestió de CIMALSA mitjançant acords de col·laboració amb les comunitats de propietaris de cadascuna de les centrals. La gestió es fa amb criteris de sostenibilitat i de responsabilitat social.

Sota la denominació LOGIS s'engloben parcs d'activitats logístiques i operacions complementàries, amb una oferta més àmplia per a magatzems de baixa rotació i característiques funcionals i de disseny més flexibles que les CIM.

Els elements més característics d'un LOGIS són:

- Més flexibilitat, amb un major ventall d'activitats logístiques i complementàries.

- Accés a grans corredors de comunicacions.
- Dissenys funcionals adequats per a la logística i l'emmagatzematge (naus, altures, vials, etc.)
- Possibilitat d'acollir grans implantacions.
- Alts estàndards de qualitat i funcionalitat.

2. Activitats

Pla estratègic per al període 2005-2008

El Consell d'Administració de CIMALSA va aprovar el mes de març de 2005 el Pla estratègic 2005-2008 de l'empresa. Un Pla que té com a objectius:

- Situar l'empresa en el rumb de creixement amb viabilitat econòmica
- Constituir un patrimoni de sòl amb un objectiu mínim de 200.000 m², explotat mitjançant operacions de dret de superfície i lloguer
- Reforçar l'àrea de gestió de plataformes logístiques oferint serveis i afegint valor a les empreses instal·lades
- Esdevenir un instrument flexible per a la gestió empresarial d'infraestructures vinculades al transport i la logística a Catalunya
- Esdevenir un instrument adequat per afrontar operacions de cooperació públicoprivades.

Les actuacions previstes per aquest període són les següents:

- Finalitzar la CIM la Selva posant en marxa els serveis avançats i el centre de control, construir una nau modular i desenvolupar el Parc aeroportuari i logístic de Girona.
- Finalitzar la urbanització del sector oest de la CIM el Camp, posar en marxa els serveis avançats i el centre de control, construir una nau modular i desenvolupar el Parc d'activitats terciàries (PAT). Es preveu també iniciar la primera fase del sector est.
- Pel que fa al LOGIS Empordà, es preveu finalitzar les escomeses per al funcionament dels serveis i desenvolupar la segona fase de la urbanització.
- Desenvolupar el projecte LOGIS Penedès i abordar la urbanització de la primera fase.
- Iniciar altres operacions LOGIS a diversos indrets de Catalunya.

El conjunt d'aquestes actuacions suposarà un volum total d'inversió de 118,5MEUR.

En el marc del Pla estratègic també es va acordar el canvi de denominació social de l'empresa, que ha passat a denominar-se *Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques, SA*, i una modificació dels estatuts de la Societat amb l'objectiu d'adequar-los als àmbits d'actuació actuals i futurs.

Aquests canvis han estat aprovats per Acord de Govern el 13 de setembre de 2005.

CIMALSA estructura la seva activitat en dues unitats de negoci: l'àrea immobiliària i l'àrea de gestió.

i) Àrea immobiliària

Centrada en el disseny, la promoció i la comercialització de centrals logístiques.

L'any 2005, s'ha treballat en:

- La urbanització de la CIM la Selva, la CIM el Camp (sector oest) i LOGIS Empordà (1a. fase)
- Elaboració dels projectes d'edificacions (naus modulars i edificis de control) de la CIM la Selva i la CIM el Camp
- La finalització de la comercialització de la CIM Lleida i l'inici de la comercialització de la CIM la Selva, CIM el Camp i LOGIS Empordà

- El disseny i posada en marxa del projecte LOGIS Bages
- La realització d'estudis previs relatius a la viabilitat d'una nova plataforma logística al Baix Penedès (LOGIS Penedès)

L'àrea immobiliària ha generat una xifra de negoci l'exercici 2005 de 3.965.000 €, corresponents a vendes de la CIM Lleida.

ii) Àrea de gestió

Encarregada de l'administració de centrals en funcionament —és a dir, un cop finalitzades les obres— per mandat de les supracomunitats de propietaris de les respectives centrals. Els recursos d'aquesta àrea provenen exclusivament de les aportacions dels propietaris de les CIM.

Durant el 2005, les principals activitats de l'àrea de gestió han estat:

- La gestió de la supracomunitat de propietaris de la CIM Vallès
- La gestió de la supracomunitat de propietaris de la CIM Lleida
- La constitució de la supracomunitat de propietaris de la CIM la Selva.
- L'àrea de gestió ha generat aquest any una xifra de negoci de 846.000 €.

iii) Altres activitats de promoció i impuls del transport i la logística

Així mateix, CIMALSA, com a empresa del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, porta a terme un conjunt d'accions complementàries a les seves dues àrees de negoci i que durant el 2005 s'han materialitzat en:

- Direcció i coordinació de l'Observatori de la Logística de Catalunya que, per al període 2005-2006, s'ha marcat com a objectiu l'elaboració d'una bateria d'indicadors de seguiment dels sectors d'automoció, siderúrgia, farmacèutic i alimentació fresca, i la identificació de tres nous sectors d'anàlisi amb les corresponents taules sectorials de contrast.
- Coordinació del Consell Assessor de la Logística del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- Encàrrec de l'estudi "*Anàlisi dels impactes de les plataformes logístiques sobre el territori*", elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Participació activa en el Saló Internacional de la Logística (SIL), organitzat a Barcelona el mes de maig del 2005.
- Signatura, conjuntament amb el Departament de Treball i Indústria, l'Ajuntament del Prat, la UPC, les fundacions INNOPACK i ICIL, CEL, CILSA, BCL, l'Autoritat Portuària de Barcelona, CLASA, el Consorci de la Zona Franca, Mecalux i SPAIN-TIR, del protocol d'acord per a la creació del Centre Tecnològic de la Logística.
- Col·laboració en la promoció i el desenvolupament dels aeroports de Girona i Reus, mitjançant la participació activa en l'*Associació per al Desenvolupament de les Comarques de Girona* dedicada a la potenciació de l'aeroport i en la *comissió de seguiment* del conveni amb altres institucions del Camp de Tarragona per a la promoció de l'àrea d'influència de l'aeroport de Reus.
- Gestió econòmica i administrativa del Comitè de Desenvolupament de Rutes Aèries de Barcelona (CDRA), en col·laboració amb la Cambra de Comerç, Indústria i Navegació de Barcelona, per encàrrec específic del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (a partir de desembre de 2005).
- Col·laboració amb l'estat brasiler de Rio Grande do Sul per al desenvolupament d'una plataforma logística en aquesta zona.
- Participació en entitats i associacions dedicades a la promoció de la logística com, per exemple:
 - Asociación Española de Centros de Transporte (ACTE)
 - Associació Barcelona Catalunya Centre Logístic
 - Instituto de Logística Internacional (ILI)

2.1 CIM Vallès

La CIM del Vallès és la gran plataforma logística d'alta rotació de la regió metropolitana de Barcelona i ha mantingut els seus nivells de qualitat i de servei de cara a les empreses instal·lades.

PRINCIPALS DADES DE LA CIM VALLÈS	
Superfície total del sector	44,2 ha
Superfície naus i patis maniobra	209.000 m ²
Superfície equipaments	68.000 m ²
Vials i aparcaments	155.000 m ²

Gestió

CIMALSA és administradora de la supracomunitat de propietaris de la CIM des de la seva creació, i està formada per les diferents empreses propietàries. El Consell Rector s'ha reunit amb periodicitat mensual.

La liquidació del pressupost de la Central per l'any 2005 ha estat la següent:

INGRESSOS PRESSUPOST	
Quotes 2005	723.157,07
	723.157,07
DESPESES PRESSUPOST	
Enllumenat general	26.517,41
Enllumenat exterior	2.077,87
Aigua	12.515,29
Assegurances	8.354,09
Vigilància i seguretat	285.420,77
Manteniment general	114.195,18
Material manteniment	19.401,93
Neteja i recollida brossa	130.958,80
Jardineria	37.012,28
Secretaria i control	21.044,93
Diversos	5.474,97
Administració	45.928,35
	708.901,87
RESULTAT	14.255,20

El servei de seguretat ha continuat funcionant els 365 dies de l'any, i és una peça fonamental del funcionament de la central i de les empreses establertes. També s'han continuat les tasques de manteniment preventiu, correctiu i d'urgències.

Impacte econòmic de la CIM Vallès

La CIM Vallès es va posar en marxa el 1998 i des d'aleshores ha esdevingut un punt central de distribució de mercaderies principalment d'àmbit espanyol i amb un component més exportador que importador:

PROCEDÈNCIA I DESTINACIÓ DE LES MERCADERIES DEL CIM VALLÈS (EN %)					
	Àmbit local i RMB	Àmbit autonòmic	Àmbit nacional	Àmbit internacional	Total
Destinació	4,9	28,4	45,7	21,0	100,0
Procedència	18,5	29,1	33,9	18,5	

FONT: IERMB "Enquesta a les empreses del CIM Vallès 2005"

Hi ha 80 empreses instal·lades de les quals 38 es dediquen al transport i la logística i 42 són empreses complementàries i de serveis. L'ocupació directa generada per la CIM Vallès és de 2.374 treballadors, dels quals 1.881 corresponen al sector del transport i la resta a serveis. A aquests cal afegir els 532 llocs de treball induïts per la plataforma. Dels 1.881 treballadors del sector transports, el 46,3% són treballadors en plantilla de les empreses instal·lades, el 33,7% autònoms i el 20% treballen en empreses subcontractades.

El personal de la CIM Vallès es distribueix de manera força equilibrada entre el personal de moviment, el de magatzem i el d'administració i direcció:

- 34,6% personal de moviment
- 30,3% personal de magatzem
- 27,6% personal directiu i administració.
- 7,5% personal de serveis auxiliars i altres.

L'ocupació generada per la CIM Vallès és sensiblement més jove que la de la resta d'activitats de la província de Barcelona. Un 81,1% dels ocupats de la CIM Vallès té menys de 45 anys, mentre que en el conjunt dels ocupats de la província de Barcelona la mitjana és del 67,4%. El 85,6% del personal contractat per empreses de la CIM Vallès té contracte indefinit. Aquest percentatge és superior a la mitjana d'activitats econòmiques a la província de Barcelona, que és del 79,7%. Gairebé la meitat dels treballadors del CIM Vallès (47%) provenen de la mateixa comarca, és a dir, un de cada dos llocs de treball generats per la CIM Vallès repercuteix sobre la població que viu al Vallès Occidental.

El CIM Vallès crea més llocs de treball per hectàrea que la majoria d'activitats industrials localitzades al Vallès Occidental i a les comarques comparables del seu entorn. Mentre a la CIM Vallès s'hi troben prop de 53 treballadors per hectàrea ocupada, al conjunt del Vallès Occidental aquesta mitjana baixa fins a 43 llocs de treball per hectàrea de sòl urbà industrial, mentre que a la resta de comarques la ràtio obtinguda és encara inferior: Vallès Oriental (42), Baix Llobregat (39) o Alt Penedès (27).

Les empreses instal·lades a la CIM Vallès generen un valor afegit brut de 99,2 MEUR.

De manera similar que amb l'ocupació, la productivitat per unitat de superfície ocupada de la CIM Vallès és superior al de l'activitat industrial a la majoria de comarques veïnes. Així, el valor afegit brut (VAB) per metre quadrat de la CIM Vallès era l'any 2003 de 224,44 € per metre quadrat, valor força més alt que el de la resta d'activitats industrials del Vallès Occidental (205 €/m²), o Vallès Oriental (216€/m²), si bé inferior al Baix Llobregat (241€/m²).

L'impacte total que representen els 9.000 vehicles diaris que passen per la CIM Vallès sobre la xarxa viària, és del 3,13%. En el cas concret dels vehicles pesants, però, l'impacte és lògicament superior, ja que el pes que representen els camions que entren i surten diàriament de la CIM Vallès sobre el total dels que circulen per la xarxa, és del 9,45%.

Les empreses de la CIM Vallès han aportat a la hisenda municipal un total de 843.296 € el 2005. Les despeses corrents del municipi atribuïbles a la CIM Vallès s'estimen en el mateix any en 68.769 €.

PRINCIPALS IMPACTES DE LA CIM VALLÈS

Ocupació directa	2.374
Ocupació induïda	532
VAB total generat	99,2MEUR
Vehicles totals diaris	9.082

2.2 CIM Lleida

La CIM Lleida, amb 42 hectàrees, és la plataforma logística més important de les Terres de Ponent. La CIM Lleida es troba al terme municipal de Lleida, a la zona industrial de la ciutat, al costat dels polígons del Segre i del Camí dels Frares i al peu de la futura ronda sud de Lleida, que connectarà l'accés a l'autopista A-2 amb la variant de l'N-II.

PRINCIPALS DADES DE LA CIM LLEIDA

Superfície total del sector	42 ha
Superfície usos logístics	244.678 m ²
Superfície equipaments privats	11.262 m ²

Inversions

Durant el 2005 CIMALSA ha invertit 464.653,44 € en la CIM Lleida, principalment en finalitzar les instal·lacions de vigilància i control i el trasllat d'una línia elèctrica d'alta tensió. A 31 de desembre de 2005, s'ha donat per tancada la promoció.

Comercialització

Al llarg de l'exercici s'han venut la totalitat de les parcel·les propietat de CIMALSA, llevat de la parcel·la 2. Els ingressos obtinguts per CIMALSA han estat de 3.965.584,60 €. Així mateix, han estat venudes, mitjançant concurs públic, les parcel·les de propietat municipal existents a la Central.

CIMALSA ha decidit mantenir en propietat un total de 21.200 m², situats a la parcel·la 2 que es gestionarà mitjançant fórmules de cooperació públicoprivada que permetin mantenir-ne la propietat.

Gestió

Durant el 2005 s'ha començat a equipar i posar en funcionament l'oficina de CIMALSA a la Central en uns mòduls provisionals en l'espera del desenvolupament definitiu de la zona d'equipaments públics que, en el cas de Lleida, és d'iniciativa privada.

El pressupost de la supracomunitat de la CIM Lleida per al 2005 ha estat de 232.000 €, destinat a cobrir les despeses dels serveis de vigilància i seguretat, manteniment i jardineria. La liquidació del pressupost ha estat la següent:

INGRESSOS PRESSUPOST

Quotes 2005	221.705,94
	221.705,94

DESPESES PRESSUPOST

Enllumenat	25.893,73
Assegurances	7.886,67
Vigilància i seguretat	78.543,37
Manteniment general	12.650,00
Material manteniment	7.579,90
Neteja	2.804,85
Jardineria	30.500,04
Diversos	557,02
Administració	50.000
	216.415,58
RESULTAT	5.290,36

Entre els elements que componen la gestió de 2005, cal remarcar la posada en marxa del control d'accessos i la vigilància de la Central.

Impacte econòmic de la CIM Lleida

La CIM Lleida, posada en marxa el 2003, està en procés d'implantació de les empreses. Aquest procés pot durar un parell d'anys més fins a la plena activitat. Actualment hi ha instal·lades i en funcionament 29 empreses, de les quals 10 són empreses de transport i logística i 19 són empreses instal·lades en el Mercat central, ubicat dins del recinte de la CIM.

A finals del 2005 a la CIM hi treballaven 372 persones de les quals 273 estan en empreses de transport i logística i 99 en empreses del Mercat central.

La reduïda mostra de les empreses instal·lades a la CIM que han respost als qüestionaris, obliga a considerar com a molt provisional l'anàlisi de les característiques de l'ocupació. En tot cas, mereixen esmentar-se els elements següents:

- Un 24,1% dels ocupats són directius, personal qualificat i d'administració, un 13,2% són personal de magatzem i un 59,7% són personal de moviment.
- Un 34% dels treballadors del transport estan a la plantilla de les empreses, un 48% són autònoms i un 18% estan a la plantilla en empreses subcontractades.
- El 77,5% dels treballadors contractats ho és de manera indefinida.
- Un 20% dels treballadors té menys de 30 anys, un 57% té entre 31 i 44 anys i un 23% té més de 45 anys.
- El 73% dels ocupats resideix al mateix municipi i la resta a la mateixa comarca.
- El 56,6% dels treballadors té nivell de formació professional i un 28% de primària i secundària.

A la CIM Lleida hi predominen les empreses petites i mitjanes, majoritàriament amb base a la pròpia zona. La CIM Lleida actua com a centre de agrupatge i distribució de les comarques de Lleida. A banda de les empreses instal·lades al Mercat central, dues més tenen com a àmbit d'activitat la distribució d'aliments frescos i compten amb magatzems frigorífics.

Totes les parcel·les de la CIM Lleida ja estan actualment venudes i, per tant, ja es té informació del tipus d'activitat que s'hi desenvoluparà. Això permet, d'acord amb l'experiència de la CIM Vallès i d'altres fonts complementàries, estimar quina podria ser l'ocupació de la CIM Lleida un cop estigui plenament en funcionament. Atès que les darreres parcel·les es van vendre el 2005 i l'obligació que s'imposa als compradors d'estar instal·lats i operar abans de quatre anys, aquest horitzó d'ocupació previst se situa prop del 2008. En aquest sentit, les previsions de la CIM Lleida una vegada estigui plenament ocupada són les següents.

IMPACTES PREVISTOS DEL PLE FUNCIONAMENT DE LA CIM LLEIDA

Ocupació directa	2.100
Ocupació induïda	500
VAB total generat	84,7 MEUR
Vehicles totals diaris	3.300

2.3 CIM la Selva

La Central Integrada de Mercaderies CIM la Selva està situada entre els municipis de Vilobí d'Onyar i Riudellots de la Selva, en un punt estratègic de la xarxa viària on s'encreuen el corredor del mediterrani (l'AP-7 i l'A-2) amb l'eix Transversal (C-25) contigu a l'aeroport de Girona-Costa Brava.

La CIM la Selva és una plataforma per a activitats logístiques d'alta i mitjana rotació: transport, paqueteria, distribució i emmagatzematge per a l'àmbit de les comarques de Girona i del conjunt de Catalunya.

La CIM la Selva disposarà, així mateix, d'una gran façana terciària, el Parc aeroportuari i logístic, paral·lela a la carretera de l'aeroport, que acollirà activitats complementàries a les que desenvolupin l'aeroport i les empreses logístiques que s'instal·lin a la Central: Airport Business Center, hotel, comerç, benzinera, aparcaments, etc. Durant el 2005, s'han estat preparant les modificacions de planejament urbanístic necessàries per a aquest canvi d'usos.

En el marc d'un conveni signat entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar i AENA, CIMALSA ha cedit temporalment l'ús d'una part de la parcel·la 1 de la CIM la Selva a l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar per a la instal·lació d'un aparcament complementari al de l'Aeroport.

PRINCIPALS DADES DE LA CIM LA SELVA

Superfície total del sector	22,5 ha
Superfície usos logístics	92.115 m ²
Superfície equipaments privats	4.512 m ²
Superfície Parc aeroportuari i logístic	43.159 m ²

Inversions

Les inversions realitzades a la CIM la Selva durant el 2005 suposen un import d'1.412.476,27 €, que corresponen fonamentalment a la finalització de les obres d'urbanització.

El mes de desembre, s'han adjudicat les obres d'edificació d'una nau modular, a la parcel·la 3, per un import de 5.400.000 €. Aquesta nau modular comptarà amb una estació de generació d'energia fotovoltaica de 100Kw.

Comercialització

A 31 de desembre de 2005, CIMALSA té signats contractes de compravenda que representen un 34% del sòl disponible, i manté converses amb empreses interessades per tal que durant el primer semestre de 2006 s'hagi pogut vendre el 90% del sòl logístic de la Central.

CIMALSA ha decidit, en el marc del seu Pla estratègic, gestionar directament o mitjançant fórmules de dret de superfície, el Parc aeroportuari i logístic, el que li permetrà incrementar el seu actiu amb més de 43.000 m². L'any 2005 s'ha avançat en els projectes d'urbanització interior i en el model de gestió.

També ha decidit incorporar al seu actiu la parcel·la d'equipaments privats, en la qual s'ubicarà el centre de control de la Central i una zona de lloguer de vehicles i taller d'assistència tècnica que ha estat adjudicada mitjançant concurs públic sota el règim de dret de superfície.

Gestió

L'any 2005 s'ha constituït la supracomunitat de propietaris de la CIM la Selva a la qual s'incorporaran progressivament les empreses a mesura que es vagin formalitzant les escriptures de compravenda.

Impacte econòmic de la CIM la Selva

L'impacte econòmic de la CIM la Selva s'ha estimat mitjançant un instrument de càlcul que incorpora un ampli ventall de variables derivades de l'experiència de les CIM en funcionament i d'altres entorns logístics i espais d'activitats similars.

A partir d'aquest model, s'han estimat uns intervals d'impactes previstos. Atès que els impactes reals no podran ser determinats exactament fins que les empreses estiguin implantades i operant al 100%, les xifres que es relacionaran a continuació són atribuïdes sempre a l'escenari més prudent i s'han de considerar quan la plataforma estigui en ple funcionament.

IMPACTES PREVISTOS DEL PLE FUNCIONAMENT DE LA CIM LA

SELVA

Ocupació directa	1.050
Ocupació induïda	170
VAB total generat	45,7 MEUR
Vehicles totals diaris	2.100

2.4 CIM el Camp

La CIM el Camp és una plataforma per a activitats logístiques d'alta i mitjana rotació: transport, paqueteria, distribució i emmagatzematge per a l'àmbit de les comarques de Tarragona i del conjunt de Catalunya. El polígon està estratègicament situat entre els termes municipals de Reus, Tarragona i l'entitat municipal de la Canonja, en la segona aglomeració metropolitana de Catalunya. Aquesta CIM té uns accessos immillorables, just a la sortida de l'AP-7, delimitada per la T-11 de Tarragona a Reus i l'AP-7 de València a Barcelona, a 3 km de l'aeroport de Reus i a 5 km del Port de Tarragona.

Actualment, s'està desenvolupant la primera fase del sector oest, amb 42 ha, amb una inversió prevista de 42 MEUR. El sector oest de la CIM el Camp es complementarà en una segona fase amb el sector est, que tindrà una superfície prevista de 45 ha en el municipi de Tarragona. Un cop ampliada amb la segona fase, la CIM el Camp, amb 87 ha, esdevindrà una de les plataformes logístiques més grans de Catalunya.

CIMALSA també està treballant en l'elaboració d'una modificació del Pla parcial necessari per afavorir el desenvolupament del Parc d'activitats terciàries de la CIM el Camp, que serà una zona de serveis complementaris a la CIM, amb prestacions com l'hostaleria, la restauració, oficines, equipaments i comerç. Aquest Parc d'activitats terciàries, amb un potencial de sostre proper als 100.000 m², té vocació d'esdevenir un centre direccional de gran potencial, atesa la centralitat de la CIM en el conjunt del Camp de Tarragona i les seves excel·lents comunicacions amb el port i l'aeroport. El Parc d'activitats terciàries se situa a l'entrada de la CIM, a banda i banda de la T-11 i fora del recinte de seguretat de la CIM.

Així mateix, la CIM el Camp comptarà a l'interior del seu recinte de seguretat amb un centre d'equipaments per oferir serveis més específicament destinats a les activitats de transport i logística: serveis al vehicle, tallers de reparacions i recanvis, seguretat, oficines bancàries, etc. Finalment, l'àmbit de la CIM el Camp comptarà també amb una gasolinera.

PRINCIPALS DADES DE LA CIM EL CAMP (SECTOR OEST)

Superfície	42,2 ha
Superfície parcel·les logístiques	157.870 m ²
Superfície equipaments privats i serveis als vehicles	27.516 m ²
Superfície usos terciaris	71.800 m ²

Inversions

La inversió total realitzada el 2005 és de 8.040.522,64 €, que corresponen fonamentalment a les obres d'urbanització que tenen prevista la seva finalització a finals de maig del 2006.

Durant el 2005, s'ha realitzat el projecte per a la construcció d'una nau modular, que es preveu licitar l'any 2006.

Comercialització

A 31 de desembre de 2005 s'han formalitzat dos contractes de compromís de venda, que representen un total de 39.000 m², un 20% del sòl logístic disponible a la Central.

Impacte econòmic de la CIM el Camp

L'impacte econòmic de la CIM el Camp s'ha estimat mitjançant un instrument de càlcul que incorpora un ampli ventall de variables derivades de l'experiència de les CIM en funcionament i d'altres entorns logístics i espais d'activitats similars. A partir d'aquest model, s'han estimat uns intervals d'impactes previstos. Atès que els impactes reals no podran ser determinats exactament fins que les empreses estiguin implantades i operant al 100%, les xifres que es relacionaran a continuació són atribuïdes sempre a l'escenari més prudent i s'han de considerar quan la plataforma estigui en ple funcionament. L'estimació només fa referència al sector oest de la CIM el Camp.

IMPACTES PREVISTOS DEL PLE FUNCIONAMENT DE LA CIM EL CAMP (SECTOR OEST)

Ocupació directa	3.200
Ocupació induïda	320
VAB total generat	149,4 MEUR
Vehicles totals diaris	7.400

2.5 LOGIS Empordà

LOGIS Empordà serà la plataforma logística transfronterera més gran del conjunt de l'Estat espanyol amb més de 72 ha per a logística i activitats complementàries. Requerirà una inversió total de 31,1MEUR, dels quals ja s'han invertit 4,9 MEUR. LOGIS Empordà és una plataforma per a emmagatzematge, logística i altres activitats de valor afegit vinculades amb el transport i la distribució, i esdevindrà un producte logístic diferenciat del producte CIM, que ha estat l'habitual de CIMALSA des de la seva constitució. En aquest sentit, LOGIS Empordà combinarà un ventall d'usos permesos més ampli, i incorporarà activitats de valor afegit i vinculades amb la logística amb una tipologia de parcel·les i d'alçades que permetrà el màxim potencial per a les activitats d'emmagatzematge i la distribució en l'àmbit europeu.

Situada al sector les Pedroses, en el municipi del Far d'Empordà, al costat de l'N-II i de la C-31 de Figueres a l'Escala, LOGIS Empordà disposarà d'una oferta molt atractiva per a les empreses de logística que requereixin d'espais de magatzem importants. El projecte de Pla d'infraestructures del transport de Catalunya preveu que LOGIS Empordà compti amb una connexió ferroviària d'ample ibèric i UIC perquè pugui esdevenir la gran plataforma intermodal del nord de Catalunya.

PRINCIPALS DADES DE LOGIS EMPORDÀ

Superfície total sector les Pedroses	72,7ha
Superfície usos logístics i industrials	522.470 m ²

Inversions

El desenvolupament del sector es durà a terme en quatre fases, de les quals actualment només s'ha desenvolupat la primera. La inversió total realitzada durant el 2005 és de 1.981.935,63 €, dels quals un 50% corresponen a la finalització de la urbanització de la primera fase i la resta a l'adquisició de terrenys.

Impacte econòmic de LOGIS Empordà

L'impacte econòmic de LOGIS Empordà s'ha estimat mitjançant un instrument de càlcul que incorpora un ampli ventall de variables derivades de l'experiència de les CIM en funcionament i d'altres entorns logístics i espais d'activitats similars. A partir d'aquest model, s'han estimat uns intervals d'impactes previstos. Atès que els impactes reals no podran ser determinats exactament fins que les empreses estiguin implantades i operant al 100%, les xifres que es relacionaran a continuació són atribuïdes sempre a l'escenari més prudent i s'han de considerar quan la plataforma estigui en ple funcionament.

IMPACTES PREVISTOS DEL PLE FUNCIONAMENT DE LOGIS

EMPORDÀ

Ocupació directa	2.000
Ocupació induïda	280
VAB total generat	83,1 MEUR
Vehicles totals diaris	3.100

2.6 LOGIS Bages

LOGIS Bages es constitueix com la plataforma logística i de distribució de la Catalunya Central. Pretén satisfer la demanda d'edificis per a usos logístics de nova creació en un dels principals eixos de comunicació de Catalunya i amb potencial desenvolupament en els pròxims anys, tenint en compte les inversions en infraestructures que s'han planificat per a aquesta zona.

Amb 87.000 m², LOGIS Bages és la primera experiència de CIMALSA pel que fa a la cooperació públicoprivada en el desenvolupament de centrals logístiques. En aquest model, CIMALSA aporta els terrenys sobre els quals un promotor privat construeix i comercialitza sota els criteris de qualitat i funcionalitats establerts per CIMALSA i garanteix un òptim manteniment de les instal·lacions en tot el període. Així, convocat un concurs públic, s'ha adjudicat un dret de superfície a Coperfil Group, SA, amb l'objectiu que construeixi i gestioni una o més naus logístiques, amb una superfície prop dels 55.000 m², que comercialitzarà mitjançant la fórmula de lloguer. Es preveu que les obres d'urbanització interna de la parcel·la i construcció de la nau comencin durant el primer semestre del 2006.

Impacte econòmic de LOGIS Bages

L'impacte econòmic de LOGIS Bages s'ha estimat mitjançant uns intervals d'impactes previstos. Atès que els impactes reals no podran ser determinats exactament fins que les empreses estiguin implantades i operant al 100%, les xifres que es relacionaran a continuació són atribuïdes sempre a l'escenari més prudent i s'han de considerar quan la plataforma estigui en ple funcionament.

IMPACTES PREVISTOS DEL PLE FUNCIONAMENT DE LOGIS BAGES

Superfície bruta en ha	8,7
Ocupació directa	259
Ocupació induïda	63
VAB total generat	9,7MEUR

2.7 LOGIS Penedès

El desenvolupament de l'activitat logística a Catalunya demanda constantment nous espais. Disposar de nous espais logístics en el corredor mediterrani ben connectats amb les àrees de Barcelona, Tarragona i del corredor de l'Ebre, és un element fonamental per al desenvolupament de les noves infraestructures portuàries i logístiques en general. La concentració demogràfica i d'activitats en les comarques més properes a Barcelona exigeix que des de la iniciativa pública se cerquin i desenvolupin nous projectes de grans parcs logístics que compatibilitzin les necessitats de desenvolupament del sector amb una integració territorial adequada. Recollint aquesta necessitat, CIMALSA ha endegat nous estudis de viabilitat i redimensionament d'una plataforma logística al Baix Penedès. Es preveu desenvolupar la seva fase de planejament durant el 2006 així com fer adquisicions selectives de sòl.

2.8 Inversions

La inversió realitzada per la Societat el 2005 s'ha concentrat principalment en la CIM el Camp i en l'adquisició dels terrenys de LOGIS Bages, mentre que la urbanització de la CIM la Selva i de la primera fase de LOGIS Empordà ha estat menys desenvolupada, atesa la finalització de les obres durant l'exercici.

	INVERSIÓ 2005	INVERSIÓ 2004
CIM Lleida	464.653,44 €	892.800,93 €
CIM la Selva	1.412.476,27 €	5.686.843,83 €
CIM el Camp	8.040.522,64 €	8.263.465,16 €
LOGIS Empordà	1.981.935,63 €	12.893.902,96 €
LOGIS Bages	9.160.139,27 €	
LOGIS Penedès	92.661,60 €	20.050,55 €
TOTAL	21.152.388,85 €	27.757.063,43 €

Les actuacions realitzades aquest exercici han permès un increment important de l'actiu propi de la societat i del volum d'existències. L'increment de l'immobilitzat material és conseqüència de la incorporació en el balanç de la Societat de diverses parcel·les que, d'acord amb les previsions del Pla estratègic, no seran alienades i es comercialitzaran en règim de dret de superfície, lloguer o similar.

	2005	2004
Immobilitzat material	10.690.200,05 €	326.060,80 €
Existències en curs	81.791.474,25 €	71.328.935,11 €
TOTAL	92.481.674,30 €	71.654.995,91 €

2.9 Responsabilitat social i mediambiental

CIMALSA assumeix una política de responsabilitat social i mediambiental en les seves actuacions i en la gestió de les centrals. Alguns elements dignes de menció són:

— *Control sistemàtic dels paràmetres ambientals a la CIM Vallès.* A la CIM Vallès, CIMALSA realitza controls sistemàtics dels paràmetres ambientals per monitoritzar que la contaminació atmosfèrica es mantingui en relació amb els nivells anteriors a la construcció de la central.

— *ISO 14000 a la CIM Vallès.* A la CIM Vallès també s'ha mantingut la recollida selectiva de paper, cartró, fusta i palets, d'acord amb el que exigeix la normativa ISO 14000

— *Generació d'energies renovables.* La nau modular dissenyada per la CIM la Selva incorporarà una estació de producció d'energia fotovoltaica de 100 Kw.

— *Afavorir l'accés d'empreses d'inserció als contractes de CIMALSA.* Per a la gestió dels serveis a les centrals, CIMALSA aplica una política activa per afavorir l'accés a aquests contractes d'empreses d'inserció que realitzen accions de formació i d'inserció professional de persones amb dificultats d'encaix en el mercat laboral.

— *Criteris d'edificació i ús.* Amb l'objectiu d'afavorir una imatge adequada i controlar possibles impactes paisatgístics negatius, CIMALSA inclou uns criteris d'edificació i ús en els contractes de compravenda.

— *Protecció de la vegetació autòctona.* CIMALSA aplica una política de preservació de la vegetació autòctona en la jardineria de les noves centrals per afavorir un òptim encaix paisatgístic.

3. Informació economicofinancera

L'exercici 2005 ha suposat per a la Societat un punt d'inflexió pel que fa a les seves línies estratègiques, que estan recollides en el seu Pla estratègic 2005-2008:

— Ha posat en el mercat 21,7 ha de sòl logístic a les centrals CIM la Selva i CIM el Camp, havent formalitzat contractes de compravenda privats i contractes de reserva que absorbeixen el 35% del sòl disponible a 31 de desembre de 2005, el que li permet garantir una percepció adequada d'ingressos per als exercicis posteriors.

— Ha formalitzat la venda dels 47.161m² disponibles a la CIM Lleida, tancant definitivament la promoció.

— Ha fet una reserva de sòl logístic i d'equipaments privats a les diferents centrals:

CIM Lleida	21.220 m ² per a usos logístics
CIM la Selva	47.309 m ² per a equipaments privats
CIM el Camp	33.483 m ² per a usos logístics
	26.252 m ² per a equipaments privats

— Ha incrementat el seu actiu incorporant una parcel·la de 8,7 ha, ubicada a Sallent, que ha posat en el mercat mitjançant un dret de superfície, que ha estat la primera experiència de col·laboració públicoprivada en el desenvolupament de centrals logístiques. Aquesta operació aporta a la Societat una línia d'ingressos per als exercicis futurs.

3.1 Balanç de la Societat

L'actiu de la Societat s'ha incrementat aquest exercici un 19%, i la partida més destacada ha estat la corresponent a l'immobilitzat material, amb la incorporació al seu patrimoni de dues parcel·les logístiques, una al Bages i una segona a Lleida. L'increment net de les existències ha estat, aquest exercici, un 15%, que bàsicament corresponen a la inversió realitzada a la CIM la Selva i a la CIM el Camp.

Per atendre a les inversions realitzades, tant per a promocions en curs com per l'immobilitzat propi, ha estat necessari recórrer al finançament extern, mitjançant la signatura d'operacions estructurades. Una de les operacions, per import de 9 MEUR, està vinculada al desenvolupament de LOGIS Bages a Sallent, i s'autofinança amb el cànon derivat del dret de superfície atorgat sobre la parcel·la. La segona, per import de 20 MEUR, s'ha contractat com una pòlissa de crèdit, el que permet una correlació millor entre cobraments i pagaments en les fases de venda.

3.2 Dades econòmiques de l'activitat de la Societat

Els ingressos de l'exercici 2005 corresponen a tres conceptes:

- Els ingressos obtinguts per les vendes de tres parcel·les a la CIM Lleida
 - Els ingressos derivats de la gestió i administració de les CIM Vallès i CIM Lleida
- Els ingressos derivats del cànon obtingut per l'adjudicació de drets de superfícies.

Les despeses de la Societat han mantingut la línia de contenció prevista, sense que destaquï cap partida pel seu import i creixement. Així, en el seu conjunt les despeses de funcionament pròpies de la Societat (despeses de personal, serveis exteriors i amortitzacions) s'han incrementat un 1,89%, per sota de l'IPC previst.

El resultat de la Societat és condicionat pel marge de vendes obtingut per la col·locació en el mercat de les diferents promocions. Per un criteri de prudència, la Societat no considera ingrés les vendes formalitzades en document privat i si no està assolit un grau d'execució superior al 85% de l'obra entregada. Així, l'any 2005 no s'han considerat com a ingressos les vendes realitzades en contracte privat a la CIM la Selva, fins al 31 de desembre, per un valor d'11,6 MEUR, per la qual cosa comptablement la Societat ha obtingut un resultat negatiu.

BALANÇOS DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2005 I 2004

ACTIU	2005	2004
IMMOBILITZAT	12.121.332,17	1.802.071,59
DESPESES D'ESTABLIMENT	40.624,72	65.448,28
	65.448,28	
IMMOBILITZAT IMMATERIAL	43.491,86	38.604,27
IMMOBILITZAT MATERIAL	10.690.220,05	326.060,80
Terrenys, solars i béns naturals	10.481.840,21	107.190,21
Immobles per a ús propi	187.369,31	187.369,31
Instal·lacions tècniques i maquinària	2.565,27	2.565,27
Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	82.746,18	81.676,18
Altres immobilitzat material	61.105,01	52.417,89
Amortitzacions	-125.405,93	-105.158,06
IMMOBILITZAT FINANCER	1.346.995,54	1.371.958,24
DESP. A DISTRIBUIR EN DIFERENTS EXERCICIS	14.684,19	0,00
ACTIU CIRCULANT	92.220.171,14	85.572.550,91
EXISTÈNCIES	81.791.747,25	71.328.935,11
Terrenys i solars	48.417.439,25	47.182.740,36
Altres aprovisionaments	1.854.368,98	1.761.877,66
Centrals en curs	31.505.338,24	19.226.676,72
Centrals construïdes	0,00	3.140.417,98
Acomptes	14.600,78	17.222,39
DEUTORS	8.110.721,02	3.785.244,78
Clients per vendes i prestacions de serveis	3.393.599,47	490.386,84
Deutors diversos	254.645,14	7.240,45
Administracions públiques	4.462.476,41	3.287.617,49
INVERSIONS FINANCERES TEMPORALS	2.195.634,60	9.991.284,49
Empreses del grup deutores	2.083.620,00	1.343.620,00
Altres crèdits	111.660,74	8.617.664,49
Dipòsits i fiances constituïts a curt termini	353,86	30.000,00
TRESORERIA	95.710,37	458.551,97
AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ	26.357,90	8.534,56
TOTAL ACTIU	104.356.187,50	87.374.622,50

BALANÇOS DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2005 I 2004

PASSIU	2005	2004
FONS PROPIS	2.179.640,03	2.461.565,94
CAPITAL SUBSCRIT	3.690.140,00	3.690.140,00
RESERVES	59.347,75	10.538,14
Reserva legal	51.550,54	2.740,93
Reserves per ajustament capital social a euros	74,32	74,32
Altres reserves	7.722,89	7.722,89
RESULTATS D'EXERCICIS ANTERIORS	-1.287.921,81	-1.727.208,34
Resultats negatius exercicis anteriors	-1.287.921,81	-1.727.208,34
RESULTATS DE L'EXERCICI	-281.925,91	488.096,14
INGRESSOS A DISTRIBUIR EN DIVERSOS EXERCICIS	891.790,53	556.379,27
PROVISIONS PER A RISCOS I DESPESES	2.795.490,45	2.838.906,91
CREDITORS A LLARG TERMINI	73.663.323,28	59.621.757,39
Deutes amb entitats de crèdit	73.612.754,40	59.571.188,51
Altres creditors a llarg termini	50.568,88	50.568,88
CREDITORS A CURT TERMINI	24.825.943,21	21.896.012,99
DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	17.016.548,58	6.263.259,41
CREDITORS COMERCIALS	5.640.160,68	14.829.685,76
Acomptes rebuts per comandes	1.992.494,46	139.554,90
Deutes per compres o prestacions de serveis	3.647.666,22	5.891.216,43
Empreses del grup, creditors	0,00	8.798.914
Altres deutes no comercials	1.520.108,67	785.067,82
PROVISIONS PER A OPERACIONS DE TRÀFIC	624.203,08	0,00
AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIONS	24.922,20	18.000,00
TOTAL PASSIU	104.356.187,50	87.374.622,50

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

DESPESES	2005	2004
DESPESES	19.897.833,89	22.514.304,68
REDUCCIÓ D'EXISTÈNCIES - REDUCCIÓ	4.229.274,50	3.870.331,22
APROVISIONAMENTS	11.405.374,65	15.355.581,69
Obres i serveis realitzats per tercers	11.395.374,65	15.295.986,86
Consum d'altres aprovisionaments	10.000,00	59.594,83
DESPESES DE PERSONAL	700.397,30	703.360,75
Sous i salaris	544.452,03	598.736,29
Càrregues socials	155.945,27	104.624,46
ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	530.050,51	486.974,07
Serveis exteriors	508.111,23	480.017,84
Tributs	21.939,28	6.956,23
DOTACIONS PER A AMORTITZACIONS D'IMMOBILITZAT	58.860,90	75.094,41
VARIACIÓ DE LES PROVISIONS DE TRÀFIC	624.203,08	12.683,53
Pèrdues de crèdits incobrables	0,00	12.683,53
Variació d'altres provisions de tràfic	624.203,08	0,00
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	17.548.160,94	20.504.025,67
BENEFICIS D'EXPLOTACIÓ	1.868.511,41	551.034,55
DESPESES FINANCERES I ASSIMILADES	2.347.700,32	1.711.920,42
RESULTATS FINANCERS POSITIVS	0,00	0,00
BENEFICIS DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES	0,00	0,00
Pèrdues procedents de l'immobilitzat	890,4	24.577,13



DESPESES	2005	2004
Altres despeses extraordinàries	1.252,30	17.119,26
TOTAL DESPESES EXTRAORDINÀRIES	2.142,64	41.696,39
RESULTATS EXTRAORDINARIS POSITIVS	95.987,02	1.732.926,35
BENEFICIS ABANS D'IMPOSTOS	0,00	744.758,34
Impost sobre societats	-170,01	256.662,20
RESULTAT DE L'EXERCICI (BENEFICIS)	0,00	488.096,14

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

INGRESSOS	2005	2004
INGRESSOS	19.615.907,98	23.002.400,82
IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	4.834.511,84	5.261.914,99
Vendes	3.965.584,60	4.322.095,71
Ingressos per arrendaments	23.068,47	85.624,59
Prestacions de serveis	845.858,77	854.194,69
VARIACIÓ D'EXISTÈNCIES-AUGMENT	13.367.518,04	15.788.036,18
EXISTÈNCIES INCORPORADES A L'IMMOBILITZAT	1.211.254,81	0,00
ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	3.387,66	5.109,05
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	19.416.672,35	21.055.060,22
PÈRDUES D'EXPLOTACIÓ	0,00	0,00
ALTRES INTERESSOS I INGRESSOS ASSIMILATS	101.105,97	172.717,86
TOTAL INGRESSOS FINANCERS	101.105,97	172.717,86
RESULTATS FINANCERS NEGATIUS	2.246.594,35	1.539.202,56
PÈRDUES D'ACTIVITATS ORDINÀRIES	378.082,94	988.168,01
Beneficis per alineació d'immobilitzat	0,00	1.744.622,74
Ingressos extraordinaris	98.129,66	0,00
Ingressos i beneficis d'altres exercicis	0,00	30.000,00
TOTAL INGRESSOS EXTRAORDINARIS	98.129,66	1.774.622,74
RESULTATS EXTRAORDINARIS NEGATIUS	0,00	0,00
PÈRDUES ABANS D'IMPOSTOS	282.095,92	0,00
RESULTAT DE L'EXERCICI (PÈRDUES)	281.925,91	0,00