

**PROMOCIONS URBANÍSTIQUES
DE MATARÓ, S.A.**

Comptes anuals corresponents
a l'exercici 2012 juntament
amb l'informe d'auditoria de
comptes anuals



PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A.

Comptes anuals
corresponents a l'exercici 2012
juntament amb l'informe de auditoria
de comptes anuals

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS

COMPTES ANUALS CORRESPONENTS AL EXERCICI 2012:

Balanços al 31 de desembre del 2012 i de 2011
Comptes de Pèrdues i Guanys corresponents als exercicis 2012 i 2011
Estats de canvis en el Patrimoni Net corresponents als exercicis 2012 i 2011
Estats de fluxos d'efectiu dels exercicis 2012 i 2011
Memòria de l'exercici anual tancat el 31 de desembre 2012

INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2012



PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ, S.A.

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS

Informe d'auditoria de comptes anuals

A l'Accionista Únic de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**

1. Hem auditat els comptes anuals de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.** (en endavant "la Societat"), que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2012, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data. Els Administradors de la Societat són els responsables de la formulació dels comptes anuals de la Societat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a la Societat (que s'identifica a la Nota 2.1 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els citats comptes anuals en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris comptables utilitzats i les estimacions realitzades, estan d'acord amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.
2. Segons la nostra opinió els comptes anuals de l'exercici 2012 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.** al 31 de desembre de 2012, així com dels resultats de les seves operacions corresponents a l'exercici anual acabat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.
3. Sense que afecti a la nostra opinió d'auditoria, al 31 de desembre de 2012, la Societat presenta un endeutament net bancari de 50.916 milers d'euros, disposant d'uns actius immobiliaris de 139.247 milers d'euros. No obstant, la negativa evolució del sector immobiliari dificulta el procés de realització d'aquests actius, així com l'obtenció de finançament addicional.

Per altra banda, en els exercicis 2012 i 2011, la Societat presenta resultats negatius per import de 4.463 milers d'euros i 17.135 milers d'euros, respectivament, que situen els fons propis de la Societat a la data de tancament en 2.425 milers d'euros i 6.888 milers d'euros, respectivament.

Per tal de solucionar les dificultats econòmiques i financeres, i tal i com s'indica a la nota 19 de la memòria adjunta, amb data 4 de març de 2013 s'ha publicat el concurs per a la transmissió de diversos immobles propietat de la Societat, expedient UND01-02/2013, registrats tant a inversions immobiliàries com a existències. Així mateix, i tal i com s'indica a la nota 9.2.b de la memòria adjunta, l'Ajuntament de Mataró ha procedit a aportar la quantitat de 19.815 milers d'euros per tal de capitalitzar la Societat.

La Societat ha preparat els seus comptes anuals en base al principi d'empresa en funcionament. En conseqüència, aquests no intenten mostrar els possibles ajustaments que serien necessaris en el cas de que la Societat no pogués continuar amb la seva activitat i hagués, per tant, de realitzar els seus actius i liquidar els seus passius, contingències i compromisos, en condicions diferents i per imports diferents dels que es mostren en els comptes anuals adjunts.

La continuïtat de la Societat dependrà de la continuïtat del suport financer del seu accionista únic, tant per les subvencions com per altres vies de finançament, o de l'obtenció d'excedents positius en la realització de la seva activitat en els pròxims exercicis, que millorin la seva situació econòmica i financera, aspectes que no podem avaluar en la actualitat.

4. L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2012 conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2012. El nostre treball com a auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la Societat.

BDO Auditores, S.L.



Ramon Roger Rull
Soci - Auditor de Comptes

Barcelona, 6 de juny de 2013

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

Membre exercent:

BDO AUDITORES, S.L.

Any **2013** Núm. **20/13/09467**
CÒPIA GRATUITA

.....
Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 45 del text refós de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol.
.....

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

COMPTES ANUALS CORRESPONDENTS A L'EXERCICI 2012

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA.**BALANÇOS DE SITUACIÓ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 I DE 2011**

(Expressats en euros)

| ACTIU | Notes a la Memòria | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| ACTIU NO CORRENT | | 56.060.860,10 | 57.844.522,88 |
| Immobilitzat intangible | 5 | 2.383.092,43 | 2.438.034,63 |
| Concessions, drets de superfície i adscripcions | | 2.383.092,43 | 2.438.034,63 |
| Aplicacions informàtiques | | - | - |
| Immobilitzat material | 6 | 757.902,82 | 906.796,12 |
| Terrenys i construccions | | 335.691,64 | 340.421,28 |
| Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material | | 422.211,18 | 566.374,84 |
| Inversions immobiliàries | 7 | 44.864.017,31 | 45.450.808,43 |
| Terrenys | | 8.229.865,80 | 7.164.098,57 |
| Construccions i Instal·lacions | | 36.116.425,44 | 36.171.160,33 |
| Immobilitzat en curs i bestretes | | 517.726,07 | 2.115.549,53 |
| Inversions a empreses del grup associades a llarg termini | | 7.181.925,28 | 7.207.453,44 |
| Instrumentos de patrimoni | 9.4 | 1.960.979,80 | 1.960.979,80 |
| Crèdits a empreses | 9.1 i 17 | 5.220.945,48 | 5.246.473,64 |
| Inversions financeres a llarg termini | | 329.041,06 | 318.063,77 |
| Instrumentos de patrimoni | 9.1 | 86.040,87 | - |
| Valors representatius de deute | | - | 100.334,27 |
| Altres actius financers | 9.1 | 243.000,19 | 217.729,50 |
| Actius per impost diferit | 15 | - | 968.288,03 |
| Deutors comercials no corrents | 9.1 | 544.881,20 | 555.078,46 |
| ACTIU CORRENT | | 122.728.698,08 | 161.546.624,41 |
| Existències | 10 | 93.625.424,32 | 134.618.294,80 |
| Terrenys i solars | | 26.431.853,11 | 54.764.221,54 |
| Obres en curs | | 42.499.799,19 | 49.397.248,39 |
| Edificis no construïts | | 24.433.510,02 | 30.196.562,87 |
| Avançaments a proveïdors | 9.1 | 260.262,00 | 260.262,00 |
| Deutors comercials i altres comptes a cobrar | | 26.712.136,34 | 22.992.479,90 |
| Clients per vendes i prestacions de serveis | 9.1 | 6.868.687,01 | 6.677.328,54 |
| Clients, empreses del grup i associades | 9.1 i 17 | 5.439.773,50 | 4.045.131,47 |
| Deutors diversos | 9.1 | 13.851.713,82 | 11.411.063,81 |
| Actius per Impost corrent | 15 | 70.234,48 | 14.272,55 |
| Altres crèdits amb les Administracions Públiques | 15 | 481.727,53 | 844.683,53 |
| Inversions a empreses del grup i associades a curt termini | 9.1 i 17 | 620.335,77 | 871.785,13 |
| Crèdits a empreses | | 299.434,59 | 289.358,36 |
| Altres actius financers | | 320.901,18 | 582.426,77 |
| Inversions financeres a curt termini | 9.1 | 425.254,35 | 2.792.579,78 |
| Altres actius financers | | 425.254,35 | 2.792.579,78 |
| Periodificacions a curt termini | 14 | 95.275,34 | 95.274,96 |
| Efectiu i altres actius líquids equivalents | 11 | 1.250.271,96 | 176.209,84 |
| Tresoreria | | 1.250.271,96 | 176.209,84 |
| TOTAL ACTIU | | 178.789.558,18 | 219.391.147,29 |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**BALANÇOS DE SITUACIÓ AL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I DE 2011**

(Expressats en euros)

| PASSIU | Notes a la Memòria | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| PATRIMONI NET | | 18.372.786,13 | 27.751.043,13 |
| Fons propis | | 2.425.489,40 | 6.888.110,78 |
| Capital | 9.6 | 14.445.876,36 | 14.445.876,36 |
| Capital escriturat | | 14.445.876,36 | 14.445.876,36 |
| Reserves | | 14.880.081,47 | 14.880.081,47 |
| Legal i estatutàries | | 1.520.187,91 | 1.520.187,91 |
| Altres reserves | | 13.359.893,56 | 13.359.893,56 |
| Resultats d'exercicis anteriors | | (22.437.847,05) | (5.303.233,75) |
| Resultats negatius d'exercicis anteriors | | (22.437.847,05) | (5.303.233,75) |
| Resultat de l'exercici | | (4.462.621,38) | (17.134.613,30) |
| Subvencions, donacions i llegats rebuts | 12 | 15.947.296,76 | 20.862.932,35 |
| PASSIU NO CORRENT | | 43.901.272,61 | 47.026.786,98 |
| Provisions llarg termini | | 496.718,44 | 700.805,28 |
| Altres provisions | 13.1 | 496.718,44 | 700.805,28 |
| Deutes a llarg termini | | 41.350.221,50 | 43.922.705,67 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 9.2 | 40.891.999,94 | 43.480.162,25 |
| Altres passius financers | 9.2 | 458.221,56 | 442.543,42 |
| Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini | 9.2 i 17 | 1.970.886,20 | 2.304.201,16 |
| Passius per impost diferit | 15 | 83.446,47 | 99.074,87 |
| PASSIU CORRENT | | 116.515.499,44 | 144.613.317,18 |
| Deutes a curt termini | 9.2 | 29.864.845,13 | 38.270.588,57 |
| Deutes amb entitats de crèdit | | 10.031.293,52 | 38.247.815,22 |
| Altres passius financers | | 19.833.551,61 | 22.773,35 |
| Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini | 9.2 i 17 | 1.710.402,74 | 7.470.875,92 |
| Creditors comercials i altres comptes a pagar | | 44.282.137,39 | 53.167.597,50 |
| Proveïdors | 9.2 | 27.101.267,57 | 29.934.487,08 |
| Proveïdors, empreses del grup i associades | 9.2 i 17 | 4.302.217,68 | 5.388.854,14 |
| Creditors diversos | 9.2 | 7.885.724,09 | 7.492.614,02 |
| Personal (remuneracions pendents de pagament) | 9.2 | 75.612,31 | 62.507,16 |
| Passius per impost corrent | | - | - |
| Altres deutes amb les Administracions públiques | 15 | 73.333,29 | 63.052,65 |
| Avançaments de clients | 9.2 | 4.843.982,45 | 10.226.082,45 |
| Periodificacions a curt termini | 14 | 40.658.114,18 | 45.704.255,19 |
| TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU | | 178.789.558,18 | 219.391.147,29 |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**COMPTES DE PÈRDUES I GUANYS****CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I DE 2011**

(Expressats en euros)

| OPERACIONS CONTINUADES | Notes de la Memòria | 2012 | 2011 |
|--|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Import net de la xifra de negoci: | 16 a) | 41.463.678,78 | 11.522.045,90 |
| Vendes | | 35.484.523,56 | 5.264.318,97 |
| Prestacions de serveis | | 3.003.960,46 | 3.401.283,31 |
| Lloguers | | 2.975.194,76 | 2.856.443,62 |
| Variació d'existències de promocions en curs i edificis construïts: | | (12.660.482,05) | (4.308.312,91) |
| Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu | 7 | 1.298.052,94 | 454.633,98 |
| Aprovisionaments: | | (30.131.606,87) | (11.074.080,82) |
| Consum de terrenys i solars | 16 b) | (28.819.033,04) | 14.535,59 |
| Obres i serveis realitzats per tercers | | (1.010.134,97) | (5.042.293,54) |
| Deteriorament de terrenys i solars | 10 | (302.438,86) | (6.046.322,87) |
| Altres ingressos d'explotació: | | - | 15.017,97 |
| Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici | | - | 15.017,97 |
| Despeses de personal: | | (1.040.406,70) | (1.153.823,45) |
| Sous, salaris i assimilats | | (822.054,70) | (853.903,57) |
| Càrregues socials | 16.c | (218.352,00) | (299.919,88) |
| Altres despeses d'explotació | 16.d | (2.538.747,96) | (2.509.525,17) |
| Serveis exteriors | | (1.698.747,51) | (1.727.097,35) |
| Tributs | | (780.179,10) | (541.192,88) |
| Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials | 9.1 | (56.064,28) | (242.881,26) |
| Altres despeses de gestió corrent | | (3.757,07) | 1.646,32 |
| Amortització de l'immobilitzat | 5, 6 i 7 | (1.227.376,10) | (1.241.698,06) |
| Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres | 12 | 5.351.896,79 | 148.998,60 |
| Excessos de provisions | 13.1 | 201.024,85 | - |
| Deterioraments i pèrdues de l'immobilitzat | 7 | (1.254.647,07) | - |
| RESULTAT D'EXPLOTACIÓ | | (538.613,39) | (8.146.743,96) |
| Ingressos financers | 9.3 | 587.935,82 | 422.584,66 |
| De valors negociables i altres instruments financers | | 587.935,82 | 422.584,66 |
| D'empreses del grup i associades | 17 | 208.148,00 | 204.966,00 |
| De tercers | | 379.787,82 | 217.618,66 |
| Despeses financeres | 9.3 | (3.524.547,22) | (4.824.050,74) |
| Per deutes amb empreses del grup i associades | 17 | (390.395,67) | (344.723,97) |
| Per deutes amb tercers | | (3.134.151,55) | (4.479.326,77) |
| Variació de valor raonable en instruments financers | | - | (19.295,79) |
| Cartera de negociació i altres | | - | (19.295,79) |
| Deteriorament i resultat per venda d'instruments financers | | (14.293,40) | (5.485.232,14) |
| Deteriorament i pèrdues | 9.4 | - | (5.485.232,14) |
| Resultats per alienacions i d'altres | | (14.293,40) | - |
| RESULTAT FINANCER | | (2.950.904,80) | (9.905.994,01) |
| RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS | | (3.489.518,19) | (18.052.737,97) |
| Impost sobre beneficis | 15 | (973.103,19) | 918.124,67 |
| RESULTAT DE L'EXERCICI | | (4.462.621,38) | (17.134.613,30) |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET
CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I DE 2011
(Expressats en euros)****A) ESTATS D'INGRESSOS I DE DESPESES RECONEGUTS**

| | Notes de la Memòria | 2012 | 2011 |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Resultat del compte de pèrdues i guanys | | (4.462.621,38) | (17.134.613,30) |
| Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net | | | |
| Subvencions, donacions i llegats rebuts | | 621.430,74 | 1.151.531,04 |
| Efecte impositiu | | (2.006,13) | (3.454,60) |
| Total ingressos i despeses imputats directament en el patrimoni | 12 | 619.424,61 | 1.148.076,44 |
| Transferències al compte de pèrdues i guanys: | | | |
| Subvencions, donacions i llegats rebuts | | (5.352.375,79) | (148.998,60) |
| Efecte impositiu | | 16.057,16 | 448,35 |
| Total transferències al compte de pèrdues i guanys | 12 | (5.336.318,63) | (148.550,25) |
| TOTAL INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS | | (9.179.515,40) | (16.135.087,11) |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET
CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2012 I DE 2011****B) ESTATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET**

| | Notes a la Memòria | Esripturat | Reserves | Resultat de l'exercici | Subvencions, Donacions i Llegats rebuts | Total |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|------------------------|---|-----------------|
| SALDO FINAL DE L'ANY 2010 | | 10.429.326,53 | 14.379.787,61 | (4.802.939,89) | 19.759.533,32 | 39.765.707,57 |
| Ajustaments per errors | - | - | - | - | - | - |
| SALDO A L'1 DE GENER DE 2011 | | 10.429.326,53 | 14.379.787,61 | (4.802.939,89) | 19.759.533,32 | 39.765.707,57 |
| Total ingressos i despeses reconeguts | | - | - | (17.134.613,30) | 999.526,19 | (16.135.087,11) |
| Ampliacions de Capital Social | 3 | 4.016.549,83 | - | - | - | 4.016.549,83 |
| Altres variacions de patrimoni net | | - | (4.802.939,89) | 4.802.939,89 | 103.872,84 | 103.872,84 |
| SALDO FINAL DE L'ANY 2011 | | 14.445.876,36 | 9.576.847,72 | (17.134.613,30) | 20.862.932,35 | 27.751.043,13 |
| Ajustaments per errors | - | - | - | - | - | - |
| SALDO A L'1 DE GENER DE 2012 | | 14.445.876,36 | 9.576.847,72 | (17.134.613,30) | 20.862.932,35 | 27.751.043,13 |
| Total ingressos i despeses reconeguts | | - | - | (4.462.621,38) | (4.716.894,02) | (9.179.515,40) |
| Ampliacions de Capital Social | 3 | - | - | - | - | - |
| Altres variacions de patrimoni net | | - | (17.134.613,30) | 17.134.613,30 | (198.741,60) | (198.741,60) |
| SALDO FINAL DE L'ANY 2012 | | 14.445.876,36 | (7.557.765,58) | (4.462.621,38) | 15.947.296,73 | 18.372.786,13 |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.**ESTATS DE FLUXOS D'EFECTIU CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL
31 DE DESEMBRE DE 2012 I DE 2011**

(Expressats en euros)

| | Notes a la Memòria | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ | | 16.372.362,13 | (2.158.818,80) |
| Resultat de l'exercici abans dels impostos | | (3.489.518,19) | (18.052.737,97) |
| Ajustos del resultat: | | 1.169.191,26 | 17.210.126,14 |
| Amortització de l'immobilitzat | 5, 6 i 7 | 1.227.376,10 | 1.241.698,06 |
| Deterioraments Inversions Immobiliàries | | 1.254.647,07 | - |
| Correccions valoratives per deteriorament | 10 | 1.323.339,53 | 6.046.322,87 |
| Variació de provisions | | (144.960,57) | 242.881,26 |
| Imputació de subvencions | | (5.351.896,79) | (148.998,60) |
| Ingressos financers | 9.3 | (587.935,82) | (422.584,66) |
| Despeses financeres | 9.3 | 3.524.547,22 | 4.824.050,74 |
| Variació de valor raonable en instruments financers | 9.4 | 14.293,40 | 5.485.232,14 |
| Altres ingressos i despeses | | (90.218,88) | (58.475,67) |
| Canvis en el capital corrent: | | 21.537.051,41 | 1.676.250,87 |
| Existències | | 39.669.530,95 | 1.960.723,05 |
| Deutors i altres comptes a cobrar | | (4.560.203,32) | 25.088.662,81 |
| Altres actius corrents | | (0,38) | 114.926,16 |
| Creditors i altres comptes a pagar | | (9.281.591,86) | (22.913.469,14) |
| Altres passius corrents | | (4.299.723,98) | (1.441.152,09) |
| Altres actius i passius no corrents | | 9.040,00 | (1.133.439,92) |
| Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació: | | (2.844.362,35) | (2.992.457,84) |
| Pagaments d'interessos | | 620.574,59 | 422.584,66 |
| Cobraments d'interessos | | (3.545.152,08) | (3.429.210,82) |
| Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis | | 80.215,14 | 14.168,32 |
| FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ | | 940.297,50 | (2.531.633,61) |
| Pagaments per inversions | | (27.767.687,18) | (10.557.425,98) |
| Empreses del grup i associades | 17 | - | (279.337,00) |
| Immobilitzat intangible | 5 | - | - |
| Immobilitzat material | 6 | (2.005,00) | (29.331,15) |
| Inversions immobiliàries | 7 | (1.689.391,59) | (829.735,86) |
| Altres actius financers | | (26.076.290,59) | (9.453.908,81) |
| Altres actius | | - | 34.886,84 |
| Cobrament per desinversions | | 28.707.984,68 | 8.025.792,37 |
| Empreses del grup i associades | | - | - |
| Immobilitzat material | | - | - |
| Altres actius financers | | 28.421.096,72 | 8.025.792,37 |
| Altres actius | | 286.887,96 | - |
| FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT | | (16.238.597,51) | 4.470.014,34 |
| Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni | | 1.056.785,33 | 4.016.549,83 |
| Ampliacions de Capital | | - | 4.016.549,83 |
| Subvencions, donacions i llegats rebuts | | 1.056.785,33 | - |
| Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer | | (17.295.382,84) | 453.464,51 |
| Emissió: | | | |
| Deutes amb entitats de crèdit | | 46.606.309,75 | 9.815.247,36 |
| Deutes amb empreses del grup i associades | | - | - |
| Altres deutes | | - | - |
| Devolució i amortització de: | | | |
| Deutes amb entitats de crèdit | | (57.901.692,59) | (2.900.581,87) |
| Deutes amb empreses del grup i associades | | (6.000.000,00) | (6.461.200,98) |
| Altres deutes | | - | - |
| AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS | | 1.074.062,12 | (220.438,07) |
| Efectiu o equivalents al començament de l'exercici | 11 | 176.209,84 | 396.647,91 |
| Efectiu o equivalents al final de l'exercici | 11 | 1.250.271,96 | 176.209,84 |

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A.

MEMÒRIA DE L'EXERCICI 2012

NOTA 1. CONSTITUCIÓ, ACTIVITAT I RÈGIM LEGAL DE LA SOCIETAT

a) Activitat

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. (en endavant "La Societat" o "PUMSA"), N.I.F. A-59323642, està domiciliada a Mataró 08302, Pablo Iglesias, 63 2na planta despatx 10 (Barcelona), va ser constituïda el 22 de desembre de 1989 i consta inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 11.343 llibre 10.135, foli 22, full número 130.006, en data 8 de maig de 1990.

Té per objecte, sempre que siguin d'interès públic, tinguin lloc dintre el terme municipal de Mataró i en benefici dels seus habitants:

- a) Creació de sòl urbanitzat residencial, terciari, industrial i d'equipament.
- b) Remodelació o reforma de zones urbanes d'acord amb el planejament vigent.
- c) Redacció de plans urbanístics d'Ordenació i Projectes d'Urbanització, tenint la Societat la iniciativa per a la seva tramitació.

L'activitat urbanitzadora que pot assolir tant en la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com en la realització d'obres d' infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels Plans d'Ordenació.

- d) La promoció, construcció o rehabilitació d'edificis destinats a serveis públics i activitats industrials, comercials i residencials.
- e) Realització de les funcions d'àmbit municipal que se li encomanin relatives a l'habitatge, a la població i a la política del sòl i a la gestió i explotació dels béns municipals tant patrimonials com de domini públic.

A tal efecte aquesta Societat podrà assumir les competències municipals delegables a les Gerències d'Urbanisme, que alhora siguin delegables i susceptibles de gestió en forma de societat mercantil que preveu la legislació vigent, prèvia delegació expressa, en el seu cas del Ple de l'Ajuntament de Mataró.

- f) Investigació, informació i assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.
- g) Promoció, construcció i explotació d'aparcaments i altres serveis logístics relacionats amb la circulació i transport.

- h) Configurar-se com una entitat urbanística especial de les regulades als articles 22 i 23 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març, i en aquesta condició, si això ho acorda l'Ajuntament, podrà formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents, fer el seguiment de la gestió dels particulars, o bé executar el planejament directament o indirectament, i rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, si així ho acorda l'Ajuntament.
- i) Qualsevol altra activitat complementària o connexa de les anteriors que, essent de lícit comerç i pública utilitat conforme l'encapçalament d'aquest article, pugui acordar la Junta General (art. 2on. Estatuts).

La Societat és capçalera d'un grup d'entitats dependents, i d'acord amb la legislació vigent, està obligada a formular separatament comptes consolidats. Els comptes anuals consolidats del Grup PUMSA de l'exercici 2011 han estat formulats pels Administradors, en reunió del seu Consell d'Administració celebrat el dia 9 de maig de 2012. Els comptes anuals consolidats de l'exercici 2011 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. celebrada a Mataró el 28 de juny de 2012 i es troben dipositats en el Registre Mercantil de Barcelona.

La moneda funcional de la Societat és l'euro.

b) Règim Legal

La Societat es regeix pels seus estatuts socials i pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la de Llei de Societats de Capital.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel

Els Comptes Anuals, compost pel Balanç, el Compte de Pèrdues i Guanys, l'Estat de canvis en el patrimoni net, l'Estat de Fluxos d'Efectiu i la Memòria composta per les notes 1 a 19, s'han preparat a partir dels registres comptables, havent-se aplicat les disposicions legals vigents en matèria comptable, en concret, el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/1507, de 16 novembre 2007, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, dels resultats, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu haguts durant el corresponent exercici.

b) Principis comptables no obligatoris aplicats

No s'han aplicat principis comptables no obligatoris. Els comptes anuals s'han preparat d'acord amb els principis comptables obligatoris. No existeix cap principi comptable que, essent significatiu el seu efecte, s'hagi deixat d'aplicar.

c) Moneda de presentació

D'acord amb la normativa legal vigent en matèria contable, els comptes anuals es presenten en euros.

d) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

En l'elaboració dels comptes anuals adjunts s'han utilitzat estimacions realitzades pels Administradors de la Societat per a valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren registrats en aquests. Bàsicament aquestes estimacions es refereixen a:

- L'avaluació de possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius financers (Nota 4g i 4h).
- La vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries (Nota 4a, 4b i 4c).
- L'avaluació de possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius.
- El valor de les existències s'ha obtingut de les valoracions efectuades per experts independents d'aquelles existències més significatives. (Nota 4i).
- El càlcul de provisions (Nota 4l).

Malgrat que aquestes estimacions s'han realitzat sobre la base de la millor informació disponible al tancament de l'exercici 2012, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en els pròxims exercicis, el que es realitzaria, si s'escau, de forma prospectiva.

e) Agrupació de partides

Determinades partides del Balanç, del Compte de Pèrdues i Guanys, de l'Estat de canvis en el patrimoni net i de l'estat de fluxos d'efectiu es presenten de forma agrupada per a facilitar la seva comprensió, si bé, en la mesura que sigui significativa, s'ha inclòs la informació desagregada en les corresponents notes de la memòria.

f) Comparació de la informació

D'acord amb la legislació mercantil, el Consell d'Administració presenta, a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del Balanç de Situació, de la Compte de Pèrdues i Guanys i de l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net, a més de las xifres de l'exercici 2012 les corresponents a l'exercici anterior. Les partides d'ambdós exercicis són comparables i homogènies tal i como se explica en la Nota 2.i.

g) Elements recollits en diverses partides

En l'elaboració dels comptes anuals no s'ha identificat cap element que hagi estat registrat en dues o més partides del balanç.

h) Classificació de les partides corrents i no corrents

Per a la classificació de les partides corrents s'ha considerat el termini màxim d'un any a partir de la data dels presents Comptes Anuals.

i) Correcció d'errors

En l'elaboració dels Comptes Anuals adjunts no s'ha detectat cap error significatiu que hagi suposat la reexpressió dels imports inclosos en els comptes anuals de l'exercici 2011.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

La proposta de distribució de resultats que els administradors sotmeten a l'aprovació de la Junta General d'Accionistes, i la que es va aprovar per la mateixa, és la de destinar la pèrdua de l'exercici a resultats negatius d'exercicis anteriors:

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|-----------------|
| Base de repartiment: | | |
| Resultat de l'exercici | (4.462.621,38) | (17.134.613,30) |
| Distribució a: | | |
| Reserves voluntàries | - | - |
| Resultats negatius d'exercicis anteriors | (4.462.621,38) | (17.134.613,30) |

NOTA 4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per a la formulació dels Comptes Anuals són les següents:

a) Immobilitzat Intangible

Com norma general, l'immobilitzat intangible es registra sempre que compleixi amb el criteri d'identificabilitat i es valora inicialment pel seu preu d'adquisició o cost de producció, minorat, posteriorment, per la corresponent amortització acumulada i, si s'escau, per les pèrdues per deteriorament que hagi experimentat. En particular s'apliquen els següents criteris:

a.1) Concessions i adscripcions

Les cessions de drets de superfície i les concessions demaniales del subsòl rebudes sense contraprestació, es comptabilitzen pel valor inclòs en l'escriptura de constitució de l'esmentat dret, que es determina segons informes tècnics.

Els elements aportats en el moment de la constitució de la Societat es van valorar pel valor net comptable amb el que figuraven en el balanç de l'entitat que traspasa el bé.

S'amortitzen, a partir de l'inici de l'explotació dels béns immobles construïts, en el període que resta fins a la finalització de la concessió.

La contrapartida de l'immobilitzat intangible de les concessions rebudes sense contraprestació, s'inclou com a "Subvencions, donacions i llegats rebuts", net de l'efecte impositiu, que es transfereixen al resultat de l'exercici com a "Imputació de subvencions" pel mateix import de l'amortització realitzada.

a.2) Aplicacions informàtiques

S'inclouen els imports satisfets per l'accés a la propietat o pel dret a l'ús de programes informàtics.

Els programes informàtics que compleixen els criteris de reconeixement s'activen al seu cost d'adquisició o elaboració. La seva amortització es realitza linealment en un període de quatre anys des de l'entrada en explotació de cada aplicació.

Els costos de manteniment de les aplicacions informàtiques s'imputen als resultats de l'exercici en què incorren.

b) Immobilitzat Material

L'immobilitzat material es valora pel seu preu d'adquisició o cost de producció, disminuït per la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament experimentades.

Adicionalment, s'inclouen les despeses financeres meritades durant el període de construcció de les promocions, que són directament atribuïbles a l'adquisició o construcció de l'actiu, sempre que es requereixen un període de temps superior a un any perquè es trobin en condicions d'ús.

Els impostos indirectes que graven els elements de l'immobilitzat material només s'inclouen en el preu d'adquisició o cost de producció quan no són recuperables directament de la Hisenda Pública.

Els costos d'ampliació, modernització o millores que representen un augment de la productivitat, capacitat o eficiència, o un allargament de la vida útil dels béns, es comptabilitzen com un major cost dels mateixos. Les despeses de conservació i manteniment es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en el que incorren.

Els treballs efectuats per la Societat per al seu propi immobilitzat es reflecteixen sobre la base del preu de cost de les matèries primeres i altres matèries consumibles, els costos directament imputables a aquests béns, així com una proporció raonable dels costos indirectes.

La Societat amortitza el seu immobilitzat material seguint el mètode lineal, distribuint el cost d'acord amb la vida útil estimada dels actius, segons els següents percentatges anuals:

| Element | Coefficient d'amortització |
|---|----------------------------|
| Construccions | 2% |
| Instal·lacions tècniques i maquinària | 7% - 12% |
| Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari | 10% |
| Altre immobilitzat material | 10% - 25% |

Addicionalment s'apliquen les següents normes particulars:

b.1) Terrenys i béns naturals

S'inclouen en el seu preu d'adquisició les despeses d'acondicionament, com tancaments, moviment de terres, obres de sanejament i drenatge, els d'enderrocament de construccions quan sigui necessari per a poder efectuar obres de nova planta, les despeses d'inspecció i aixecament de plànols quan s'efectuïn amb caràcter previ a la seva adquisició, així com, si s'escau, l'estimació inicial del valor actual de les obligacions presents derivades dels costos de rehabilitació del solar.

Els terrenys sense edificar no s'amortitzen.

b.2) Grans reparacions

L'import equivalent a aquests costos, en el cas d'aquells elements que es veuen sotmesos periòdicament a grans reparacions, s'amortitza de manera diferent a la resta de l'element, durant el període que intervé fins a la gran reparació. Quan aquests costos no estan especificats en l'adquisició o construcció, amb la finalitat de la seva identificació, s'utilitza el preu actual de mercat d'una reparació similar.

Quan es realitza la gran reparació, el seu cost es registra en el valor comptable de l'immobilitzat com una substitució, sempre que es compleixin les condicions per al seu reconeixement. Així mateix, es dona de baixa qualsevol import associat a la reparació que pogués romandre en el valor comptable del citat immobilitzat.

b.3) Immobilitzat en curs i bestretes

S'inclouen tots els pagaments a compte incorreguts en les compres dels immobles, instal·lacions tècniques, altre immobilitzat abans del lliurament efectiu dels mateixos o posada en condicions d'ús.

c) Inversions immobiliàries

Aquest apartat recull els valors de terrenys, edificis i altres construccions que es mantenen, bé per a explotar-los en règim de lloguer, bé per a obtenir una plusvàlua en la seva venda com a conseqüència dels increments que es produeixen en el futur en els seus respectius preus de mercat.

Per a aquests actius, la Societat aplica les normes de valoració relatives a l'immobilitzat material.

La Societat amortitza les seves inversions immobiliàries seguint el mètode lineal, distribuint el cost d'acord amb la vida útil estimada dels actius, segons els següents percentatges anuals:

| Element | Coefficient d'amortització |
|---------------|----------------------------|
| Construccions | 2% - 4% |

Deteriorament de valor de les inversions immobiliàries

Al tancament de cada exercici o sempre que existeixin indicis de pèrdua de valor, la Societat procedeix a estimar mitjançant el denominat “test de deteriorament”, la possible existència de pèrdues de valor que redueixin el valor recuperable d'aquests actius a un import inferior al del seu valor en llibres.

L'import recuperable es determina com el major import entre el valor raonable menys els costos de venda i el valor en ús.

d) Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

d.1) Arrendament financer

En les operacions d'arrendament financer en les que la Societat actua com a arrendador, en el moment inicial de les mateixes es reconeix un crèdit pel valor actual dels cobraments mínims a rebre per l'arrendament més el valor residual de l'actiu, descomptats al tipus de interès implícit del contracte. La diferència entre el crèdit registrat en l'actiu i la quantitat a cobrar, corresponent a interessos no meritats, s'imputa al compte de pèrdues i beneficis de l'exercici a mesura que aquests es meritin, d'acord amb el mètode del tipus d'interès efectiu. Addicionalment, la Societat en el moment inicial dóna de baixa l'actiu arrendat reconeixent el resultat corresponent per la diferència entre el valor raonable i el valor net comptable d'aquest.

d.2) Arrendament operatiu

Els ingressos i despeses derivades dels acords d'arrendament operatiu es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es reporten.

Així mateix, el cost d'adquisició del bé arrendat es presenta en el balanç conforme a la seva naturalesa, incrementat per l'import dels costos del contracte directament imputables, els quals es reconeixen com despesa en el termini del contracte, aplicant el mateix criteri utilitzat per al reconeixement dels ingressos de l'arrendament.

Qualsevol cobrament o pagament que es realitza al contractar un arrendament operatiu es tracta com un cobrament o pagament anticipat, que s'imputa a resultats al llarg del període de l'arrendament, a mesura que secedeixen o reben els beneficis de l'actiu arrendat.

Les despeses derivades dels acords d'arrendament operatiu es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es meritin.

e) Permutes

Els actius materials o intangibles adquirits a canvi del lliurament d'altres actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris es valoren en funció de la qualificació de la permuta com comercial o no comercial.

Es considera que una permuta té caràcter comercial quan la configuració dels fluxos d'efectiu de l'actiu rebut difereix de la de l'actiu lliurat, o quan el valor actual dels fluxos d'efectiu després d'impostos de l'empresa es veu modificat com a conseqüència de la permuta.

En el cas d'una permuta amb caràcter comercial, l'actiu rebut es valora pel valor raonable de l'actiu lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi. Les diferències de valoració, que sorgeixen al donar de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

Si la permuta té caràcter no comercial, l'actiu rebut es valora pel valor comptable del bé lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'actiu rebut, si aquest fos menor.

f) Instrumentos financers

f.1) Actius financers

Els actius financers que posseeix la Societat es classifiquen, a l'efecte de la seva valoració, en les següents categories:

f.1.1) Préstecs i partides a cobrar

Corresponen a crèdits, per operacions comercials o no comercials, originats en la venda de béns, lliuraments d'efectiu o prestació de serveis, els cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, i que no es negocien en un mercat actiu.

Es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles. Es valoren posteriorment al seu cost amortitzat, registrant en el compte de resultats els interessos reportats en funció del seu tipus d'interès efectiu.

No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any valorats inicialment pel seu valor nominal, es segueixen valorant per aquest import, tret que s'haguessin deteriorat.

Les correccions valoratives per deteriorament es registren en funció de la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual al tancament de l'exercici dels fluxos d'efectiu futurs que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial. Aquestes correccions es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

f.1.2) Inversions mantingudes fins al venciment

S'inclouen en aquesta categoria els valors representatius de deute, amb data venciment fixada i cobraments de quantia determinable, que es negocien en un mercat actiu i sobre els quals la Societat manifesta la seva intenció i capacitat per a conservar-los en el seu poder fins al seu venciment.

Es registren inicialment al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de la transacció que siguin directament atribuïbles. Aquestes inversions es valoren posteriorment al seu cost amortitzat i els interessos reportats en el període es calculen aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Les correccions valoratives per deteriorament es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys, calculades en funció de la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual al tancament de l'exercici dels fluxos d'efectiu futurs que s'estima generaran, descomptats al tipus d'interès efectiu determinat en el moment del seu reconeixement inicial.

f.1.3) Inversions en el patrimoni d'empreses del grup, associades i multigrup

Es consideren empreses del grup aquelles vinculades amb la Societat per una relació de control, i empreses associades aquelles sobre les quals la Societat exerceix una influència significativa. Addicionalment, en la categoria de multigrup s'inclou a aquelles societats sobre les quals, en virtut d'un acord, s'exerceix un control conjunt amb un o més socis. Aquestes inversions es valoren inicialment al cost, que equivaldrà al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

La seva valoració posterior es realitza al seu cost, minorat, si s'escau, per l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament. Aquestes correccions es calculen com la diferència entre el seu valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs esperats de la inversió. Excepte millor evidència de l'import recuperable, es pren en consideració el patrimoni net de l'entitat participada, corregit per les plusvàlues tàcites existents en la data de la valoració, incloent el fons de comerç, si n'hi hagués.

En el cas en el qual l'empresa participada participi a la vegada en una altra, es considera el patrimoni net que es desprèn dels comptes anuals consolidats. Els canvis en el valor deguts a correccions valoratives per deteriorament i, si s'escau, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys.

f.2) Passius financers

Són passius financers aquells dèbits i partides a pagar que té la Societat i que s'han originat en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa, o també aquells que sense tenir un origen comercial, no poden ser considerats com instruments financers derivats.

Es valoren inicialment al valor raonable de la contraprestació rebuda, ajustada pels costos de la transacció directament atribuïbles. Amb posterioritat, aquests passius es valoren d'acord amb el seu cost amortitzat, emprant per a això el tipus d'interès efectiu.

Els préstecs obtinguts amb subsidiació del Ministeri de Foment per promoció d'habitatges de lloguer es registren com a deutes amb entitats de crèdit a curt o llarg termini, en funció del seu venciment, per l'import que realment haurà de retornar la Societat. La part del préstec assumida pel Ministeri de Foment es registra com a subvenció de capital a l'epígraf de "subvencions, donacions i llegats rebuts".

Els préstecs tant a curt com a llarg termini atorgats a la Societat a tipus d'interès zero es valoren al seu cost amortitzat i els interessos meritats en el període es calculen aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. En el moment inicial es registra el deute al valor actual considerant com a referència un tipus d'interès de mercat i la contrapartida és registrada en un compte de Subvencions, donacions i llegats rebuts, vegeu nota i.1).

f.3) Fiances lliurades i rebudes

Les fiances lliurades i rebudes, tant a llarg com a curt termini, es valoren per l'import nominal i no es realitza el descompte de fluxos de efectiu donat que el seu efecte no és significatiu.

g) Cobertures comptables

La Societat utilitza els següents tipus de cobertura, que es comptabilitzen tal com es descriu a continuació:

- Cobertures de fluxos d'efectiu: Es registren d'aquesta manera les que cobreixen l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que s'atribueix a un risc concret associat a actius o passius reconeguts o transaccions altament probables, sempre que pugui afectar el compte de pèrdues i guanys. La part del guany o pèrdua de l'instrument de cobertura que s'hagi determinat com a cobertura eficaç es reconeix transitòriament en el patrimoni net, imputant en el compte de pèrdues i guanys en el mateix període en què l'operació objecte de cobertura afecta el resultat, llevat que la cobertura correspongui a una transacció prevista que acabi en el reconeixement d'un actiu o passiu no financer, en aquest cas els imports registrats en el patrimoni net s'inclouen en el cost de l'actiu o passiu quan és adquirit o assumit.

h) Existències

La comptabilització dels elements del patrimoni com actiu immobilitzat o circulant, es determina en funció de l'afectació dels esmentats elements, i així s'inclouen com elements de l'immobilitzat els destinats a servir de forma duradora a l'activitat de la Societat. Pel contrari, s'inclouen en l'actiu circulant, en l'epígraf d'existències, els elements de l'actiu destinats a la venda.

Els criteris de valoració emprats, han estat els següents:

- Terrenys i solars:

Es valoren a cost d'adquisició pels comprats. Les despeses d'urbanització i altres despeses incorregudes conseqüència d'actuacions urbanístiques s'incorporen com a més valor.

En els casos d'aportació per desemborsament de capital social es registren pel valor de taxació per pèrit designat pel Registre Mercantil o els tècnics municipals, que en tot cas coincideix amb l'import de l'escriptura pública.

D'altra banda, la Societat es va configurar com a una entitat urbanística especial, per acord de la Junta General de data 14 de novembre 2002, ratificat pel Ple de l'Ajuntament. Igualment es va acordar que la societat podria ésser designada com administració actuant en aquells àmbits que l'Ajuntament ho determinés, rebent directament i en substitució de l'Ajuntament, el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, previ acord de l'Ajuntament. La valoració del sòl rebut es realitza d'acord al valor donat per societats de taxació independents.

La contrapartida es registra en l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats que es traspassen al compte de pèrdues i guanys en el moment de la venda de les finques.

- Promocions en curs i acabades:

Es valoren al preu d'adquisició o al cost de producció. S'inclouen els costos d'obra i despeses directament imputables a cada un dels projectes en curs de realització. S'han inclòs les despeses necessàries per a dur a terme el corresponents projectes.

Les despeses financeres corresponents a finançament específic de les promocions en curs s'activen com a més cost de les existències.

Així mateix es registren les oportunes correccions valoratives perquè el seu valor no superi el de mercat.

i) Subvencions, donacions i llegats rebuts

La Societat registra les subvencions, donacions i llegats rebuts segons els següents criteris:

i.1) Subvencions, donacions i llegats de capital no reintegrables.

Es comptabilitzen inicialment com ingressos directament imputats al patrimoni net, reconeixent-se en el compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció, donació o llegat d'acord amb els criteris que es descriuen a continuació:

- Els imports monetaris rebuts sense assignació a una finalitat específica s'imputen com ingressos en l'exercici.
- Si són concedides per a cancel·lar deutes, s'imputen com ingressos de l'exercici que es produeixi aquesta cancel·lació, tret que es concedeixin en relació amb un finançament específic, en aquest cas la imputació es realitza en funció de l'element subvencionat.
- Si són concedits per a l'adquisició d'actius i existències, s'imputen a resultats en proporció a l'amortització o, si s'escau, quan es produeixi la seva alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa al balanç.
- Els imports corresponents a la diferència entre el valor nominal i el valor actualitzat dels deutes financers a tipus d'interès zero es consideren que corresponen a subvencions de tipus d'interès. S'imputen a resultats en funció a l'element subvencionat.

j) Impost sobre beneficis

PUMSA, per la seva condició d'empresa privada municipal amb capital íntegrament propietat de l'Ajuntament de Mataró, que realitza funcions privatives d'aquest en matèries de gestió i execució de plans d'urbanisme, té la consideració de Societat bonificada tributàriament d'acord amb el que estableix l'article 32.2 de la Llei de l'Impost sobre Societats (Ll.43/1995 de 27 de desembre) i l'art. 25.2 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local (Ll.7/1985 de 2 d'abril). Per això, gaudeix de la bonificació del 99% de la quota, sobre rendiments de les activitats que li són pròpies, inclosiu dels rendiments de capital mobiliari obtinguts per causa de la col·locació d'excedents transitoris de tresoreria, segons resolució del T.E.A.C. de setze de març de 1992.

La despesa o ingrés per impost sobre beneficis es calcula mitjançant la suma de la despesa o ingrés per l'impost corrent més la part corresponent a la despesa o ingrés per impost diferit.

L'impost corrent és la quantitat que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici i després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles. La despesa o ingrés per impost diferit es correspon amb el reconeixement i la cancel·lació dels actius i passius per impost diferit. Aquests inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables derivats 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 aplicades fiscalment. Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporària o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar o liquidar.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries imposables, excepte aquelles derivades del reconeixement inicial de fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni al resultat fiscal ni al resultat comptable i no és una combinació de negocis, així com les associades a inversions temporàries en empreses dependents, associades i negocis conjunts en les quals la Societat pot controlar el moment de la reversió i és probable que no reverteixin en un futur previsible.

Per la seva banda, els actius per impostos diferits només es reconeixen en la mesura que es consideri probable que la Societat vagi a disposar de guanys fiscals futurs contra els quals poder fer-los efectius.

Els actius i passius per impostos diferits, originats per operacions amb càrrecs o abonaments directes en comptes de patrimoni, es comptabilitzen també amb contrapartida a patrimoni net.

En cada tancament comptable es revisen els impostos diferits registrats a fi de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos. Així mateix, s'avaluen els actius per impostos diferits no registrats a balanç i aquests són objecte de reconeixement en la mesura que passi a ser probable la seva recuperació amb beneficis fiscals futurs.

A l'exercici 2004 la societat va aprovar acollir-se al règim de consolidació fiscal amb les seves societats dependents, GINTRA i PROHABITATGE, establert en el "Capítol VII Títol VII del Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, de l'Impost de Societats". La tributació pel règim de consolidació fiscal s'inicia a partir de l'exercici que comença l'1 de gener de 2005, essent d'aplicació de forma indefinida durant els períodes impositius següents, en tant es compleixin els requisits de l'article 67 de l'esmentat "Reial Decret Legislatiu", i no es renunciï a la seva aplicació.

k) Provisions i contingències

Els Administradors de la Societat en la formulació dels Comptes Anuals diferencien entre:

k.1) Provisions

Saldos creditors que cobreixen obligacions actuals derivades de successos passats, la cancel·lació dels quals és probable que origini una sortida de recursos, però que resulten indeterminats quant al seu import i/ o moment de cancel·lació.

k.2) Passius contingents

Obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització futura dels quals està condicionada que succeeixi, o no, a un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de la Societat. Els Comptes Anuals recullen totes les provisions a les quals s'estima que la probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació és major que el contrari, i es registren pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació. Els passius contingents no es reconeixen en els Comptes Anuals, sinó que s'informa sobre els mateixos en les notes de la memòria.

Les provisions es valoren en la data del tancament de l'exercici pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació, registrant-se els ajustaments que sorgeixin per l'actualització d'aquestes provisions com una despesa financera conforme es va reportant. Quan es tracta de provisions amb venciment inferior o igual a un any, i l'efecte financer no és significatiu no es porta a terme cap tipus de descompte.

La compensació a rebre d'un tercer en el moment de liquidar l'obligació no minora de l'import del deute sinó que es reconeix com un actiu, si no existeixen dubtes que aquest reemborsament serà percebut.

l) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

La Societat no ha incorregut en cap despesa ni cap actiu relacionats amb la protecció i millora del medi ambient. No hi ha registrada, ni hi ha necessitat de registrar cap provisió per possibles riscos medi ambientals.

m) Passius per retribucions a llarg termini al personal

Per acord del Consell d'Administració de data 4 de desembre de 1996, PUMSA disposa d'un "Plan de Pensiones de Empleo" integrat al fons de pensions "Santander Colectivos renta variable mixta 2, Fondo de Pensiones", pel qual es realitzen aportacions pel personal fix de l'Empresa, sempre que així ho permeti la legislació vigent. L'import de les aportacions s'imputen a resultats de l'exercici, segons principi de meritació.

n) Transaccions entre parts vinculades

Les operacions entre vinculades, amb independència del grau de vinculació, es comptabilitzen d'acord amb les normes generals, en el moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, la diferència es registra atenent a la realitat econòmica de l'operació.

o) Ingressos i despeses

S'imputen en funció del criteri del meritament, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer derivat d'ells. Aquests ingressos es valoren pel valor raonable de la contraprestació rebuda, deduïts descomptes i impostos. El reconeixement dels ingressos per vendes es produeix en el moment que s'han transferit al comprador els riscos i beneficis significatius inherents a la propietat del bé venut i la Societat no manté la gestió corrent sobre aquest bé, ni reté el control efectiu sobre el mateix.

Quant als ingressos per prestació de serveis, aquests es reconeixen considerant el grau de realització de la prestació a la data de balanç, sempre que el resultat de la transacció pugui ser estimat amb fiabilitat. Si hi hagués algun cas que no es pogués determinar el percentatge de realització, s'informarà d'això, i s'indicarà que en aquest cas, es reconeixen ingressos amb el límit dels costos incorreguts que s'espera que siguin raonablement recuperats en el futur.

p) Estat de fluxos d'efectiu

L'estat de fluxos d'efectiu ha estat elaborat utilitzant el mètode indirecte, i en el mateix s'utilitzen les següents expressions amb el significat que s'indica a continuació:

- Activitats d'explotació: activitats que constitueixen els ingressos ordinaris de la Societat, així com altres activitats que no poden ser qualificades com d'inversió o finançament.
- Activitats d'inversió: activitats d'adquisició, alienació o disposició per altres mitjans d'actius a llarg termini i altres inversions no incloses en l'efectiu i els seus equivalents.
- Activitats de finançament: activitats que produeixen canvis en la grandària i composició del patrimoni net i dels passius que no formen part de les activitats d'explotació.

NOTA 5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Els saldos i variacions hagudes en les partides que componen les immobilitzacions intangibles són els següents:

| | Drets de superfície | Concessió Administrativa | Adscripcions | Aplicacions informàtiques | Total |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Saldo al 31/12/2010 | 2.325.912,42 | 77.886,42 | 900.982,99 | 91.079,61 | 3.395.861,44 |
| Variacions de l'exercici | - | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2011 | 2.325.912,42 | 77.886,42 | 900.982,99 | 91.079,61 | 3.395.861,44 |
| Variacions de l'exercici | - | - | (359.254,25) | - | (359.254,25) |
| Saldo a 31/12/2012 | 2.325.912,42 | 77.886,42 | 541.728,74 | 91.079,61 | 3.036.607,19 |

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

| | Drets de superfície | Concessió Administrativa | Adscripcions | Aplicacions informàtiques | Total |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Saldo al 31/12/2010 | (168.741,02) | (10.862,23) | (553.525,33) | (89.713,98) | (822.842,56) |
| Dotació a l'amortització | (26.800,72) | (1.534,52) | (105.283,38) | (1.365,63) | (134.984,25) |
| Saldo a 31/12/2011 | (195.541,74) | (12.396,75) | (658.808,71) | (91.079,61) | (957.826,81) |
| Dotació a l'amortització | (26.800,72) | (1.534,52) | (26.606,96) | - | (54.942,20) |
| Baixes de l'exercici | - | - | 359.254,25 | - | 359.254,25 |
| Saldo a 31/12/2012 | (222.342,46) | (13.931,27) | (326.161,42) | (91.079,61) | (653.514,76) |

Els saldos i variacions del valor net són:

| | Drets de superfície | Concessió Administrativa | Adscripcions | Aplicacions informàtiques | Total |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Saldo al 31/12/2010 | 2.157.171,40 | 67.024,19 | 347.457,66 | 1.365,63 | 2.573.018,88 |
| Variacions de l'exercici | (26.800,72) | (1.534,52) | (105.283,38) | (1.365,63) | (134.984,25) |
| Saldo a 31/12/2011 | 2.130.370,68 | 65.489,67 | 242.174,28 | - | 2.438.034,63 |
| Variacions de l'exercici | (26.800,72) | (1.534,52) | (26.606,96) | - | (54.942,20) |
| Saldo a 31/12/2012 | 2.103.569,96 | 63.955,15 | 215.567,32 | - | 2.383.092,43 |

El valor brut dels elements en ús que es troben totalment amortitzats és el següent:

| | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Adscripcions | 260.060,92 | 260.060,92 |
| Aplicacions informàtiques | 91.079,61 | 91.079,61 |
| | 351.140,53 | 351.140,53 |

El detall de concessions administratives i drets de superfície a 31 de desembre de 2012 és el següent:

| | Concedent | Data alta | Termini concessió | Cost | Amortització acumulada | Valor net |
|--------------------------------------|----------------------|------------|-------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Dret de superfície C/Teià | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 75 anys | 132.463,31 | (19.427,98) | 113.035,33 |
| Dret de superfície C/Carlemany | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 92 anys | 448.906,03 | (42.363,37) | 406.542,66 |
| Dret de superfície C/Valencia | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 75 anys | 178.800,97 | (26.224,13) | 152.576,84 |
| Dret de superfície Ap. Logística | Ajuntament de Mataró | 12/07/2001 | 75 anys | 482.672,82 | (70.792,04) | 411.880,78 |
| Dret de superfície C/Colon | Ajuntament de Mataró | 21/10/2002 | 99 anys | 44.811,82 | (4.601,85) | 40.209,97 |
| Dret de superfície C/Nuñez de Balboa | Ajuntament de Mataró | 31/05/2007 | 99 anys | 380.165,77 | (21.547,00) | 358.618,77 |
| Dret de superfície C/Herrera | Ajuntament de Mataró | 31/05/2007 | 50 anys | 61.991,65 | (6.956,85) | 55.034,80 |
| Dret de superfície "El Verdet" | Ajuntament de Mataró | 30/11/2007 | 99 anys | 363.740,40 | (20.799,75) | 342.940,65 |
| Dret de superfície "La Llàntia" | Ajuntament de Mataró | 24/11/2008 | 99 anys | 232.359,65 | (9.629,49) | 222.730,16 |
| Concessió demanial Ap. C/Solis | Ajuntament de Mataró | 19/11/2002 | 50 anys | 41.285,52 | (8.134,08) | 33.151,44 |
| Concessió demanial Ap. C/Solis II | Ajuntament de Mataró | 31/01/2005 | 50 anys | 36.600,90 | (5.797,19) | 30.803,71 |
| | | | | 2.403.798,84 | (236.273,73) | 2.167.525,11 |

El detall de concessions administratives i drets de superfície a 31 de desembre de 2011 va ser el següent:

| | Concedent | Data alta | Termini concessió | Cost | Amortització acumulada | Valor net |
|---------------------------------------|----------------------|------------|-------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Dret de superfície C/Teià | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 75 anys | 132.463,31 | (17.661,80) | 114.801,51 |
| Dret de superfície C/Carlemany | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 92 anys | 448.906,03 | (37.702,23) | 411.203,80 |
| Dret de superfície C/Valencia | Ajuntament de Mataró | 20/03/2001 | 75 anys | 178.800,97 | (23.840,11) | 154.960,86 |
| Dret de superfície Ap. Logística | Ajuntament de Mataró | 12/07/2001 | 75 anys | 482.672,82 | (64.356,40) | 418.316,42 |
| Dret de superfície C/Colon | Ajuntament de Mataró | 21/10/2002 | 99 anys | 44.811,82 | (4.149,21) | 40.662,61 |
| Dret de superfície C/ Nuñez de Balboa | Ajuntament de Mataró | 31/05/2007 | 99 anys | 380.165,77 | (17.706,94) | 362.458,83 |
| Dret de superfície C/Herrera | Ajuntament de Mataró | 31/05/2007 | 50 anys | 61.991,65 | (5.717,01) | 56.274,64 |
| Dret de superfície "El Verdet" | Ajuntament de Mataró | 30/11/2007 | 99 anys | 363.740,40 | (17.125,61) | 346.614,79 |
| Dret de superfície "La Llàntia" | Ajuntament de Mataró | 24/11/2008 | 99 anys | 232.359,65 | (7.282,43) | 225.077,22 |
| Concessió demanial Ap. C/Solis | Ajuntament de Mataró | 19/11/2002 | 50 anys | 41.285,52 | (7.331,58) | 33.953,94 |
| Concessió demanial Ap. C/Solis II | Ajuntament de Mataró | 31/01/2005 | 50 anys | 36.600,90 | (5.065,17) | 31.535,73 |
| | | | | 2.403.798,84 | (207.938,49) | 2.195.860,35 |

Les inversions realitzades en les finques objecte de cessió, s'inclouen en l'epígraf d'inversions immobiliàries.

La contrapartida de les esmentades concessions s'inclou a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats nets de l'efecte impositiu (nota 12).

Les adscripcions corresponen a:

- Als costos de rehabilitació incorreguts per PUMSA en els exercicis 2005-2006 a la finca "Can Trisach" per tal que estigui disponible per a la seva utilització i explotació segons el que es va acordar en l'adscripció a favor de PUMSA atorgada per l'Ajuntament de Mataró. PUMSA arrenda la finca a l'Ajuntament per un període de 25 anys, que es va iniciar el 12 de setembre de 2006 i finalitza l'11 de setembre de 2031. L'amortització d'aquest immobilitzat és pel període que dura el contracte d'arrendament.
- Als costos de rehabilitació de l'immoble "Cafè del Mar" situat a l'Av. Maresme, 269, incorreguts per la Societat durant l'exercici 2008. L'Ajuntament de Mataró va autoritzar l'adscripció d'aquest immoble a favor de PUMSA per un període de 4 anys, amb la condició que fos arrendat a la Generalitat de Catalunya per un període de 4 anys que s'inicià l'1 d'abril de 2008. El període d'amortització és de 4 anys. Durant el 2012 ha estat donada de baixa l'esmentada adscripció.

NOTA 6. IMMOBILITZAT MATERIAL

Els saldos i variacions hagudes en les partides que componen les immobilitzacions materials són els següents:

| | Terrenys i construccions | Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material | Total |
|----------------------------|--------------------------|--|---------------------|
| Saldo al 31/12/2010 | 384.746,78 | 1.977.002,07 | 2.361.748,85 |
| Addicions | - | 29.331,15 | 29.331,15 |
| Saldo al 31/12/2011 | 384.746,78 | 2.006.333,22 | 2.391.080,00 |
| Addicions | - | 2.005,00 | 2.005,00 |
| Saldo al 31/12/2012 | 384.746,78 | 2.008.338,22 | 2.393.085,00 |

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

| | Construccions | Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material | Total |
|----------------------------|--------------------|--|-----------------------|
| Saldo al 31/12/2010 | (42.231,00) | (1.285.892,64) | (1.328.123,64) |
| Dotació amortització | (2.094,50) | (154.065,74) | (156.160,24) |
| Saldo a 31/12/2011 | (44.325,50) | (1.439.958,38) | (1.484.283,88) |
| Dotació amortització | (4.729,64) | (146.168,66) | (150.898,30) |
| Saldo a 31/12/2012 | (49.055,14) | (1.586.127,04) | (1.635.182,18) |

Els saldos i variacions del valor net són:

| | Construccions | Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material | Total |
|----------------------------|-------------------|--|---------------------|
| Saldo al 31/12/2010 | 342.515,78 | 691.109,43 | 1.033.625,21 |
| Variacions de l'exercici | (2.094,50) | (124.734,59) | (126.829,09) |
| Saldo a 31/12/2011 | 340.421,28 | 566.374,84 | 906.796,12 |
| Variacions de l'exercici | (4.729,64) | (144.163,66) | (148.893,30) |
| Saldo a 31/12/2012 | 335.691,64 | 422.211,18 | 757.902,82 |

La Societat posseeix immobles el valor net dels quals per separat de la construcció i del terreny, al tancament de l'exercici 2012 i 2011, és el següent:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Terrenys | 178.907,75 | 178.907,75 |
| Construccions | 156.783,89 | 161.513,53 |
| | 335.691,64 | 340.421,28 |

El valor dels elements de l'immobilitzat material que es troben totalment amortitzats i que seguien en ús és el següent:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Instal·lacions tècniques i maquinària | 318.217,27 | 306.492,24 |
| Altres instal·lacions, utillatge i mobiliari | 87.923,39 | 79.287,77 |
| Altre immobilitzat | 614.951,70 | 236.817,74 |
| | 1.021.092,36 | 622.597,75 |

La política de la Societat és formalitzar pòlisses d'assegurances per a cobrir els possibles riscos a que estan subjectes els diversos elements del seu immobilitzat material. Al tancament de l'exercici 2012 i 2011 no existia cap dèficit de cobertura relacionat amb aquests riscos.

NOTA 7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Els saldos i variacions dels valors a cost són:

| | Terrenys i béns naturals | Construccions | Immobilitzat en curs i avançaments | TOTAL |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Saldo a 31/12/2010 | 6.983.572,23 | 36.584.936,42 | 6.684.323,36 | 50.252.832,01 |
| Addicions | - | 4.566,50 | 472.015,77 | 476.582,27 |
| Traspassos | 180.526,34 | 5.213.416,85 | (5.040.789,60) | 353.153,59 |
| Sortides, baixes o reduccions | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2011 | 7.164.098,57 | 41.802.919,77 | 2.115.549,53 | 51.082.567,87 |
| Addicions | - | 342.837,72 | - | 342.837,72 |
| Traspassos | 926.079,28 | 548.232,92 | (176.259,26) | 1.298.052,94 |
| Sortides, baixes o reduccions | 139.687,95 | 1.093.793,42 | (1.421.564,20) | (188.082,83) |
| Saldo a 31/12/2012 | 8.229.865,80 | 43.787.783,83 | 517.726,07 | 52.535.375,70 |

Els saldos i variacions de l'amortització acumulada són:

| | Terrenys i béns naturals | Construccions | Immobilitzat en curs i avançaments | TOTAL |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| Saldo a 31/12/2010 | - | (4.681.205,87) | - | (4.681.205,87) |
| Dotacions | - | (950.553,57) | - | (950.553,57) |
| Traspassos | - | - | - | - |
| Reversions | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2011 | - | (5.631.759,44) | - | (5.631.759,44) |
| Dotacions | - | (1.021.535,64) | - | (1.021.535,64) |
| Traspassos | - | 1.050,71 | - | 1.050,71 |
| Reversions | - | 235.533,05 | - | 235.533,05 |
| Saldo a 31/12/2012 | - | (6.416.711,32) | - | (6.416.711,32) |

Els saldos i variacions del deteriorament són:

| | Terrenys i béns naturals | Construccions | Immobilitzat en curs i avançaments | TOTAL |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| Saldo a 31/12/2010 | - | . | - | . |
| Dotacions | - | - | - | - |
| Traspassos | - | - | - | - |
| Reversions | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2011 | - | - | - | - |
| Dotacions | - | (1.254.647,07) | - | (1.247.647,07) |
| Traspassos | - | - | - | - |
| Reversions | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2012 | - | (1.254.647,07) | - | (1.247.647,07) |

Els saldos i variacions del valor net són:

| | Terrenys i béns naturals | Construccions | Immobilitzat en curs i avançaments | TOTAL |
|---------------------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Saldo a 31/12/2010 | 6.983.572,23 | 31.903.730,55 | 6.684.323,36 | 45.571.626,14 |
| Addicions | - | (945.987,07) | 472.015,77 | (473.971,30) |
| Traspassos | 180.526,34 | 5.213.416,85 | (5.040.789,60) | 353.153,59 |
| Sortides o reduccions | - | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2011 | 7.164.098,57 | 36.171.160,33 | 2.115.549,53 | 45.450.808,43 |
| Addicions | - | (1.933.344,99) | - | (1.933.344,99) |
| Traspassos | 926.079,28 | 549.283,63 | (176.259,26) | 1.299.103,65 |
| Sortides o reduccions | 139.687,95 | 1.329.326,47 | (1.421.564,20) | 47.450,22 |
| Saldo a 31/12/2012 | 8.229.865,80 | 36.116.425,44 | 517.726,07 | 44.864.017,31 |

Els edificis en explotació a 31 de desembre de 2012, així com el seu valor brut, deteriorament i amortització acumulada, són els següents:

| | Costos solars | Construccions | Total immoble | Deterioraments | Amortització acumulada |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Edifici Pla d'en Boet | 229.805,01 | 723.321,81 | 953.126,82 | - | (276.304,62) |
| Habitatges Ajuntament | 12.998,01 | 103.059,89 | 116.057,90 | - | (70.073,68) |
| Local Europa I | 60.292,24 | 176.456,94 | 236.749,18 | - | (45.193,09) |
| Habitatges Cal Collut | 291.158,57 | 1.622.046,07 | 1.913.204,64 | - | (508.783,71) |
| Naus Centre Logística | 1.832.789,80 | 2.965.914,52 | 4.798.704,32 | - | (968.013,62) |
| Local C/ Blai Parera | - | 209.747,59 | 209.747,59 | - | (86.002,39) |
| Local núm 11 BOET II | - | 164.142,83 | 164.142,83 | - | (35.514,99) |
| Pisos E-I | - | 50.671,49 | 50.671,49 | - | (16.496,41) |
| Habitatges C/ Teià | - | 1.738.781,42 | 1.738.781,42 | - | (421.469,20) |
| Habitatges C/ Colón | - | 723.592,95 | 723.592,95 | - | (185.713,16) |
| Habitatges C/ J. Comas | 168.414,03 | 1.673.250,44 | 1.841.664,47 | - | (462.610,90) |
| Aparcament J. Comas | 10.555,86 | 101.640,52 | 112.196,38 | - | (21.549,92) |
| Rehabilitació Finca S. Cristòfol | 11.782,62 | 1.360.968,59 | 1.372.751,21 | - | (286.565,77) |
| Aparcament Logística | - | 1.699.626,80 | 1.699.626,80 | - | (354.187,75) |
| Habitatges C/ València | - | 1.429.223,04 | 1.429.223,04 | - | (314.148,22) |
| Nau I Parc. 35 Hortes | 60.294,00 | 136.993,87 | 197.287,87 | - | (22.612,06) |
| Habitatges C/ La Flor | 331.439,94 | 399.721,02 | 731.160,96 | - | (75.419,73) |
| Local Edifici Camí Ral | 981.869,23 | 1.241.626,35 | 2.223.495,58 | - | (144.386,89) |
| Aparcament C/ Colón | - | 222.315,25 | 222.315,25 | - | (38.944,80) |
| Vallveric – Naus | 350.600,12 | 880.087,67 | 1.230.687,79 | - | (122.802,27) |
| Vallveric – Locals | 475.233,03 | 2.323.435,31 | 2.798.668,34 | - | (251.842,42) |
| Vallveric – Aparcaments | 135.780,86 | 367.987,94 | 503.768,80 | - | (47.007,71) |
| Local 10-11 1º PL. Edifici de Vidre | - | 383.663,01 | 383.663,01 | - | (46.149,60) |
| Edifici Castellers de Mataró | - | 1.676.148,39 | 1.676.148,39 | - | (156.280,60) |
| Habitatges C/ Carlemany | - | 2.786.395,89 | 2.786.395,89 | - | (228.532,25) |
| Local Baixada Escaletes | 178.762,42 | 568.254,36 | 747.016,78 | - | (47.354,52) |
| Habitatges OPAH c/Piedad | 94.625,00 | 176.924,05 | 271.549,05 | - | (21.112,14) |
| Habitatges OPAH c/ Colombia | 74.464,00 | 119.253,00 | 193.717,00 | - | (24.067,51) |
| Habitatges OPAH c/ Joan Miró | 77.523,00 | 132.723,56 | 210.246,56 | - | (24.559,75) |
| Habitatges OPAH c/Jaume I | 133.705,00 | 242.403,90 | 376.108,90 | - | (47.798,13) |
| Habitatges OPAH via Europa | 74.899,00 | 137.073,40 | 211.972,40 | - | (22.033,22) |
| Habitatges OPAH c/ Ferran | 84.772,00 | 153.239,01 | 238.011,01 | - | (26.271,44) |
| Habitatges OPAH c/ Mosen Sole | 69.690,00 | 125.834,00 | 195.524,00 | - | (20.315,03) |
| Habitatges OPAH c/ Nostra Sra Corredor | 53.988,00 | 97.112,00 | 151.100,00 | - | (15.678,09) |
| Habitatges OPAH Siete Partidas | 46.257,05 | 93.204,90 | 139.461,95 | - | (11.738,88) |
| Habitatges OPAH Rosiñol | 68.235,12 | 128.791,71 | 197.026,83 | - | (17.512,95) |
| Local Carlemany | 0,00 | 1.029.024,76 | 1.029.024,76 | - | (73.306,24) |
| Terrenys Nau Minguell | 678.019,64 | 2.913.828,05 | 3.591.847,69 | (945.800,69) | (130.956,00) |
| Terreny edifici Ofic. El Rengle | 442.933,28 | 4.115.494,19 | 4.558.427,47 | (308.846,38) | (114.581,09) |
| Inst. I obres Adapt. Ofic. DB. APA | - | 766.371,55 | 766.371,55 | - | (170.541,33) |
| Equipament Can Gassol (Local) | - | 87.188,25 | 87.188,25 | - | (5.231,29) |
| Equipament La Llàntia (Local) | - | 814.286,90 | 814.286,90 | - | (40.759,59) |
| Habitatges Vista Alegre-Almeria | 148.430,25 | 470.979,45 | 619.409,70 | - | (14.129,37) |
| Habitatges Melendez | 32.096,09 | 850.451,83 | 882.547,92 | - | (29.765,82) |
| Aparcament Melendez | 19.586,31 | 539.063,12 | 558.649,43 | - | (18.867,21) |
| Habitatges Nuñez de Balboa | - | 1.390.251,19 | 1.390.251,19 | - | (27.882,08) |
| Local I la Plta Aparc. Nuñez Balboa | - | 496.379,36 | 496.379,36 | - | (9.955,09) |
| Aparcament Zona i 3era Plta Nuñez Balboa | - | 1.100.458,58 | 1.100.458,58 | - | (22.070,17) |
| Local Avda Maresme 258 IE | - | 353.153,59 | 353.153,59 | - | (8.926,95) |
| Habitatges Rierot-Cristina | 100.452,73 | 1.122.456,40 | 1.222.909,13 | - | (12.936,93) |
| Aparcament Rierot-Cristina | 19.648,91 | 226.456,38 | 246.105,29 | - | (1.887,14) |
| Nau Cabot i Barba | 878.764,68 | 108.611,36 | 987.376,04 | - | (2.172,23) |
| Altres | - | 267.695,38 | 267.695,38 | - | (267.695,37) |
| | 8.229.865,80 | 43.787.783,83 | 52.017.649,63 | (1.254.647,07) | (6.416.711,32) |

Els edificis en explotació a 31 de desembre de 2011, així com el seu valor brut i amortització acumulada, són els següents:

| | Costos solars | Construccions | Total immoble | Amortització acumulada |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Edifici Pla d'en Boet | 229.805,01 | 723.321,81 | 953.126,82 | (262.113,60) |
| Cotxeres municipals | - | 503.228,43 | 503.228,43 | (503.228,41) |
| Habitatges Ajuntament | 12.998,01 | 103.059,89 | 116.057,90 | (65.950,41) |
| Local Europa I | 60.292,24 | 176.456,94 | 236.749,18 | (41.427,00) |
| Habitatges Cal Collut | 291.158,57 | 1.622.046,07 | 1.913.204,64 | (464.528,46) |
| Naus Centre Logística | 1.832.789,80 | 2.965.914,52 | 4.798.704,32 | (877.258,16) |
| Local C/ Blai Parera | - | 209.747,59 | 209.747,59 | (77.611,31) |
| Local núm 11 BOET II | - | 164.142,83 | 164.142,83 | (32.104,52) |
| Pisos E-1 | - | 50.671,49 | 50.671,49 | (14.996,27) |
| Habitatges C/ Teià | - | 1.738.781,42 | 1.738.781,42 | (377.475,24) |
| Habitatges C/ Colón | - | 723.592,95 | 723.592,95 | (165.260,56) |
| Habitatges C/ J. Comas | 168.414,03 | 1.673.250,44 | 1.841.664,47 | (413.467,30) |
| Aparcament J. Comas | 10.555,86 | 101.640,52 | 112.196,38 | (19.260,66) |
| Rehabilitació Finca S. Cristòfol | 11.782,62 | 1.350.198,58 | 1.361.981,20 | (257.504,35) |
| Aparcament Logística | - | 1.699.626,80 | 1.699.626,80 | (316.816,29) |
| Habitatges C/ València | - | 1.429.223,04 | 1.429.223,04 | (275.269,86) |
| Nau 1 Parc. 35 Hortes | 60.294,00 | 136.993,87 | 197.287,87 | (19.418,44) |
| Habitatges C/ La Flor | 331.439,94 | 399.721,02 | 731.160,96 | (64.708,97) |
| Local Edifici Camí Ral | 981.869,23 | 918.699,02 | 1.900.568,25 | (119.135,39) |
| Aparcament C/ Colón | - | 222.315,25 | 222.315,25 | (33.750,12) |
| Vallveric – Naus | 350.600,12 | 880.087,67 | 1.230.687,79 | (103.480,65) |
| Vallveric – Locals | 475.233,03 | 2.323.435,31 | 2.798.668,34 | (203.592,37) |
| Vallveric – Aparcaments | 135.780,86 | 367.987,94 | 503.768,80 | (39.613,25) |
| Local 10-11 1ª PL. Edifici de Vidre | - | 383.663,01 | 383.663,01 | (38.474,46) |
| Edifici Castellors de Mataró | - | 1.676.148,39 | 1.676.148,39 | (122.062,18) |
| Habitatges C/ Carlemany | - | 2.786.395,89 | 2.786.395,89 | (172.825,61) |
| Local Baixada Escaltes | 178.762,42 | 568.254,36 | 747.016,78 | (35.989,44) |
| Habitatges OPAH c/Piedad | 94.625,00 | 176.924,05 | 271.549,05 | (14.008,70) |
| Habitatges OPAH c/ Colòmbia | 74.464,00 | 119.253,00 | 193.717,00 | (19.279,54) |
| Habitatges OPAH c/ Joan Miró | 77.523,00 | 132.723,56 | 210.246,56 | (19.230,94) |
| Habitatges OPAH c/Jaume I | 133.705,00 | 242.403,90 | 376.108,90 | (38.065,70) |
| Habitatges OPAH via Europa | 74.899,00 | 137.073,40 | 211.972,40 | (16.529,77) |
| Habitatges OPAH c/ Ferran | 84.772,00 | 153.239,01 | 238.011,01 | (20.118,94) |
| Habitatges OPAH c/ Mosen Sole | 69.690,00 | 125.834,00 | 195.524,00 | (15.262,84) |
| Habitatges OPAH c/ Nostra Sra Corredor | 53.988,00 | 97.112,00 | 151.100,00 | (11.779,07) |
| Habitatges OPAH Siete Partidas | 46.257,05 | 93.204,90 | 139.461,95 | (7.996,73) |
| Habitatges OPAH Rosiñol | 68.235,12 | 128.791,71 | 197.026,83 | (12.342,00) |
| Local Carlemany | - | 1.029.024,76 | 1.029.024,76 | (52.492,04) |
| Terrenys Nau Minguell | 678.019,64 | 2.911.594,25 | 3.589.613,89 | (72.675,96) |
| Terreny edifici Ofic. El Rengle | 395.618,68 | 3.675.872,63 | 4.071.491,31 | (73.721,66) |
| Inst. I obres Adapt. Ofic. DB. APA | - | 766.371,55 | 766.371,55 | (85.388,93) |
| Equipament Can Gassol (Local) | - | 87.188,25 | 87.188,25 | (3.487,53) |
| Equipament La Llàntia (Local) | - | 814.286,90 | 814.286,90 | (24.473,85) |
| Habitatges Vista Alegre-Almeria | 148.430,25 | 470.979,45 | 619.409,70 | (4.709,79) |
| Habitatges Melendez | 32.096,09 | 850.451,83 | 882.547,92 | (12.756,78) |
| Aparcament Melendez | - | 558.649,43 | 558.649,43 | (8.085,95) |
| Habitatges Nuñez de Balboa | - | 1.387.032,73 | 1.387.032,73 | (77,06) |
| Local I la Plta Aparc. Nuñez Balboa | - | 495.246,68 | 495.246,68 | (27,51) |
| Aparcament Zona i 3era Plta Nuñez Balboa | - | 1.097.903,14 | 1.097.903,14 | (60,99) |
| Local Avda Maresme 258 IE | - | 353.153,59 | 353.153,59 | (1.863,88) |
| | 7.164.098,57 | 41.802.919,77 | 48.967.018,34 | (5.631.759,44) |

Les altes i traspessos en l'epígraf de "Terrenys i construccions" a l'exercici 2012 corresponen principalment als següents conceptes: Centre Cívic Cabot i Barba, oficines El Rengle, habitatges i aparcaments Rierot-Cristina. Les altes i traspessos a l'epígraf de "Terrenys i construccions" a l'exercici 2011 corresponen principalment als següents conceptes: Habitatges i aparcaments promoció Meléndez, Habitatges, Locals i aparcaments Núñez Balboa, Habitatges Vista Alegre - Almeria, i Local Avinguda Maresme.

Durant l'exercici 2012 no s'ha produït altes d'immobilitzacions en curs. Durant l'exercici 2011, les altes d'immobilitzacions en curs més significatives corresponen: Habitatges Cristina Rierot (312 milers d'euros).

Durant l'exercici 2012 i 2011, conseqüència del canvi de destí, s'han traspessat Existències a Inversions Immobiliàries per import d'1.298.052,94 euros i 454.633,98 euros, respectivament.

En els exercicis 2012 i 2011 els ingressos derivats de rendes provinents de les inversions immobiliàries van ascendir a 2.390.472 euros i 2.300.402 euros, respectivament, i les despeses d'exploració, que inclou la dotació a l'amortització, relacionats amb les mateixes van ascendir a 1.921.250 euros i 1.711.142 euros, respectivament.

Les inversions immobiliàries finalitzades o en curs de construcció amb un valor net contable de 40.318 milers d'euros a 31 de desembre de 2012 (30.571 milers d'euros a 31 de desembre de 2011) estan hipotecats en garantia dels préstecs rebuts (nota 9.2).

Durant l'exercici 2012 no s'han activat interessos i durant l'exercici 2011, els interessos activats corresponents a finançament específic ascendeixen a 12 milers d'euros.

No hi ha Inversions Immobiliàries no afectes a l'exploració a 31 de desembre de 2012 i 2011.

El valor dels elements dins Inversions Immobiliàries que es troben totalment amortitzats i que segueixen en ús és el següent:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Construccions | 503.228,43 | 503.228,43 |
| | 503.228,43 | 503.228,43 |

No existeixen litigis ni embargaments que afectin a la inversions immobiliàries.

No hi ha compromisos fermes de compra o venda d'Inversions Immobiliàries.

La política de la Societat és formalitzar pòlisses d'assegurances per a cobrir els possibles riscos a què estan subjectes els diversos elements del seu immobilitzat material. Al tancament dels exercicis 2012 i 2011 no hi havia cap dèficit de cobertura relacionat amb aquests riscos.

NOTA 8. ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS DE NATURALES SIMILAR

8.1. Arrendament financer - Arrendador

La conciliació entre el valor nominal dels comptes per cobrar derivats d'arrendaments financers (inclosa l'opció de compra, si n'hi ha) i el seu valor actual és la següent:

| | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|--|------------------------|------------------------|
| Valor nominal dels comptes per cobrar | 2.265.563,73 | 2.589.215,06 |
| Valor nominal de les opcions de compra | 4.601.152,28 | 4.501.238,00 |
| Total valor nominal tancament | 6.866.716,01 | 7.090.453,06 |
| Ingressos financers no meritats | (1.367.016,00) | (1.554.621,06) |
| Valor actual (valor comptable) | 5.499.700,01 | 5.535.832,00 |

Les quotes d'arrendament mínimes contractades amb els arrendataris, d'acord amb els actuals contractes en vigor, són les següents:

| | Saldo a 31/12/2012 | | Saldo al 31/12/2011 | |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| | Cobraments mínims acordats | Valor actual | Cobraments mínims acordats | Valor actual |
| Menys d'un any | 323.652,00 | 278.754,53 | 323.652,00 | 289.358,36 |
| Entre un i cinc anys | 1.294.608,00 | 1.016.541,17 | 1.294.608,00 | 1.055.210,40 |
| Més de 5 anys | 5.248.456,01 | 4.204.404,31 | 5.472.193,06 | 4.191.263,24 |
| | 6.866.716,01 | 5.499.700,01 | 7.090.453,06 | 5.535.832,00 |

La conciliació entre l'import total dels contractes d'arrendament al principi i al final de cada exercici és la següent:

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Import a l' inici de l'exercici | 7.090.453,06 | 7.253.367,74 |
| Cobraments | (223.737,05) | (162.914,68) |
| Nous contractes | - | - |
| Actualitzacions de contractes | - | - |
| Import final de l'exercici | 6.866.716,01 | 7.090.453,06 |

Com a arrendador, els contractes d'arrendament financer més significatius són els següents:

Contracte d'arrendament amb opció de compra de la Nau de Manteniment signat amb l'Ajuntament de Mataró en data 30 de desembre de 2009. El contracte d'arrendament es va iniciar l'1 de gener de 2010 i la durada del mateix és de 20 anys. El valor nominal de l'opció de compra està establert al tancament de l'exercici 2012 i 2011 en 4.601.152 euros i 4.501.238 euros, respectivament. Així mateix, els imports per rendes cobrats durant l'exercici 2012 i 2011 ha estat 223.737 euros i 162.914 euros, respectivament.

8.2. Arrendament operatiu - Arrendador

L'import de les quotes mínimes d'arrendaments operatius reconegudes com a ingressos és com segueix:

| | Valor nominal 31/12/2012 | Valor nominal 31/12/2011 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Cobraments mínims per arrendament | 2.390.472,81 | 2.300.402,14 |
| Import final de l'exercici | 2.390.472,81 | 2.300.402,14 |

La Societat té contractat amb els arrendataris quotes futures mínimes d'arrendament operatiu, d'acord amb els actuals contractes en vigor i que són les següents:

| | Valor nominal 31/12/2012 | Valor nominal 31/12/2011 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Menys d'un any | 2.785.342,25 | 2.183.430,57 |
| Entre un i cinc anys | 6.434.866,71 | 3.266.498,17 |
| Més de cinc anys | 10.382.194,28 | 12.650.496,31 |
| | 19.602.403,24 | 18.100.425,05 |

En la seva posició d'arrendador, els contractes d'arrendament del local Can Gassol, Plaça Pepa Maca, 7 planta baixa (Casal d'Avis), i la nau c/Carrasco i Formiguera 64, inclouen opcions de compra que l'arrendatari podrà executar en el termini de 10 anys (fins a 2019 i 2022, respectivament). La Societat té dubtes raonables que aquestes opcions de compres es vagin a executar en els terminis previstos pel què classifica els contractes d'arrendament com operatius.

8.3. Arrendament operatiu - Arrendatari

L'import de les quotes mínimes d'arrendaments operatius reconegudes com a despeses és com segueix:

| | Valor nominal 31/12/2012 | Valor nominal 31/12/2011 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pagaments mínims per arrendament | 51.998,91 | 100.646,66 |
| | 51.998,91 | 100.646,66 |

La Societat té contractades amb els arrendadors quotes d'arrendament operatiu mínimes, d'acord amb els actuals contractes en vigor i que són les següents:

| | Valor nominal 31/12/2012 | Valor nominal 31/12/2011 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Menys d'un any | 4.305,70 | 9.120,00 |
| Entre un i cinc anys | - | 85.721,50 |
| Més de cinc anys | - | 37.377,65 |
| | 4.305,70 | 132.219,15 |

NOTA 9. INSTRUMENTS FINANCERS**9.1. Actius financers****a) Categories d'actius financers**

Els actius financers, excepte les inversions en el patrimoni d'empreses del grup i associades, i amb l'exclusió de l'efectiu i altres actius equivalents, es classifiquen en base a les següents categories:

| | Actius financers a llarg termini | | Actius financers curt termini | | | |
|---|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Valors representatius de deute | | Crèdits, derivats i altres | | Crèdits, derivats i altres (*) | |
| | 31/12/12 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Actius a valor raonable amb canvis a Pèrdues i Guanys | 86.040,87 | - | - | - | - | - |
| Inversions mantingudes fins al venciment | - | 100.334,27 | - | - | 401.554,36 | 2.766.659,61 |
| Préstecs i partides a cobrar | - | - | 6.008.826,87 | 6.019.281,60 | 27.064.472,09 | 23.291.491,12 |
| | 86.040,87 | 100.334,27 | 6.008.826,87 | 6.019.281,60 | 27.466.026,45 | 26.058.150,73 |

(*) Els préstecs i partides a cobrar a curt termini no inclouen els saldos deutors amb Administracions Públiques (Nota 15).

b) Classificació per venciments

El detall per venciments dels diferents actius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2012 és el següent:

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Restat | Total |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Inversions empreses del grup i associades: | | | | | | | |
| Crèdits a empreses (nota 17) | 620.335,77 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 240.085,31 | 4.204.404,31 | 5.841.281,25 |
| Altres actius financers (1) | 299.434,59 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 240.085,31 | 4.204.404,31 | 5.520.380,07 |
| | 320.901,18 | - | - | - | - | - | 320.901,18 |
| Inversions financeres: | 425.254,35 | - | - | - | - | 329.041,06 | 754.295,41 |
| Valors representatius de deute (3) | - | - | - | - | - | 86.040,87 | 86.040,87 |
| Altres actius financers (1) | 425.254,35 | - | - | - | - | 243.000,19 | 668.254,54 |
| Deutes comercials no corrents | - | - | - | - | - | 544.881,20 | 544.881,20 |
| Avançament proveïdors | 260.262,00 | - | - | - | - | - | 260.262,00 |
| Deutors comercials i altres comptes a cobrar | 26.160.174,33 | - | - | - | - | - | 26.160.174,33 |
| Clients per vendes i prestacions de serveis | 6.868.687,01 | - | - | - | - | - | 6.868.687,01 |
| Clients, empreses del grup i associades (Nota 17) | 5.439.773,50 | - | - | - | - | - | 5.439.773,50 |
| Deutors diversos (2) | 13.851.713,82 | - | - | - | - | - | 13.851.713,82 |
| | 27.466.026,45 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 240.085,31 | 5.078.326,57 | 33.560.894,19 |

El detall per venciments dels diferents actius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2011 va ser el següent:

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Resta | Total |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Inversions empreses del grup i associades: | | | | | | | |
| Crèdits a empreses (nota 17) | 871.785,13 | 278.754,53 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 4.191.263,24 | 6.118.258,76 |
| | 871.785,13 | 278.754,53 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 4.191.263,24 | 6.118.258,76 |
| Inversions financeres: | 2.792.579,78 | - | - | - | - | 318.063,77 | 3.110.643,55 |
| Valors representatius de deute (3) | - | - | - | - | - | 100.334,27 | 100.334,27 |
| Altres actius financers (1) | 2.792.579,78 | - | - | - | - | 217.729,50 | 3.010.309,28 |
| Deutes comercials no corrents | - | - | - | - | - | 555.078,46 | 555.078,46 |
| Avançament proveïdors | 260.262,00 | - | - | - | - | - | 260.262,00 |
| Deutors comercials i altres comptes a cobrar | 22.133.523,82 | - | - | - | - | - | 22.133.523,82 |
| Clients per vendes i prestacions de serveis | 6.677.328,54 | - | - | - | - | - | 6.677.328,54 |
| Clients, empreses del grup i associades (Nota 17) | 4.045.131,47 | - | - | - | - | - | 4.045.131,47 |
| Deutors diversos (2) | 11.411.063,81 | - | - | - | - | - | 11.411.063,81 |
| | 26.058.150,73 | 278.754,53 | 268.539,30 | 258.698,41 | 249.218,15 | 5.064.405,47 | 32.177.766,59 |

(1) Altres actius financers

Els saldos i moviments d'aquest epígraf, expressats en euros, són els següents:

| Exercici 2012 | Saldo Inicial | Addicions | Baixes | Saldo Final |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Imposicions a curt termini | 2.766.659,61 | 17.415.300,80 | (19.780.746,54) | 401.213,87 |
| Dipòsits i fiances a curt termini | 25.920,17 | - | (1.879,69) | 24.040,48 |
| Dipòsits i fiances a llarg termini | 217.729,61 | 76.290,59 | (51.019,90) | 243.000,30 |
| | 3.010.309,39 | 17.491.591,39 | (19.833.646,13) | 668.254,65 |

| Exercici 2011 | Saldo Inicial | Addicions | Baixes | Saldo Final |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Imposicions a curt termini | 1.381.914,98 | 9.426.415,00 | (8.041.670,37) | 2.766.659,61 |
| Dipòsits i fiances a curt termini | 41.798,17 | - | (15.878,00) | 25.920,17 |
| Dipòsits i fiances a llarg termini | 216.325,78 | 27.493,81 | (26.089,98) | 217.729,61 |
| | 1.640.038,93 | 9.453.908,81 | (8.083.638,35) | 3.010.309,39 |

(2) Deutors diversos

Els saldos de deutors diversos corresponen principalment a derrames facturades o pendents de facturar de projectes d'urbanització que gestiona la Societat. Es fa constar que les partides esmentades, estan suficientment garantides mitjançant les càrregues que graven en caràcter real a cadascuna de les finques i estan inscrites al Registre de la Propietat.

(3) Actius a valor raonable

A l'exercici 2011, el saldo corresponia a la compra de 100 participacions preferents de sèrie A, aquestes participacions estaven pignorades per la Caja de Ahorros del Mediterráneo fins que el préstec amb la mateixa entitat financera quedi cancel·lat. Durant el 2012 s'ha produït el canvi de les participacions preferents per accions amb el Banco Sabadell, el detall del qual és el següent:

| EXERCICI 2012 | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------|--------------|
| Actius a Valor Raonable | | | | | | | |
| | Nº Títols | Cost | Deteriora- ment | Valor Raonable | Dividends | % | Cotització |
| Accions Banc Sabadell | 43.565 | 86.040,87 | - | 86.040,87 | - | 1,47% | 1,975 |
| | 43.565 | 86.040,87 | - | 86.040,87 | - | 1,47% | 1,975 |

e) Correccions per deteriorament del valor originades pel risc de crèdit

Les variacions derivades de les pèrdues per deteriorament originades per risc de crèdit per classe d'actius financers han estat les següents:

| | Exercici 2012 | Exercici 2011 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | Crèdits, derivats i altres | Crèdits, derivats i altres |
| Concepte | Curt termini | Curt termini |
| Baixes definitives de crèdits | (51.489,14) | (21.553,16) |
| Correcció valorativa per deteriorament exercici | - | (198.506,98) |
| Correcció valorativa per deteriorament exercici grup (Nota 17) | (4.575,14) | (22.821,12) |
| Pèrdua per deteriorament final | (56.064,28) | (242.881,26) |

9.2. Passius financers

a) Categories de passius financers

Els passius financers es classifiquen en base a les següents categories:

| Passius financers a llarg termini | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Deutes amb entitats de crèdit (**) | | Derivats i altres | |
| | 31/12/12 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Categories: | | | | |
| Dèbits i partides a pagar | 40.891.999,94 | 43.480.162,25 | 2.429.107,76 | 2.746.744,58 |
| | 40.891.999,94 | 43.480.162,25 | 2.429.107,76 | 2.746.744,58 |
| Passius financers a curt termini | | | | |
| | Deutes amb entitats de crèdit (**) | | Derivats i altres (*) | |
| | 31/12/12 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Categories: | | | | |
| Dèbits i partides a pagar | 10.031.293,52 | 38.247.815,22 | 65.752.758,45 | 60.598.194,12 |
| | 10.031.293,52 | 38.247.815,22 | 65.752.758,45 | 60.598.194,12 |

(*) Els dèbits i partides a pagar a curt termini no inclouen els saldos creditors amb Administracions Públiques (Nota 15).

(**) Es presenta a curt termini deutes amb entitats de crèdit a efectes de presentació al finançar actius corrents independentment del seu venciment real per import de:

| | Deutes amb entitats de crèdit presentats a curt termini que financen actius a curt termini | |
|--|--|----------|
| | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Entitats financeres préstecs hipotecaris | 7.058.352,89 | - |
| | 7.058.352,89 | - |

b) Classificació per venciments

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2012 és el següent:

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Resta | TOTAL |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Deutes | 24.516.894,98 | 3.950.315,78 | 2.954.495,67 | 2.820.017,89 | 2.512.620,45 | 38.142.010,80 | 74.896.355,57 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 2.972.940,63 | 3.776.669,08 | 2.776.016,39 | 2.636.571,53 | 2.324.068,78 | 36.437.027,05 | 50.923.293,46 |
| Deutes amb empreses del grup (Nota 17) | 1.710.402,74 | 173.646,70 | 178.479,28 | 183.446,36 | 188.551,67 | 1.246.762,19 | 3.681.288,94 |
| Altres passius financers (1) | 19.833.551,61 | - | - | - | - | 458.221,56 | 20.291.733,17 |
| Creditors comercials i altres comptes a pagar | 44.208.804,10 | - | - | - | - | - | 44.208.804,10 |
| Proveïdors (2) | 27.101.267,57 | - | - | - | - | - | 27.101.267,57 |
| Proveïdors, empreses del grup i associades (Nota 17) | 4.302.217,68 | - | - | - | - | - | 4.302.217,68 |
| Creditors diversos | 7.885.724,09 | - | - | - | - | - | 7.885.724,09 |
| Personal | 75.612,31 | - | - | - | - | - | 75.612,31 |
| Avançaments de clients (3) | 4.843.982,45 | - | - | - | - | - | 4.843.982,45 |
| | 68.725.699,08 | 3.950.315,78 | 2.954.495,67 | 2.820.017,89 | 2.512.620,45 | 38.142.010,80 | 119.105.159,67 |

El detall per venciments dels diferents passius financers, amb venciment determinat o determinable, al tancament de l'exercici 2011 va ser el següent:

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Resta | TOTAL |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Deutes | 45.739.959,90 | 5.336.854,79 | 5.062.261,57 | 4.863.639,08 | 4.037.053,25 | 26.928.602,73 | 91.968.371,32 |
| Deutes amb entitats de crèdit | 38.246.310,62 | 5.132.118,77 | 4.863.069,08 | 4.669.840,02 | 3.837.860,76 | 24.978.778,22 | 81.727.977,47 |
| Deutes amb empreses del grup (nota 17) | 7.470.875,92 | 204.736,02 | 199.192,49 | 193.799,06 | 199.192,49 | 1.507.281,10 | 9.775.077,08 |
| Altres passius financers (1) | 22.773,36 | - | - | - | - | 442.543,41 | 465.316,77 |
| Creditors comercials i altres comptes a pagar | 53.104.544,85 | - | - | - | - | - | 53.104.544,85 |
| Proveïdors (2) | 29.934.487,08 | - | - | - | - | - | 29.934.487,08 |
| Proveïdors, empreses del grup i associades (Nota 17) | 5.388.854,14 | - | - | - | - | - | 5.388.854,14 |
| Creditors diversos | 7.492.614,02 | - | - | - | - | - | 7.492.614,02 |
| Personal | 62.507,16 | - | - | - | - | - | 62.507,16 |
| Avançaments de clients (3) | 10.226.082,45 | - | - | - | - | - | 10.226.082,45 |
| | 98.844.504,75 | 5.336.854,79 | 5.062.261,57 | 4.863.639,08 | 4.037.053,25 | 26.928.602,73 | 145.072.916,17 |

(1) Altres passius financers: El detall d'aquest compte es el següent:

| | Saldo a 31/12/12 | Saldo a 31/12/11 |
|--|----------------------|---------------------|
| Fiances rebudes a llarg termini | 458.221,55 | 442.543,41 |
| Altres passius financers a curt termini (*) (Nota 17) | 19.815.060,21 | - |
| Partides Pendants d'aplicació | 18.491,41 | 22.773,36 |
| | 20.291.773,17 | 465.316,77 |

(*) A 31 de desembre de 2012, el saldo del compte "Altres passius financers a curt termini", (Nota 17), per import de 19.815.060,21 euros, correspon als següents:

- Arran del procés de refinançament del deute bancari a curt termini dut a terme durant el 2012, l'Ajuntament de Mataró ha assumit part d'aquest deute financer, per import, de 16.650.000 euros, mitjançant la signatura de préstecs per part de l'Ajuntament que s'han aplicat a cancel·lar el referit deute.
- Amb el Reial Decret – Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel qual es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament pel pagament als proveïdors de les entitats locals, l'Ajuntament ha assumit pagaments a proveïdors per compte de la Societat per import d'1.900.278 euros.
- D'altra banda, aquest compte també recull aportacions dineràries rebudes de l'Ajuntament, a compte d'ampliació de capital, per un import total d'1.264.782 euros.

Els moviments de les fiances a llarg termini, expressats en euros, són els següents

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Saldo al 31/12/10 | 407.656,57 |
| Altes | 106.461,07 |
| Sortides, baixes o reduccions | (71.574,23) |
| Saldo al 31/12/11 | 442.543,41 |
| Altes | 95.128,17 |
| Sortides, baixes o reduccions | (79.450,03) |
| Saldo al 31/12/12 | 458.221,55 |

(2) Proveïdors: El detall d'aquest compte es el següent:

| | Saldo a 31/12/12 | Saldo a 31/12/11 |
|--|----------------------|----------------------|
| Creditors per compres i prestacions de serveis | 22.365.855,01 | 23.509.708,81 |
| Creditors factures pendants de rebre | 2.460.705,19 | 2.615.687,93 |
| Efectes comercials a pagar | 2.274.707,37 | 3.809.090,34 |
| | 27.101.267,57 | 29.934.487,08 |

El compte de creditors per compres i prestacions de serveis a l'exercici 2011 inclou les certificacions pendants de rebre factura, bàsicament s'inclouen de FCC Construccions S.A., les quals ascendien aproximadament a 26 milions d'euros. Durant l'exercici 2012 s'han rebut les factures de FCC Construccions SA.

El detall de pagaments realitzats a proveïdors i creditors diversos, d'acord amb la Llei 15/2010 de 5 de juliol, és el següent:

| | 31/12/12 | | 31/12/11 | |
|---|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | Import | Percentatge | Import | Percentatge |
| Dintre del termini màxim legal | 2.647.047,03 | 29 % | 498.560,32 | 2 % |
| Pagaments que sobrepassen el límit establert | 6.513.366,23 | 71 % | 29.372.412,66 | 98 % |
| TOTAL PAGAMENTS DE L'EXERCICI | 9.160.413,26 | 100 % | 29.870.972,98 | 100 % |
| PMPE (DIES) de pagaments | 214 | | 133,62 | |
| Aplaçaments que a la data del tancament sobrepassen el termini màxim legal | 29.454.980,84 | 88 % | 28.500.385,38 | 99 % |

(3) Els avançaments de clients corresponen a bestretes rebudes per vendes de terrenys i solars i d'obres en curs de diferents promocions.

c) Deutes amb entitats de crèdit

El detall dels deutes amb entitats de crèdit, és el següent:

| | Límit | Exercici 2012 | |
|---|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | Import disposat al 31/12/12 | Import disponible |
| Entitats financeres préstecs no hipotecaris | 4.082.757,19 | 4.082.757,19 | - |
| Entitats financeres préstecs hipotecaris | 40.953.633,96 | 40.953.633,96 | - |
| Entitats financeres préstecs hipotecaris subsidiats | 5.705.532,02 | 5.705.532,02 | - |
| Deutes per interessos | - | 181.370,29 | - |
| | 50.741.923,17 | 50.923.293,46 | - |
| | Límit | Exercici 2011 | |
| | | Import disposat al 31/12/11 | Import disponible |
| Entitats financeres préstecs no hipotecaris | 6.251.174,58 | 6.251.174,58 | - |
| Entitats financeres pòlisses de crèdit | 34.500.000,00 | 32.661.331,59 | 1.838.668,41 |
| Entitats financeres préstecs hipotecaris | 36.860.163,96 | 36.860.163,96 | - |
| Entitats financeres préstecs hipotecaris subsidiats | 5.689.228,42 | 5.689.228,42 | - |
| Deutes per interessos | - | 266.078,92 | - |
| | 83.300.566,96 | 81.727.977,47 | 1.838.668,41 |

Els préstecs hipotecaris subsidiats, d'acord amb el Pla d'Habitatge 1998/01, (Reial Decret 1186/1998 de 12 de juny), i les seves posteriors actualitzacions, financen la construcció dels edificis d'habitatges de lloguer en règim de protecció oficial. L'import inclòs com a deutes amb entitats de crèdit, correspon a la part que haurà de retornar la Societat, i la part de capital subsidiat s'inclou en l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts (veure nota 12).

El detall dels préstecs a 31 de desembre de 2012 és el següent:

Préstecs no hipotecaris

| Entitat | Data formalització | Nombre quotes | Periodicitat quota | Període de carència | Venciment | Tipus d'interès | Import concedit | Deute pendent a 31/12/12 |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|-----------|------------------|----------------------|--------------------------|
| Santander | 30/04/2003 | 32 | Trimestral | 2 anys | 2013 | Euro trim +0.15% | 3.000.000,00 | 187.500,00 |
| La Caixa | 08/05/2003 | 32 | Trimestral | 2 anys | 2013 | FIX 3,995% | 5.000.000,00 | 312.500,00 |
| Banc Sabadell | 14/07/2010 | 60 | Mensual | 10 any | 2015 | FIX 5,86% | 1.500.000,00 | 1.007.975,80 |
| Banc Sabadell | 17/06/2010 | 60 | Mensual | 1 any | 2015 | FIX 7,557% | 3.600.000,00 | 2.574.781,39 |
| | | | | | | | 13.100.000,00 | 4.082.757,19 |

Préstecs hipotecaris:

| Entitat | Data formalització | Descripció | Nombre Quotes | Periodicitat Quota | Tipus interès | Venciment | Import total (en milers d'euros) | Deute pendent 31/12/12 |
|---------------|--------------------|--|---------------|--------------------|---------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|
| La Caixa | 25/07/2001 | Naus Logística | 52 | Trimestral | FIX 5,75% | 2016 | 5.259 | 1.502.530,31 |
| La Caixa | 07/07/2005 | Local Cam Ral | 60 | Trimestral | Euribor +0,60% | 2022 | 982 | 695.097,68 |
| La Caixa | 25/02/2008 | Habitatges OPAH | 360 | Mensual | Euribor +0,75% | 2038 | 1.416 | 1.238.630,96 |
| La Caixa | 27/02/2009 | Edifici oficines | 180 | Mensual | Euribor +0,85% | 2026 | 1.300 | 942.902,30 |
| La Caixa | 04/11/2010 | Baixada Espenyas Local Churruga | 208 | Mensual | Euribor 1 Any+1,25% | 2027 | 220 | 215.813,84 |
| BBVA | 31/07/2033 | Camí Ral | 360 | Mensual | Euribor +0,25% | 2036 | 1.861 | 292.916,21 |
| BBVA | 26/02/2003 | Parc Central Venda | 180 | Mensual | Euribor +0,90% | 2009 | 172 | 9.133,17 |
| BSCH | 22/02/2006 | Edifici Vallveric Edifici Oficines "El Rengle" | 60 | Trimestral | Euribor trim +0,19% | 2023 | 4.746 | 2.105.306,92 |
| BSCH | 30/06/2008 | Nau Colla Castellera | 120 | Mensual | Euribor anual +3,75% | 2018 | 21.000 | 10.527.250,12 |
| BSCH | 17/09/2007 | Aparcament i local Menendez Valdes | 15 | Anual | Euribor trim +0,35% | 2024 | 1.248 | 1.006.508,84 |
| CAM | 14/11/2008 | Local carrer Nuñez de Balboa | 240 | Mensual | Euribor +0,90% | 2028 | 748 | 677.110,53 |
| Caja Madrid | 05/12/2008 | Aparcament Nuñez de Balboa | 198 | Mensual | Euribor +0,50% | 2025 | 614 | 537.581,81 |
| Caja Madrid | 12/01/2009 | Finques Lepanto Churruga | 198 | Mensual | Euribor +0,50% | 2025 | 633 | 545.894,83 |
| Banc Sabadell | 20/06/2010 | Carlemany 6-12- LOCAL (Aizehimer) Servei de Manteniment | 144 | Mensual | Euribor trim +2,50% | 2022 | 4.400 | 3.626.162,79 |
| ICF | 23/11/2009 | Local Dinamarca, Finca Geriàtric | 80 | Mensual | Euribor trim +2,5% | 2030 | 664 | 584.133,58 |
| ICF | 13/04/2010 | Oficines, places d'aparcament Passeig de la Marina 142 | 80 | Mensual | Euribor trim +2,5% | 2029 | 4.186 | 3.987.491,05 |
| CAM | 13/09/2012 | Diversos Locals, Habitatges, finques i aparcaments | 177 | Mensual | Euribor 3 mesos +2,85% | 2027 | 815 | 815.000,00 |
| Banc Sabadell | 04/09/2012 | | 178 | Mensual | Euribor 3 mesos +2,85% | 2027 | 1.500 | 1.500.000,00 |
| Bankia | 12/12/2012 | | 180 | Mensual | Euribor 3 mesos +2,85% | 2027 | 10.144 | 10.144.169,02 |
| | | | | | | | | 40.953.633,96 |

Préstecs hipotecaris subsidiats (habitatges de protecció oficial de lloguer)

| Entitat | Descripció | Nombre Quotes | Periodicitat Quota | Inici Amortització | Venciment | Tipus d'interès mig | Import total préstec (en milers d'euros) | Import subsidiat (en milers d'euros) | Deute pendent 31/12/12 |
|----------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|---------------------|--|--------------------------------------|------------------------|
| La Caixa | Collut | 300 | Mensual | 2002 | 2027 | 2,31% | 1.086 | 323 | 560.614,76 |
| La Caixa | Teià | 300 | Mensual | 2003 | 2028 | 2,31% | 799 | 227 | 402.351,73 |
| La Caixa | Comas | 300 | Mensual | 2004 | 2029 | 2,55% | 1.206 | 339 | 667.270,31 |
| BBVA | Colon | 300 | Mensual | 2006 | 2031 | 2,55% | 429 | 124 | 254.155,57 |
| BBVA | València | 300 | Mensual | 2006 | 2031 | 2,55% | 926 | 285 | 537.745,37 |
| BSCH | Carlemany | 300 | Mensual | 2008 | 2033 | 2,54% | 2.000 | 1.031 | 1.407.843,33 |
| CAM | Meléndez Valdés | 300 | Mensual | 2008 | 2035 | 2,54% | 406 | 86 | 164.357,93 |
| CAM | Cristina-Rietot | 300 | Mensual | 2009 | 2036 | 2,54% | 1.032 | 56 | 820.908,18 |
| Bankia | Núñez de Balboa | 300 | Mensual | 2009 | 2036 | 2,57% | 958 | 123 | 756.556,32 |
| ICO | HPO Almeria | 55 | Semestral | 2010 | 2037 | 3,40% | 192 | 58 | 133.728,52 |
| | | | | | | | | | 5.705.532,02 |

El detall dels préstecs a 31 de desembre de 2011 va ser el següent:

Préstecs no hipotecaris

| Entitat | Data formalització | Nombre quotes | Periodicitat quota | Període de carència | Venciment | Tipus d'interès | Import concedit | Deute pendent a 31/12/11 |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|-----------|------------------|----------------------|--------------------------|
| BSCH | 30/04/2003 | 32 | Trimestral | 2 anys | 2013 | Euro trim +0.15% | 3.000.000,00 | 562.500,00 |
| La Caixa | 08/05/2003 | 32 | Trimestral | 2 anys | 2013 | FIX 3,995% | 5.000.000,00 | 937.500,00 |
| CAM | 14/07/2010 | 60 | Mensual | 10 any | 2015 | FIX 5,86% | 1.500.000,00 | 1.359.018,61 |
| Banc Sabadell | 17/06/2010 | 60 | Mensual | 1 any | 2015 | FIX 7,557% | 3.600.000,00 | 3.392.155,97 |
| | | | | | | | 13.100.000,00 | 6.251.174,58 |

Préstecs hipotecaris

| Entitat | Data formalització | Descripció | Nombre Quotes | Periodicitat Quota | Tipus interès | Venciment | Import total (en milers d'euros) | Deute pendent 31/12/11 |
|---------------|--------------------|---|---------------|--------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------------|------------------------|
| La Caixa | 25/07/2001 | Naus Logística | 52 | Trimestral | FIX 5,75% | 2016 | 5.259 | 1.878.162,87 |
| La Caixa | 07/07/2005 | Local Cam Ral | 60 | Trimestral | Euríbor +0,60% | 2022 | 982 | 756.539,51 |
| La Caixa | 25/02/2008 | Habitatges OPAH Edifici oficines | 360 | Mensual | Euríbor +0,75% | 2038 | 1.416 | 1.271.139,57 |
| La Caixa | 27/02/2009 | Baixada Espanyes | 180 | Mensual | Euríbor +0,85% Euríbor 1 | 2026 | 1.300 | 997.405,18 |
| La Caixa | 04/11/2010 | Local Churruga | 208 | Mensual | Any+1,25% | 2027 | 220 | 215.514,83 |
| BBVA | 31/07/2033 | Cami Ral | 360 | Mensual | Euríbor +0,25% | 2036 | 1.861 | 302.631,93 |
| BBVA | 26/02/2003 | Parc Central Venda | 180 | Mensual | Euríbor +0,90% | 2009 | 172 | 10.588,16 |
| BSCH | 22/02/2006 | Edifici Vallveric | 60 | Trimestral | Euríbor trim +0,19% | 2023 | 4.746 | 2.301.505,75 |
| BSCH | 30/06/2008 | Edifici Oficines"El Rengle" | 120 | Mensual | Euríbor anual +3,75% | 2018 | 21.000 | 17.586.935,02 |
| BSCH | 17/09/2007 | Nau Colla Castellera | 15 | Anual | Euríbor trim +0,35% | 2024 | 1.248 | 1.081.315,86 |
| CAM | 14/11/2008 | Aparcament i local Menendez Valdes Local carrer Nuñez de Balboa | 240 | Mensual | Euríbor +0,90% | 2028 | 748 | 710.053,38 |
| Caja Madrid | 05/12/2008 | Aparcament Nuñez de Balboa | 198 | Mensual | Euríbor +0,50% | 2025 | 614 | 573.381,69 |
| Caja Madrid | 12/01/2009 | Finques Lepanto | 198 | Mensual | Euríbor +0,50% | 2025 | 633 | 582.078,76 |
| Banc Sabadell | 20/06/2010 | Curruca Carlemany 6-12-LOCAL | 144 | Mensual | Euríbor trim +2,50% | 2022 | 4.400 | 3.916.338,22 |
| ICF | 23/11/2009 | (Alzheimer) Servei de | 80 | Mensual | Euríbor trim +2,5% | 2030 | 664 | 608.107,66 |
| ICF | 13/04/2010 | Manteniment | 80 | Mensual | Euríbor trim +2,5% | 2029 | 4.186 | 4.068.465,57 |
| | | | | | | | | 36.860.163,96 |

Préstecs hipotecaris subsidiats (habitatges de protecció oficial de lloguer)

| Entitat | Descripció | Nombre Quotes | Periodicitat Quota | Inici Amortització | Venciment | Tipus d'interès mig | Import total préstec (en milers d'euros) | Import subsidiat (en milers d'euros) | Deute pendent 31/12/11 |
|-------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|---------------------|--|--------------------------------------|------------------------|
| La Caixa | Collut | 300 | Mensual | 2002 | 2027 | 2,31% | 1.086 | 323 | 580.483,34 |
| La Caixa | Teià | 300 | Mensual | 2003 | 2028 | 2,31% | 799 | 227 | 444.320,73 |
| La Caixa | Comas | 300 | Mensual | 2004 | 2029 | 2,55% | 1.206 | 339 | 681.083,12 |
| BBVA | Colon | 300 | Mensual | 2006 | 2031 | 2,55% | 429 | 124 | 260.509,87 |
| BBVA | València | 300 | Mensual | 2006 | 2031 | 2,55% | 926 | 285 | 515.896,39 |
| BSCH | Carlemany | 300 | Mensual | 2008 | 2033 | 2,54% | 2.000 | 1.031 | 1.376.389,21 |
| CAM | Meléndez Valdés | 300 | Mensual | 2008 | 2035 | 2,57% | 406 | 86 | 153.397,22 |
| CAM | Cristina-Rierot | 300 | Mensual | 2009 | 2036 | 2,57% | 1.032 | 56 | 785.018,31 |
| Caja Madrid | Núñez de Balboa | 300 | Mensual | 2009 | 2036 | 2,57% | 958 | 123 | 770.976,95 |
| ICO | HPO Almeria | 55 | Semestral | 2010 | 2037 | 3,40% | 192 | 58 | 121.153,28 |
| | | | | | | | | | 5.689.228,42 |

9.3. Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys i el patrimoni net

Les pèrdues o guanys nets procedents de les diferents categories d'instruments financers, amb indicació separada dels ingressos i despeses financers calculats per l'aplicació del mètode del tipus d'interès efectiu, han estat les següents:

Actius financers:

| | Ingressos per aplicació TIE | |
|--|-----------------------------|-------------------|
| | Exercici 2012 | Exercici 2011 |
| Inversions mantingudes fins al venciment | 363.622,28 | 100.257,20 |
| Préstecs i partides a cobrar | 224.313,54 | 322.327,46 |
| | 587.935,82 | 422.584,66 |

En els exercicis 2012 i 2011 la Societat ha registrat interessos de demora d'un 5%, respectivament corresponents a derrames.

Passius financers:

| | Pèrdues o guanys nets | | Despeses financeres per aplicació TIE | |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | 31/12/12 | 31/12/11 | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Dèbits i partides a pagar | - | - | 3.524.547,22 | 4.824.050,74 |
| Derivats de cobertura | - | 19.295,79 | - | - |
| | - | 19.295,79 | 3.524.547,22 | 4.824.050,74 |

9.4. Empreses del grup, multigrup i associades

La informació més significativa relacionada amb les empreses del grup, multigrup i associades és la següent:

| Denominació/ Domicili/ Activitat | Exercici 2012 | | | | | Resultat | |
|---|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|
| | Valor de participació | % Participació directa | Capital social | Reserves | Subvencions | | Explotació |
| Gestió Integral de Trànsit de Mataró, S.L. (GINTRA) | 1.916.548,17 | 82% | 2.512.600,00 | 423.892,26 | 4.058.330,63 | (1.637.551,12) | (1.928.212,77) |
| Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) Gestió del servei públic relatiu a la mobilitat urbana, així com l'explotació de les zones d'estacionament regulades i el servei de grua. | | | | | | | |
| Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A. (PROHABITATGE) | | | | | | | |
| Pablo Iglesias, 63 la planta 4 despatx 4 (Mataró-Barcelona) | 44.431,63 | 100% | 120.000,00 | (75.568,86) | 117.140,32 | 31.738,45 | 28.234,30 |
| Realització de totes les actuacions vinculades amb l'habitatge i també la regeneració i rehabilitació d'espais públics urbans. | | | | | | | |
| Porta Laictana, S.A (*) | | | | | | | |
| Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) El desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector IVECO- | | | | | | | |
| RENFE_FARINERA/VEÏNAT DE VALLDEIX | - | 50,00% | 12.000.000,00 | (22.828.304,99) | - | (3.545.788,17) | (4.298.951,64) |
| | 1.960.979,80 | | | | | | |

(*) Les dades comptables de la Societat Porta Laictana, S.A. són provisionals a 31.12.2012

| Denominació/ Domicili/ Activitat | Exercici 2011 | | | | | Resultat | |
|---|-----------------------|------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | Valor de participació | % Participació directa | Capital social | Reserves | Subvencions | Explotació | Net |
| Gestió Integral de Trànsit de Mataró, S.L. (GINTRA) | | | | | | | |
| Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) Gestió del servei públic relatiu a la mobilitat urbana, així com l'exploració de les zones d'estacionament regulades i el servei de grua. | 1.916.548,17 | 82% | 2.512.600,00 | 423.892,26 | 4.021.274,17 | (508.028,89) | (928.650,22) |
| Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A. (PROHABITATGE) | | | | | | | |
| Pablo Iglesias, 63 la planta 4 despatx 4 (Mataró-Barcelona) | 44.431,63 | 100% | 120.000,00 | 73.961,20 | 138.109,62 | (140.460,08) | (149.530,06) |
| Realització de totes les actuacions vinculades amb l'habitatge i també la regeneració i rehabilitació d'espais públics urbans. | | | | | | | |
| Porta Laietana, S.A Pablo Iglesias, 63 la planta despatx 4 (Mataró-Barcelona) El desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector IVECO-RENFE_FARINERA/VEINAT DE VALLDEIX | - | 50,00% | 12.000.000,00 | (4.199.412,11) | - | (17.655.316,71) | (18.628.892,88) |
| | 1.960.979,80 | | | | | | |

L'import de les correccions valoratives per deteriorament i els seus moviments han estat les següents:

| Exercici 2012 | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|
| | Pèrdua per deteriorament Saldo inicial | Variació deteriorament a pèrdues i guanys | Pèrdua per deteriorament Saldo Final |
| Empreses del grup | | | |
| Gestió Integral de Trànsit Mataró, S.L. | (145.551,83) | - | (145.551,83) |
| Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A. | (510.313,59) | - | (510.313,59) |
| Porta Laietana, S.A. | (6.000.000,00) | - | (6.000.000,00) |
| | (6.655.865,42) | - | (6.655.865,42) |
| Exercici 2011 | | | |
| | Pèrdua per deteriorament Saldo inicial | Variació deteriorament a pèrdues i guanys | Pèrdua per deteriorament Saldo Final |
| Empreses del grup | | | |
| Gestió Integral de Trànsit Mataró, S.L. | (145.551,83) | - | (145.551,83) |
| Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A. | (155.408,22) | (354.905,37) | (510.313,59) |
| Porta Laietana, S.A. | (1.329.673,23) | (4.670.326,77) | (6.000.000,00) |
| | (1.630.633,28) | (5.025.232,14) | (6.655.865,42) |

9.5. Informació sobre la naturalesa i el nivell de risc procedent d'instruments financers

9.5.1 Informació qualitativa

La gestió dels riscos financers de la Societat està centralitzada en la Gerència i la Direcció Financera, la qual té establerts els mecanismes necessaris per a controlar l'exposició a les variacions en els tipus d'interès, així com als riscos de crèdit i liquiditat. A continuació s'indiquen els principals riscos financers que impacten a la Societat:

a) Risc de liquiditat:

Amb la finalitat d'assegurar la liquiditat i poder atendre tots els compromisos de pagament que es deriven de la seva activitat, la Societat disposa de la tresoreria que mostra el seu balanç, així com de les línies creditícies i de finançament que es detallen en la Nota 9.2 de Passius financers.

b) Risc de mercat:

El risc de tipus d'interès de la Societat sorgeix dels recursos aliens a llarg termini.

La Societat té contractat la majoria del seu deute a tipus d'interès variable i per tant indexada a l'evolució dels tipus d'interès de mercat. La política de gestió del risc té per objectiu limitar i controlar les variacions del tipus d'interès sobre el resultat i el cash-flow, mantenint un adequat cost global del deute.

9.5.2 Informació quantitativa

a) Risc del tipus d'interès:

La política de la Societat consisteix en mantenir aproximadament el 20% dels seus recursos aliens en instruments amb tipus d'interès fix.

9.6. Fons propis

a) *Capital social*

Al tancament de l'exercici 2012 el capital social de la Societat és de 14.445.876,36 euros, representat en 24.036 accions de 601,01 euros de valor nominal cadascuna, totes elles de la mateixa classe, totalment subscrites i desemborsades. El seu únic accionista és l'Ajuntament de Mataró.

b) *Reserva legal*

D'acord amb el Text Refós de la Llei de Societats de Capital, ha de destinar-se una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la reserva legal fins que aquesta arribi, almenys, al 20% del capital social. La reserva legal podrà utilitzar-se per a augmentar el capital en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Excepte per a la finalitat esmentada anteriorment, i mentre no superi el 20% del capital social, aquesta reserva només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues i sempre que no existeixin altres reserves disponibles suficients per a aquest fi.

NOTA 10. EXISTÈNCIES

El detall d'aquest epígraf és el següent:

| | Saldo a 31/12/12 | Saldo a 31/12/11 |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrenys i solars | 30.537.431,82 | 58.567.361,39 |
| Urbanitzacions en curs | 40.875.673,81 | 41.418.694,35 |
| Edificis d'habitatges en curs | 4.911.001,55 | 4.958.881,57 |
| Altres edificis en curs | - | 987.376,04 |
| Edificis construïts d'habitatges | 6.741.251,76 | 7.358.698,13 |
| Altres edificis construïts | 20.083.212,98 | 29.527.091,39 |
| Avançaments a proveïdors | 260.262,00 | 260.262,00 |
| Deteriorament | (9.783.409,60) | (8.460.070,07) |
| | 93.625.424,32 | 134.618.294,80 |

Els principals projectes a 31 de desembre de 2012 i 2011 per partides són els següents:

| | Saldo a 31/12/12 | Saldo a 31/12/11 |
|--|----------------------|----------------------|
| PMU Ronda Barceló/Illa Fàbregas i Caralt | 3.011.101,33 | 35.467.304,11 |
| Pemu R.Barceló-Illa Fàbregas "Pòl 2" | 3.749.952,86 | - |
| PMU Lepanto-Churruca | 10.561.060,73 | 9.898.351,25 |
| P.P. Can serra | 2.892.763,60 | 2.892.763,60 |
| UA 53 Verdet | 1.398.272,87 | 1.398.272,87 |
| Els Turons | 1.215.625,86 | 1.215.625,86 |
| Avinguda Maresme (Sector Iveco-Renfe) | 1.190.355,96 | 1.191.652,12 |
| C/ Gibraltar | 950.368,45 | 950.368,45 |
| PMU Can Cruzate | 1.011.912,92 | 1.011.507,49 |
| PMU Cirera Nord | 922.894,10 | 922.894,10 |
| Eix Herrera Pòl 2 (10% Aprof mig) | 1.659.482,50 | 1.659.482,50 |
| Altres | 1.973.640,64 | 1.959.139,04 |
| Terrenys i solars | 30.537.431,82 | 58.567.361,39 |
| Can Quirze | 7.874.255,85 | 7.873.833,11 |
| El Rengle P.P | 7.537.465,15 | 7.527.105,22 |
| Urbanització Sector C-1 | 4.293.987,37 | 4.293.987,37 |
| Urbanització Vallveric | 3.243.082,11 | 3.240.752,11 |
| Iveco-Renfe | 1.740.069,12 | 1.681.259,10 |
| UA Verdet | 1.313.237,81 | 1.312.938,32 |
| Ronda Barceló | 2.477.187,10 | 3.861.147,21 |
| Els Turons | 1.098.231,37 | 1.098.231,37 |
| El Rengle II (PMU) | 5.832.664,90 | 5.510.935,68 |
| PMU Can Cruzate | 911.000,48 | 860.951,53 |
| El Sorrall | 790.136,35 | 790.133,34 |
| Eix Herrera | 643.571,76 | 529.749,03 |
| Altres | 3.120.784,44 | 2.837.670,96 |
| Urbanitzacions en curs | 40.875.673,81 | 41.418.694,35 |

(Continua)

(Continuació)

| | Saldo a 31/12/12 | Saldo a 31/12/11 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| “Finques Can Sisternes” | 620.267,93 | 620.267,93 |
| Hab. Bloc 2 C/ Alella | 1.612.702,66 | 1.612.702,66 |
| Hab. - Bloc 4 C/ Alella | 1.529.110,73 | 1.529.110,73 |
| Habitatges EL Rengle II | 767.480,41 | 735.138,51 |
| Altres | 381.439,82 | 461.661,74 |
| Edificis d’ Habitatges en curs | 4.911.001,55 | 4.958.881,57 |
| Nau Cantonada Cabot i Barba | - | 987.376,04 |
| Altres edificis en curs | . | 987.376,04 |
| Edifici Baixada Espenyas | 2.219.363,14 | 2.213.442,04 |
| Habitatges C/ Churruca | 1.312.633,22 | 1.515.259,34 |
| Habitatges i Locals C/Ral | 761.738,18 | 962.763,02 |
| Can Gassol | 393.016,04 | 473.537,03 |
| Fincas-Rda. Prim 74-76 | 906.811,41 | 906.811,41 |
| Hab. i Local S. Simó | 690.757,67 | 687.532,26 |
| Local Rda. Barceló | - | 318.680,19 |
| Habitatges C/ Tiana-La Flor | 246.654,03 | 246.654,03 |
| Habitatges C/ Melendez | 176.259,26 | - |
| Altres | 34.018,81 | 34.018,81 |
| Edificis construïts i habitatges | 6.741.251,76 | 7.358.698,13 |
| Edifici Oficines El Rengle | 17.540.954,72 | 26.984.833,13 |
| Pàrquings C/ Carlemany | 1.275.053,08 | 1.275.053,08 |
| Aparcament i equipament La Llàntia | 856.337,07 | 856.337,07 |
| Aparcament Solís - 2a. Fase | 171.924,76 | 171.924,76 |
| Aparcament Cal Collut | 68.439,93 | 68.439,93 |
| Aparcament Solís – 1a. Fase | 60.756,31 | 60.756,31 |
| Pàrquings Parcel·la XXXV Les Hortes | 78.000,00 | 78.000,00 |
| Aparcament Parc Central | 31.747,11 | 31.747,11 |
| Altres edificis construïts | 20.083.212,98 | 29.527.091,39 |
| Avançaments proveïdors | 260.262,00 | 260.262,00 |
| TOTAL | 103.408.833,92 | 143.078.364,87 |

Els saldos de les correccions per deteriorament de les existències, han estat els següents:

| | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Terrenys i solars: | | |
| PMU Lepanto – Churruca | (2.742.876,25) | (2.742.876,25) |
| P.P Can Serra | (1.060.263,60) | (1.060.263,60) |
| Rda Barceló Polígon 2 | (302.438,86) | - |
| Edificis d'habitatges en curs | | |
| Hab. Bloc 2 C/Alella | (1.044.025,20) | (192.097,26) |
| Hab. Bloc 4 C/Alella-Llevant | (988.487,83) | - |
| Baixada Espenyas | (1.254.363,14) | - |
| Edificis d'habitatges acabats | | |
| Edif.Ofic. El Rengle | (2.390.954,72) | (4.464.832,96) |
| | (9.783.409,60) | (8.460.070,07) |

Les variacions per correcció de valor per deteriorament de les existències han estat:

| | Import |
|--------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31/12/10 | (2.413.747,20) |
| Dotacions | (6.387.527,87) |
| Reversions | 341.205,00 |
| Saldo al 31/12/11 | (8.460.070,07) |
| Dotacions | (3.397.217,77) |
| Reversions | 2.073.878,24 |
| Saldo al 31/12/12 | (9.783.409,60) |

Les raons principals que han motivat les reduccions de valor han estat degudes a correccions derivades de les valoracions de mercat de terrenys i solars i edificis d'habitatges en curs realitzades per experts independents (CB Richard ELLIS, Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, SA i Grupo RISC). A l'exercici 2012, aquestes valoracions han suposat aproximadament el 80% de les existències de la Societat. El 20% restant s'han valorat mitjançant procediments interns de la pròpia Societat.

Tal com es descriu en la nota 4.h), la Societat capitalitza les despeses financeres incorregudes durant l'exercici i que estan relacionades amb aquelles existències que tenen un cicle de producció superior a un any.

L'import capitalitzat per aquest concepte en l'exercici ha estat el següent:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------|------|--------|
| Despeses financeres | - | 268,26 |

Altres informacions

a) Compromisos de venda en ferm a 31 de desembre de 2012:

1. En data 25 de desembre de 2004 es va signar l'obligació de permuta amb l'Associació Recreativa Social Touring Club Maresme segons el qual PUMSA rebia una porció de terreny de 1.921 m² situats al Pla Especial dels Turons de Mataró, transmetent a canvi una finca de 2.162 m² al sector Touring Club, el valor aproximat és de 91.161,00 euros més IVA i la data d'escriptura no està prevista a data d'avui, atès que la finca de l'Associació, està pendent d'immatriculació.
2. El 20 d'abril de 2006 en escriptura de compravenda es va pactar que una part del preu (15.800 euros) es pagaria mitjançant l'entrega d'una plaça d'aparcament a Cafè de Mar. (Lluís Llinés).
3. En data 6 de febrer de 2007, es va signar escriptura pública de permuta segons la qual PUMSA restava pendent de transferir un habitatge que es troba a la Ronda Barceló Illa Fàbrica Fàbregas i de Caralt valorat en 236.900,00 euros. Restava pendent per no disposar de cap immoble en les condicions pactades.
4. Segons escriptura pública de formalització de permuta de data 8 de febrer de 2008, PUMSA lliurarà Jaume Sabé Cucurell 2.204,80m² de locals a construir en les plantes 1era, 2na i 3era de l'edifici d'oficines al Rengle de Mataró més 31 places d'aparcament i 457 m² de magatzem, valorat en 3.650.000 euros, a canvi del 25,166% del solar que li pertoca segons el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del sector "El Rengle II" de Mataró. (*) Restava pendent de formalitzar per haver sobrevingut la mort del cedent i està pendent de formalitzar l'acceptació d'herència.
5. En relació a les places d'aparcament, existeixen sis contractes pendents d'escriptura pública (la majoria pendents de comprar per part de promotors, que no poden fer front a les despeses amb motiu de la crisi econòmica):
 - contracte privat de data 12/04/2007 per la transmissió d'una plaça a l'aparcament del Parc del Palau per import de 18.000 € més IVA;
 - contracte privat de data 19/11/2007 per la transmissió d'una plaça a l'aparcament de la Llantia per import de 18.000 € més IVA;
 - contracte privat de data 14/03/2007 per la transmissió d'una plaça a l'aparcament de Solís per import de 12.896,50 € més IVA;
 - contracte privat de data 27/04/2007 per la transmissió de 4 places a l'aparcament de Cafe de Mar, per import de 16.000 € més IVA;
 - contracte privat de data 09/04/2010 per la transmissió d'una plaça a l'aparcament del Parc Central per import de 13.291,50 € més IVA;
 - contracte privat de data 09/04/2010 per la transmissió d'una plaça a l'aparcament del Parc Central per import de 13.291,50 € més IVA.

6. Segons Escriptura Pública de permuta de 21 d'abril de 2009, PUMSA adquireix un local a la Ronda Alfons XII, - execució del POEC que preveu la implantació d'un centre comercial- propietat de la Sra. Montserrat Ortega Cuenca, valorat en 768.000€ i, en contraprestació PUMSA li ha de lliurar, com a màxim el 29 de desembre de 2017, un local de similars característiques a la zona d'Entorns Biada o Ronda Barceló.
7. Adjudicat per acord del Consell d'Administració de PUMSA de data 9 de maig de 2012 (el contracte privat esta pendent de signatura). (GESTORA PER L'AUTOPROMOCIÓ DEL 'HABITATGE SL)

Transmissió de la finca del carrer Alella 1-3, establint com a pagament les següents condicions:

VALORACIÓ DE LA PERMUTA DE PUMSA

TOTAL VALOR DEL SOL 603.816 32 €

| | Total |
|--|---------------------|
| Habitatge B.3 (plaça d'aparcament vinculada) | 168.467,42 € |
| Habitatge 1.3 (plaça d'aparcament vinculada) | 167.387,00 € |
| Local comercial | 201.607,25 € |
| Aparcament 13 | 15.818,98 € |
| Aparcament | 141.115.396,80€ |
| TOTAL VALOR HABITATGES | 568.677,45 € |
| Diferencia | Total |
| TOTAL VALOR LÍQUID | 35.138,87 € |

8. Adjudicat per acord del Consell d'Administració de PUMSA de data 9 de maig de 2012 (el contracte privat esta pendent de signatura).

Transmissió de la finca del carrer Alella 2, establint com a pagament les següents condicions: (GESTORA PER L'AUTOPROMOCIÓ DEL 'HABITATGE SL)

VALORACIÓ DE LA PERMUTA DE PUMSA

| | Total |
|--|--------------|
| Habitatge 1 (traster i plaça d'aparcament vinculats) | 260.227,46 € |
| Habitatge 2 (traster i plaça d'aparcament vinculats) | 127.640,58 € |
| Habitatge 8 (traster i plaça d'aparcament vinculats) | 152.754,86 € |

TOTAL VALOR HABITATGES 540.622,90 €

9. Contracte privat de permuta signat en data 26 de maig de 2011. Transmissió de les finques Íla, IIb, Iila i Illb del Polígon 1 del PMU 01-d RONDA BARCELÓ/ILLA FÀBREGAS I DE CARALT. (HABITATGE ENTORN SCCL)

| Finca | Preu Adquisició | | | Pagament en metàl·lic | | | Pagament en permuta | | |
|--------------|-----------------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---|
| | €(s/iva) | iva inclòs | % | € (s/iva) | iva inclòs | % | € (s/iva) | iva inclòs | Entitats a entregar en contraprestació m2 útils locals Places Aparcament |
| Ila | 550.940,13 € | 650.109,35 € | 39,33% | 216.684,75 € | 255.688,01 € | 60,67% | 334.255,38 € | 394.421,35 € | 310 |
| IIb | 791.997,80 € | 934.557,40 € | 39,32% | 311.413,53 € | 367.467,97 € | 60,68% | 480.584,27 € | 567.089,44 € | 373 |
| Iila | 687.687,65 € | 811.471,43 € | 39,32% | 270.398,78 € | 319.070,56 € | 60,68% | 417.288,87 € | 492.400,87 € | 390 |
| Illb | 448.353,58 € | 529.057,22 € | 39,31% | 176.247,79 € | 207.972,39 € | 60,69% | 272.105,79 € | 321.084,83 € | 163 |
| TOTAL | 2.478.979,16 € | 2.925.195,41€ | 39,32% | 974.744,85 € | 1.150.198,92 € | 60,68% | 1.504.234,31€ | 1.774.996,49 € | 1236 |

Resta pendent de formalitzar per desavinences en el compliment de les condicions pactades en el contracte.

10. Transmissió d'immobles a favor de la FUNDACIÓ UNIÓ DE COOPERADORS deis següents locals segons conveni amb valor comptable a desembre de 2011. En data 21 de desembre es varen entregar els locals de C. Ral 254-266, local 5, planta 1", (135.743,58 € IVA no inclòs) i C. Ral 254-266, local 6, planta la (65.281,27€ IVA o inclòs). Resta pendent per al 2013 el local de C. Ral 254-266, local 2, baix. (92.222,74€ IVA no inclòs).

A 31 de desembre de 2012, PUMSA té contractada una pòlissa d'assegurances que cobreix els riscos derivats de la responsabilitat civil de totes les empreses del grup PUMSA (PUMSA, PROHABITATGE I GINTRA) i PORTA LAIETANA amb un límit de 3 milions d'euros per sinistre i any, cobrint tant la RC directa com subsidiària en la seva qualitat de promotora, gestora i / o titular d'immobles. Pel que fa a les cobertures concretes, destacar la inclusió de les següents cobertures:

| Cobertura Risc | Límit Genèric per sinistre | Sublímit |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Immobilària | 3.000.000 MM € | 600.000 €/sinistre |
| Explotació | 3.000.000 MM € | |
| Subsidiària contractistes | 3.000.000 MM € | |
| Creuada | 3.000.000 MM € | |
| Conducc. aèries i subt. | 3.000.000 MM € | |
| Colindants | 3.000.000 MM € | |
| Patronal | 3.000.000 MM € | 300.000 €/víctima |
| Pos-treballs | 3.000.000 MM € | |
| Contaminació | 3.000.000 MM € | 400.000 €/sinistre i any |
| Vehicles confiats | 3.000.000 MM € | 120.000 €/sinistre i any |

NOTA 11. TRESORERIA

El detall de la tresoreria és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|-------|---------------------|-------------------|
| Caixa | 3.814,18 | 8.207,37 |
| Bancs | 1.246.457,78 | 168.002,47 |
| | 1.250.271,96 | 176.209,84 |

NOTA 12. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

Els saldos i variacions que hi ha hagut durant l'exercici 2012 en les partides que componen les subvencions, donacions i llegats rebuts són els següents:

| | Entitat Atorgant | Origen | Inicial | Addicions | Imputació a resultats | Traspassos | Final |
|--|---------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Subsidiació préstecs habitatges de protecció oficial | Ministeri d'Habitatge | Adm. Estatal | 2.483.341,25 | - | (52.262,20) | (198.741,60) | 2.232.337,45 |
| Altres subvencions habitatges de protecció oficial | Generalitat de Catalunya | Adm. autonòmica | 2.491.885,26 | (41.296,74) | (52.504,49) | - | 2.398.084,03 |
| Altres subvencions | Institut Català d'Energia | Adm. autonòmica | 10.103,75 | - | (10.103,71) | - | 0,04 |
| Altres subvencions | Ajuntament de Mataró | Adm. Local | 705.857,13 | - | (14.479,13) | - | 691.378,00 |
| Subvencions de drets de superfície | Ajuntament de Mataró | Adm. Local | 2.013.732,41 | - | (24.840,45) | - | 1.988.891,96 |
| Cessió gratuïta 10% aprofitament mig | Ajuntament de Mataró | Adm. Local | 13.158.012,55 | 660.721,35 | (5.182.128,65) | - | 8.636.605,25 |
| | | | 20.862.932,35 | 619.424,61 | (5.336.318,63) | (198.741,60) | 15.947.296,73 |

El detall de les característiques essencials de les subvencions rebudes durant l'exercici 2012 és el següent:

| | Entitat Atorgant | Origen |
|--------------------------|-----------------------------|---|
| Generalitat de Catalunya | 5.982,00 | Subvenció habitatges de protecció oficial del carrer Nuñez Balboa |
| Generalitat de Catalunya | (47.278,74) | Revocació Subvenció C/Almeria |
| Ajuntament de Mataró | 660.721,35 | Aprofitament 10 % UA83 Lepant-Churruca/El Rengle |
| | 619.424,61 | |

Els saldos i variacions que hi ha hagut durant l'exercici 2011 en les partides que componen les subvencions, donacions i llegats rebuts van ser els següents:

| Entitat Aforgant | Origen | Inicial | Addicions | Imputació a resultats | Traspassos | Final |
|--|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| Subsidiació préstecs habitatges de protecció oficial | Adm. Estatal | 2.365.737,17 | - | (44.695,36) | 162.299,44 | 2.483.341,25 |
| Altres subvencions habitatges de protecció oficial | Adm. autonòmica | 1.930.471,25 | 663.603,20 | (44.210,94) | (57.978,25) | 2.491.885,26 |
| Altres subvencions | Adm. autonòmica | 20.207,46 | - | (10.103,71) | - | 10.103,75 |
| Altres subvencions | Adm. Local | 720.336,26 | - | (14.479,13) | - | 705.857,13 |
| Subvencions de drets de superfície | Adm. Local | 2.039.810,25 | - | (26.077,84) | - | 2.013.732,41 |
| Cessió gratuïta 10% aprofitament mig | Adm. Local | 12.682.970,93 | 484.473,24 | (9.431,62) | - | 13.158.012,55 |
| | | 19.759.533,32 | 1.148.076,44 | (148.998,60) | 104.321,19 | 20.862.932,35 |

El detall de les característiques essencials de les subvencions rebudes durant l'exercici 2011 van ser els següent:

| | Entitat Atorgant | Origen |
|--------------------------|---------------------|---|
| Generalitat de Catalunya | 663.603,20 | Subvenció habitatges de protecció oficial dels carrers Almeria, Rierot, Nuñez de Balboa i Meléndez Valdes |
| Ajuntament de Mataró | 2.279.690,35 | Cessió gratuïta de 10% d'aprofitament mig corresponents a la urbanització UA84 Eix Herrera |
| | (1.170.030,81) | Valoració a 31/12/ cessió gratuïta Ronda Barceló |
| | (625.186,30) | Valoració a 31/12/ cessió gratuïta UA84 Eix Herrera |
| | 1.148.076,44 | |

Al tancament dels exercicis 2012 i 2011 la Societat ha complert amb tots els requisits necessaris per a la percepció i gaudi de les subvencions detallades anteriorment.

NOTA 13. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

13.1. Provisions

El detall de les provisions, així com els principals moviments registrats durant l'exercici 2012 és el següent:

| | Inicial | Dotació | Aplicacions | Baixes | Final |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|-------------|-------------------|
| Provisió renda vitalícia | 199.763,15 | (3.062,37) | - | (0,44) | 196.700,34 |
| Provisió aportació Fundació Unió de Cooperadors (a) | 490.153,13 | - | (201.024,52) | 0,49 | 289.129,10 |
| Provisió pèrdues en contractes | 10.889,00 | - | - | - | 10.889,00 |
| | 700.805,28 | (3.062,37) | (201.024,52) | 0,05 | 496.718,44 |

I el detall de les provisions, així com els principals moviments registrats durant l'exercici 2011 era el següent:

| | Inicial | Dotació | Aplicacions | Baixes | Final |
|---|-------------------|----------|-------------|-------------------|-------------------|
| Provisió renda vitalícia | 202.528,55 | - | - | (2.765,40) | 199.763,15 |
| Provisió aportació Fundació Unió de Cooperadors (a) | 490.153,13 | - | - | - | 490.153,13 |
| Provisió pèrdues en contractes | 10.889,00 | - | - | - | 10.889,00 |
| | 703.570,68 | - | - | (2.765,40) | 700.805,28 |

a) Provisió per aportació Fundació Unió de Cooperadors

La provisió aportació Fundació Unió de Cooperadors va ser constituïda a l'exercici 2003 per cobrir les pèrdues derivades de l'aportació a realitzar a l'esmentada fundació, segons acord de data 1 d'abril de 2003 del Consell d'Administració. A l'exercici 2005 la Societat va aportar una finca, un local al 2010 i dos locals a l'exercici 2012 (veure nota 10).

b) Provisió per a pèrdues en construccions en curs

A 31 de desembre de 2012 i 2011 no hi ha cap provisió per pèrdues en construccions en curs.

13.2 Contingències

Actualment resten diversos recursos contenciosos-administratius on PUMSA intervé en la seva condició d'empresa encarregada de la promoció i gestió urbanística dels respectius àmbits de plantejament afectats. Aquests recursos afecten diferents àmbits urbanístics (Ronda Barceló, Vallveric, El Sorrall,...) en els quals PUMSA, és l'administració actuant. Quan PUMSA té parcel·les en propietat en els sectors afectats, s'han provisionat els costos estimats dels diferents recursos i no es preveuen pèrdues addicionals. En el cas que PUMSA actuï únicament com a intermediari en les gestions urbanístiques, els possibles costos addicionals derivats dels litigis en curs, s'hauran de repercutir als propietaris i per tant, no tindran cap efecte significatiu en el resultat de la Societat.

Pel que fa als recursos, ha estat dictada una sentència pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la qual anul·la el PMU-06 que regula l'ordenació de volums de l'edifici comercial a construir en la parcel·la resultant VI tramesa a EL Corte Inglés, S.A. i el trasllat de l'antiga fàbrica de Fàbregas i de Caralt. A conseqüència d'aquesta sentència, l'Ajuntament de Mataró està tramitant una modificació del Pla Especial i del Pla Especial del Patrimoni, permetent aquestes actuacions. Així, en data 7 de març de 2013, el Ple ha aprovat inicialment les modificacions esmentades. Cal destacar, que els acords varen adoptar-ne per unanimitat, després de signar dos convenis amb els principals demandants, cosa que fa preveure pau social sense contingències.

13.3 Compromisos, garanties i avals

La Societat té a 31 de desembre de 2012 i 2011 avals bancaris concedits per diferents empreses per import de 875 milers d'euros i 10,2 milions d'euros, respectivament. Addicionalment, la Societat ha concedit garanties a tercers per import de 7,4 milions d'euros al 31 de desembre de 2012 i de 8 milions d'euros al 2011.

NOTA 14. AJUSTAMENTS PER PERIODIFICACIÓ

Actiu:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Despeses anticipades | 95.275,34 | 95.274,96 |
| | 95.275,34 | 95.274,96 |

Passiu:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingressos anticipats urbanitzacions | 40.012.181,69 | 40.802.695,13 |
| Ingressos anticipats lloguer aparcaments | 284.966,24 | 92.425,24 |
| Altres repercussions | 360.966,25 | 4.809.134,82 |
| | 40.658.114,18 | 45.704.255,19 |

Els “ingressos anticipats urbanitzacions” corresponen a les factures emeses per obres d’urbanització pendents de finalitzar i no representen exigibilitat financera.

NOTA 15. SITUACIÓ FISCAL

El detall de les Administracions Públiques és el següent:

| Exercici 2012 | | | | |
|--|------------|-------------------|------------------|------------------|
| | Deutor | | Creditor | |
| | No corrent | Corrent | No Corrent | Corrent |
| H.P. Deutora per IVA suportat | - | 178.395,47 | - | - |
| H.P. deutora per IVA suportat no meritat | - | 34.922,87 | - | - |
| Subvencions per cobrar | - | 268.409,26 | - | - |
| Actiu per impost corrent 2011 | - | 14.434,26 | - | - |
| Actiu per impost corrent 2012 | - | 55.798,29 | - | - |
| H.P. Creditora per IRPF | - | - | - | 20.161,02 |
| H.P. Creditora per impostos locals | - | - | - | 32.007,17 |
| Seguretat social creditora | - | - | - | 21.165,10 |
| Actiu per impost diferit | - | - | - | - |
| Passiu per impost diferit | - | - | 84.348,75 | - |
| | - | 551.960,15 | 84.348,75 | 73.333,29 |

| Exercici 2011 | | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | Deutor | | Creditor | |
| | No corrent | Corrent | No Corrent | Corrent |
| H.P. deutora per IVA suportat no meritat | - | 144.673,73 | - | - |
| Subvencions per cobrar | - | 700.009,80 | - | - |
| Actiu per impost corrent | - | 14.272,55 | - | - |
| H.P. Creditora per IRPF | - | - | - | 31.397,06 |
| H.P. Creditora per impostos locals | - | - | - | 10.069,94 |
| Seguretat social creditora | - | - | - | 21.585,65 |
| Actiu per impost diferit | 968.288,03 | - | - | - |
| Passiu per impost diferit | - | - | 99.074,87 | - |
| | 968.288,03 | 858.956,08 | 99.074,87 | 63.052,65 |

La conciliació del resultat comptable abans d'impostos corresponent a l'exercici 2012 i 2011 amb la base imposable de l'Impost sobre Societats, és la següent:

| Exercici 2012 | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------|--|-----------------------|------------------------|
| | Compte de pèrdues i guanys | | Ingressos i despeses directament imputades a patrimoni net | | |
| | Activitats pròpies | Activitats no pròpies | Activitats pròpies | Activitats no pròpies | |
| Resultat després d'impostos | (5.703.887,43) | 1.241.266,05 | - | - | (4.462.621,38) |
| Impost sobre Beneficis | 973.103,19 | - | - | - | 973.103,19 |
| Diferències permanents | 71,77 | 201.024,85 | - | - | 201.096,62 |
| <u>Diferències temporànies</u> | | | | | |
| Amb origen en l'exercici | (201.024,65) | - | - | - | (201.024,65) |
| Amb origen en exercicis anteriors | (796.205,89) | - | - | - | (796.205,89) |
| Base imposable (resultat fiscal) | (5.727.943,01) | 1.442.290,90 | - | - | (4.285.652,11) |
| Quota íntegra (30% sobre la base imposable) | (1.718.382,90) | 432.687,27 | - | - | (1.285.695,63) |
| Bonificacions 99% s/quota íntegra | (1.701.199,07) | 428.360,40 | - | - | (1.272.838,67) |
| Quota íntegra ajustada | - | - | - | - | (12.856,96) |
| Deduccions per aportacions | - | - | - | - | - |
| Donació a Fundació | - | - | - | - | (70.358,70) |
| Deduccions per Formació | - | - | - | - | - |
| Quota líquida | - | - | - | - | (83.215,66) |
| Retencions i pagament a compte | - | - | - | - | 55.798,36 |
| Líquid a tornar | | | | | (139.014,02) |
| Exercici 2011 | | | | | |
| | Compte de pèrdues i guanys | | Ingressos i despeses directament imputades a patrimoni net | | |
| | Activitats pròpies | Activitats no pròpies | Activitats pròpies | Activitats no pròpies | |
| Resultat abans d'impostos | (10.101.585,50) | (7.951.152,47) | - | - | (18.052.737,97) |
| Diferències permanents | 412,12 | 365.165,44 | - | - | 365.577,56 |
| <u>Diferències temporànies</u> | | | | | |
| Amb origen en l'exercici | 2.911,00 | 4.626.554,05 | - | - | 4.629.465,05 |
| Amb origen en exercicis anteriors | - | - | - | - | - |
| Base imposable (resultat fiscal) | (10.098.262,38) | (2.959.432,98) | - | - | (13.057.695,36) |
| Quota íntegra (30% sobre la base imposable) | (3.029.478,71) | (887.829,89) | - | - | (3.917.308,61) |
| Bonificacions 99% s/quota íntegra | 2.999.183,93 | - | - | - | 2.999.183,93 |
| Quota íntegra ajustada | - | - | - | - | (918.124,68) |
| Deduccions per aportacions | - | - | - | - | - |
| Pla de Pensions | - | - | - | - | - |
| Deduccions per Formació | - | - | - | - | - |
| Quota líquida | - | - | - | - | (918.124,67) |
| Retencions i pagament a compte | - | - | - | - | 14.168,32 |
| Líquid a tornar | | | | | (932.293,00) |

Desglossament de la despesa per Impost sobre Societats

El desglossament de la despesa per Impost sobre Societats és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|---------------------|
| Impost corrent | | |
| Per operacions continuades | (83.215,56) | (926.846,67) |
| Impost diferit | | |
| Cancel·lació de passiu per impost diferit | (902,28) | - |
| Cancel·lació d'actiu per impost diferit | 1.056.617,96 | 8.722,00 |
| Aplicació de deduccions generades en anys anteriors | 603,07 | - |
| | 973.103,19 | (918.124,67) |

Bases imposables Negatives i incentius pendents d'aplicar

El detall de les bases imposables negatives i incentius pendents d'aplicar al tancament de l'exercici 2012, expressat en euros, és el següent:

| | Bases Negatives | 31/12/2012 Incentius | Venciment |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| Bases imposables negatives | | | |
| Any 2007 | 669.298,77 | - | 2.025 |
| Any 2009 | 734.678,15 | - | 2.027 |
| Any 2010 | 5.131.509,09 | - | 2.028 |
| Any 2011 | 17.409.674,92 | - | 2.029 |
| Any 2012 | 4.285.652,11 | - | 2.030 |
| Deduccions pendents i altres | | | |
| Deduccions no aplicades 2007 | - | 2.908,88 | 2.017/2.018 |
| Deduccions no aplicades 2008 | - | 1.989,85 | 2.018/2.019 |
| Deduccions no aplicades 2009 | - | 1.550,15 | 2.019/2.020 |
| Deduccions no aplicades 2010 | - | 816,97 | 2.020/2.021 |
| Deduccions no aplicades 2012 | - | 70.358,70 | 2.022/2.023 |
| | 28.230.813,04 | 77.624,55 | |

Passius per impost diferit registrats

El detall del saldo d'aquest compte és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Diferències temporànies (passiu per impost diferit) | | |
| Per subvencions, donacions i llegats rebuts | 47.613,52 | 63.241,92 |
| Per amortització accelerada RDL 3/1993 | 35.832,95 | 35.832,95 |
| | 83.446,47 | 99.074,87 |

Exercicis pendents de comprovació i actuacions inspectores

Segons estableix la legislació vigent, els impostos no es poden considerar definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi transcorregut el termini de prescripció de quatre anys. Al tancament de l'exercici 2012 la Societat té oberts a inspecció els exercicis no prescrits. Els administradors de la Societat consideren que s'han practicat adequadament les liquidacions dels esmentats impostos, per la qual cosa, en cas que sorgissin discrepàncies en la interpretació de la normativa vigent pel tractament fiscal atorgat a les operacions, els eventuais passius resultants, en cas de materialitzar, no afectarien de manera significativa als Comptes Anuals adjunts.

NOTA 16. INGRESSOS I DESPESES**a) Xifra de negocis**

La distribució de l'import net de la xifra de negocis distribuïda per categories d'activitats i per mercats geogràfics és la següent:

| | Saldo a 31/12/2012 | Saldo a 31/12/2011 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vendes edificis i locals (**) | 5.307.371,15 | 4.360.311,56 |
| Vendes d'aparcaments (**) | 1.587.825,93 | 904.007,41 |
| Vendes de Terrenys i Solars (*) | 24.000.000,00 | - |
| Indemnitzacions (*) | 4.589.326,48 | - |
| Vendes | 35.484.523,56 | 5.264.318,97 |
| Ingressos per repercussions de costos d'obres | 112.891,44 | 121.406,13 |
| Ingressos pel servei de coordinació de la seguretat i salut | 522.357,74 | 512.234,93 |
| Ingressos per urbanitzacions | 1.983.509,80 | 2.592.332,74 |
| Altres ingressos | 385.201,48 | 175.309,51 |
| Prestacions de Serveis | 3.003.960,46 | 3.401.283,31 |
| Ingressos per lloguers | 2.975.194,76 | 2.856.443,62 |
| Lloguers | 2.975.194,76 | 2.856.443,62 |
| | 41.463.678,78 | 11.522.045,90 |

(*) Durant l'exercici 2012 la Societat ven a El Corte Inglés una finca a la Ronda Barceló per import de 24.000.000 euros, imputant 4.589.326,48 euros d'ingressos per indemnitzacions.

(**) Durant l'exercici 2012 la Societat ven a Mercadona locals i aparcaments a l'Edifici El Rengle per import de 6.500.000 euros.

El detall dels ingressos per lloguers és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingressos per arrendaments d'immobles immobilitzats (nota 8) | 2.390.472,81 | 2.300.402,14 |
| Altres ingressos per lloguers | 584.721,95 | 556.041,48 |
| | 2.975.194,76 | 2.856.443,62 |

b) Consum de terrenys i solars

El seu desglossament és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------------|------------------|
| Compres de terrenys i solars | (133.304,46) | (242.518,48) |
| Variació d' existències de terrenys i solars | (28.029.929,57) | 283.073,11 |
| Deteriorament de terrenys i solars | (560.621,69) | - |
| Indemnitzacions i diferències d'adjudicació | (95.177,32) | (26.019,04) |
| | (28.819.033,04) | 14.535,59 |

La totalitat de les compres i les vendes es fan a Espanya.

c) Càrregues socials

El seu desglossament és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| Seguretat Social a càrrec de l'Empresa | 209.750,02 | 225.521,21 |
| Aportacions a Pla de Pensions | - | 65.530,80 |
| Altres despeses de personal | 8.601,98 | 8.867,87 |
| | 218.352,00 | 299.919,88 |

d) Altres despeses d'exploració

El seu desglossament és el següent:

| | 2012 | 2011 |
|---|---------------------|---------------------|
| Correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials | 51.489,14 | 21.553,16 |
| Correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials entitats vinculades (Nota 17) | 4.575,14 | 221.328,10 |
| Altres despeses d'exploració | 2.482.683,68 | 2.266.643,91 |
| | 2.538.747,96 | 2.509.525,17 |

NOTA 17. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

El detall de les parts vinculades amb les quals la Societat realitza operacions, són les següents:

Soci únic: Ajuntament de Mataró

Altres empreses del grup: Societat Municipal Prohabitatge Mataró, SA, Gestió Integral de Trànsit Mataró, S.L., Porta Laietana, S.A..

Altres parts vinculades: EPE Parc TecnoCampusMataró, Institució Municipal d'Acció Cultural, Mataró Energía Sostenible, Mataró Audiovisual i Aigües de Mataró, S.A.

El detall de les operacions realitzades amb parts vinculades durant l'exercici 2012, és el següent:

| | Ajuntament de Mataró | Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A.U. | Gestió Integral Trànsit de Mataró, S.L. | Aigües de Mataró | Porta Laietana, S.A. | Altres parts vinculades | Total |
|--|----------------------|--|---|------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Vendes | - | - | - | - | - | (115.776,18) | (115.776,18) |
| Serveis prestats (per lloguers) | 617.404,08 | - | - | - | - | 74.124,28 | 691.528,36 |
| Serveis prestats (per repercussions d'obres) | - | - | - | - | - | - | - |
| Serveis prestats (varis) | 12.270,00 | 13.866,35 | 62.019,72 | 3.352,88 | - | 5.016,72 | 96.525,67 |
| Interessos cobrats | 208.148,00 | - | - | - | 8.853,75 | - | 217.001,75 |
| Serveis rebuts (per consum d' aigua) | - | - | - | (27.656,78) | - | - | (27.656,78) |
| Serveis rebuts (per obres) | - | - | (196.040,85) | (28.295,87) | - | - | (224.336,72) |
| Serveis rebuts (varis) | - | (72.481,29) | - | - | - | - | (72.481,29) |
| Altres serveis rebuts de gestions | - | - | - | - | - | - | - |
| Interessos pagats | (130.625,13) | - | - | - | - | (195.644,54) | (326.269,67) |
| Garanties i avals atorgats | - | 270.768,08 | 5.059.781,00 | - | - | 2.072.400,00 | 7.402.949,08 |
| Garanties i avals rebuts | 875.000,00 | - | - | - | - | - | 875.000,00 |

El detall de les operacions realitzades amb parts vinculades durant l'exercici 2011, era el següent:

| | Ajuntament de Mataró | Societat Municipal Prohabitatge Mataró, S.A.U. | Gestió Integral Trànsit de Mataró, S.L. | Aigües de Mataró | Porta Laietana, S.A. | Altres parts vinculades | Total |
|--|----------------------|--|---|------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Vendes | - | - | - | - | - | (3.862,40) | (3.862,40) |
| Serveis prestats (per lloguers) | 511.667,40 | - | - | - | - | 85.029,68 | 596.697,08 |
| Serveis prestats (per repercussions d'obres) | 519.643,21 | 19.042,00 | 16.630,08 | - | - | - | 555.315,29 |
| Serveis prestats (varis) | - | - | 49.149,61 | - | - | 11.655,01 | 60.804,62 |
| Interessos cobrats | 204.966,00 | - | - | - | 10.155,62 | - | 215.121,62 |
| Serveis rebuts (per consum d'aigua) | - | - | (85,89) | (23.112,46) | - | - | (23.198,35) |
| Serveis rebuts (per obres) | - | - | - | (22.915,30) | - | - | (22.915,30) |
| Serveis rebuts (varis) | - | - | - | - | - | (970,24) | (970,24) |
| Altres serveis rebuts de gestions | - | (93.581,51) | - | - | - | - | (93.581,51) |
| Interessos pagats | (282.333,97) | - | - | - | - | - | (282.333,97) |
| Garanties i avals atorgats | - | 438.546,00 | 5.542.482,00 | - | - | 2.025.000,00 | 8.006.028,00 |
| Garanties i avals rebuts | 10.200.000,00 | - | - | - | - | - | 10.200.000,00 |

El detall dels saldos de balanç amb parts vinculades durant l'exercici 2012 és el següent:

| | Ajuntament de Mataró | Societat Municipal Prohabitatge de Mataró, S.A.U. | Gestió Integral Trànsit de Mataró, S.L. | Porta Laietana, S.A. | Aigües de Mataró | Altres parts vinculades | Total |
|---------------------------------------|------------------------|---|---|----------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| | | | (1) | | | | |
| A llarg termini | | | | | | | |
| Instruments de patrimoni | - | 44.431,63 | 1.916.548,17 | - | - | - | 1.960.979,80 |
| Deutes a llarg termini (2) | (1.970.886,20) | - | - | - | - | - | (1.970.886,20) |
| Crèdits a empreses (1) | 5.220.945,48 | - | - | - | - | - | 5.220.945,48 |
| A curt termini | | | | | | | |
| Client's empreses del grup | 4.932.008,89 | 13.866,35 | 33.907,62 | 2.145,93 | 4.056,98 | 453.787,73 | 5.439.773,50 |
| Crèdits a empreses (1) | 278.754,53 | 341.081,24 | - | 500,00 | - | - | 620.335,77 |
| Altres passius financers (Nota 9.2.1) | (19.815.060,21) | - | - | - | - | - | (19.815.060,21) |
| Deutes a curt termini (2) | (404.929,97) | (3.017,51) | (1.302.538,00) | - | - | - | (1.710.485,48) |
| Deutes a curt termini (per impost) | - | 84,50 | (1,76) | - | - | - | 82,74 |
| Proveïdors empreses del grup | (4.024.775,00) | (72.481,29) | - | - | (9.316,85) | (195.644,54) | (4.302.217,68) |
| | (15.783.942,48) | 323.964,92 | 647.916,03 | 2.645,93 | (5.259,87) | 258.143,19 | (14.556.532,28) |

(1) En data 9 de juny de 2009 la Societat va concedir a Porta Laietana, SA un crèdit de 450.000 euros el qual té com a data de venciment el 31 d'octubre de 2012, meritant un interès de mercat de l'Euribor 3 mesos més un diferencial del 1,2%. El saldo pendent a 31 de desembre 2012 i 2011 és de 450.000,00 euros i durant l'exercici 2011 la Societat va procedir a dotar íntegrament, traspasant-ho de llarg a curt termini. A 31/12/11, la Societat presenta els següents saldos amb la Societat Porta Laietana, totalment deteriorats, participació financera 6.000 milers d'euros, préstec a curt termini 450 milers d'euros, compte corrent de 10,5 milers d'euros i saldos deutors comercials de 27 milers d'euros. (dotats 5 milers aquest any).

En data 30 de desembre de 2009 la Societat va signar un contracte d'arrendament amb opció de compra amb l'Ajuntament de Mataró. El saldo pendent a 31 de desembre 2012 i 2011 és de 5.499.700,00 euros i 5.535.832,00 euros, respectivament (veure nota 8.1)

(2) En data 22 de gener de 2009 la Societat va rebre un préstec per import de 2.741.957,16 euros de l'Ajuntament de Mataró amb l'objectiu de finançar les obres de rehabilitació i condicionament d'una nau antiga de la ciutat de Mataró (Nau Minguell). El préstec és a tipus d'interès zero, té 3 anys de carència i la data de venciment és el 30 novembre de 2023. El saldo pendent a 31 de desembre 2012 i de 2011 és de 2.139.830,00 euros i de 2.304.201,16 euros, respectivament.

El detall dels saldos de balanç amb parts vinculades durant l'exercici 2011, era el següent:

| | Ajuntament de Mataró | Societat Municipal Prohabitatge de Mataró, S.A.U. | Gestió Integral Trànsit de Mataró, S.L. | (1) Porta Laietana, S.A. | Aigües de Mataró | Altres parts vinculades | Total |
|------------------------------------|-----------------------|---|---|--------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| A llarg termini | | | | | | | |
| Instruments de patrimoni | - | 44.431,63 | 1.916.548,17 | - | - | - | 1.960.979,80 |
| Crèdits a empreses (1) | 5.246.473,64 | - | - | - | - | - | 5.246.473,64 |
| Deutes a llarg termini (2) | (2.304.201,16) | - | - | - | - | - | (2.304.201,16) |
| A curt termini: | | | | | | | |
| Clients empreses del grup | 1.789.940,18 | 19.078,00 | 19.580,60 | - | - | 2.216.532,69 | 4.045.131,47 |
| Crèdits a empreses (1) | 293.112,95 | 269.198,67 | 309.473,51 | - | - | - | 871.785,13 |
| Altres passius a curt | (1.264.781,90) | - | - | - | - | - | (1.264.781,90) |
| Deutes a curt termini (2) | (6.000.000,00) | (2.565,92) | (200.198,06) | - | - | - | (6.202.763,98) |
| Deutes a curt termini (per impost) | - | (2.878,45) | (451,59) | - | - | - | (3.330,04) |
| Proveïdors empreses del grup | (1.246.221,60) | (93.581,51) | - | - | (24.276,03) | (4.024.775,00) | (5.388.854,14) |
| | (3.485.677,89) | 233.682,42 | 2.044.952,63 | - | (24.276,03) | (1.808.242,31) | (3.039.561,18) |

Les transaccions amb parts vinculades es realitzen a preus acordats entre les parts i en general es corresponen amb preus de mercat o a serveis repercutits i documentats a nivell de grup.

Retribucions i altres prestacions al Consell d'Administració i Alta Direcció:**Consell d'Administració**

Cap membre del Consell d'Administració de la Societat ha rebut de la mateixa cap tipus de retribució, ni aquesta està prevista en els Estatuts Socials.

Tampoc han existit bestretes ni crèdits concedits als membres del Consell d'Administració de la societat dominant, així com obligacions concretes en matèria de pensions ni assegurances de vida.

Així mateix la Societat manté una assegurança de responsabilitat civil a favor dels seus administradors amb un límit d'indemnització de tres milions d'euros durant els exercicis 2012 i 2011.

Alta Direcció

Les retribucions percebudes durant l'exercici 2012 classificades per conceptes, expressades en euros, han estat les següents:

| | Sous | Plans de pensions | Primes d'assegurances |
|---------------|------------|-------------------|-----------------------|
| Alta direcció | 347.758,62 | - | 4.802,65 |

Les retribucions percebudes durant l'exercici 2011 classificades per conceptes, expressades en euros, han estat les següents:

| | Sous | Plans de pensions | Primes d'assegurances |
|---------------|------------|-------------------|-----------------------|
| Alta direcció | 368.922,37 | 37.869,72 | 4.670,13 |

No hi ha bestretes ni crèdits concedits al personal d'Alta Direcció de la Societat.

Tal com s'esmenta en la nota 1, la Societat és capçalera del Grup i realitza les funcions de direcció del mateix.

Informació relativa a les articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital

En relació amb el que estableix els articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital, a continuació es detalla la informació comunicada pels Administradors en relació a les participacions que ostenten, càrrecs i funcions que exerceixen, en societats amb el mateix, anàleg o complementari tipus d'activitat a la que constitueix l'objecte social de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A., així com la seva realització per compte propi o aliè:

| Membre/soci | Societat | % Participació directe | % Participació Indirecte | Càrrec/Funció |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Montserrat Rodriguez Sanchez | - | - | - | - |
| Joaquim Fernandez Oller | - | - | - | - |
| Francesc Melero Collado | - | - | - | - |
| Núria Moreno Romero | - | - | - | - |
| Joan Didac Sabater Virués | Camí Ral Servicio y Control, SLU. | 100,00% | - | Administrador únic |
| Josep Maria Lora Pastor | - | - | - | - |
| Esteve Martinez Ruíz | - | - | - | - |
| Agàpit Borràs Plana | - | - | - | - |

Tots els membres del Consell d'Administració manifesten, que d'acord als articles 229 i 231 de la Llei de Societats de Capital (Reial Decret Legislatiu 1/2010), i referit a l'exercici 2012, que no tenen cap situació de conflicte d'interès, per no ser membre, ni tenir capital, ni càrrec en cap empresa d'interessos similars a la Societat, ni tampoc cap persona vinculada, a excepció dels anomenats anteriorment.

Afectació al Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge

Mitjançant ampliacions de capital dutes a terme en exercicis anteriors, l'Ajuntament de Mataró va aportar a PUMSA terrenys obtinguts per aquest mitjançant el 10% d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta. D'altra banda, a partir de l'any 2004, i al configurar-se PUMSA com una entitat urbanística especial, té la condició d'administració actuant, quan així ho acordi l'Ajuntament de Mataró i, per tant, rep directament l'esmentat percentatge d'aprofitament.

En aplicació de la Llei d'Urbanisme aquests terrenys constitueixen el Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge (PMSH) i, en conseqüència, el seu destí ha de ser l'establert en dita Llei.

El patrimoni municipal del sòl al 31 de desembre de 2012 i 2011 és de 30,2 i 27,3 milions d'euros, respectivament.

NOTA 18. ALTRA INFORMACIÓ**a) Plantilla**

El número mig de personal empleat durant l'exercici 2012 i 2011 és el següent:

| | Núm. de treballadors 2012 | Núm. de treballadors 2011 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Gerents i Directors | 4 | 4 |
| Titulats superiors | 6 | 8 |
| Tècnics i titulats mitjos | 6 | 7 |
| Personal administratiu | 5 | 7 |
| | 21 | 26 |

El número de persones empleades a 31 de desembre de 2012 i 2011, distribuït per categories professionals, és el següent:

| | 31/12/2012 | | | 31/12/2011 | | |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | Homes | Dones | Total | Homes | Dones | Total |
| Gerents i Directors | 3 | 1 | 4 | 3 | 1 | 4 |
| Titulats superiors | 2 | 4 | 6 | 2 | 6 | 8 |
| Tècnics i titulats mitjos | 2 | 4 | 6 | 2 | 5 | 7 |
| Personal administratiu | - | 5 | 5 | - | 7 | 7 |
| | 7 | 14 | 21 | 7 | 19 | 26 |

b) Honoraris d'auditoria

Els honoraris meritats pels auditors de la Societat durant els exercicis 2012 i 2011 pels treballs d'auditoria de Comptes Anuals de l'exercici són de 24 milers d'euros respectivament.

NOTA 19. ESDEVENIMENTS POSTERIORS AL TANCAMENT

No s'han produït esdeveniments significatius des del 31 de desembre de 2012 fins a la data de formulació d'aquests comptes anuals que, afectant als mateixos, no s'hagués inclòs en ells, o el coneixement del qual pogués resultar útil a un usuari dels mateixos a excepció de amb data 4 de març de 2013 s'ha publicat el concurs per a la transmissió de diversos immobles propietat de la Societat, expedient UND01-02/2013, registrats tant a inversions immobiliàries com a existències.

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A

INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2012

PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A
INFORME DE GESTIÓ CORRESPONENT A L'EXERCICI 2012

SITUACIÓ DE LA SOCIETAT I EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT

- A l'exercici 2012, Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA) ha obtingut un resultat negatiu de 4.462.621 euros (al 2011, una pèrdua de 17.134.613 euros). Cal recordar que el compte de resultats de 2011 recollia una sèrie de dotacions amb la finalitat d'ajustar l'empresa a l'actual entorn i deixar el balanç el més sanejat possible, principalment: provisió per a compensar la pèrdua de valor de la inversió en la societat mixta PORTA LAIETANA, SA, donat el deteriorament d'aquest actiu (substanciat en sòl pendent d'urbanitzar), i la provisió per deteriorament arran de valoracions de la cartera d'immobles en Existències, amb la finalitat d'adequar-la a valors de mercat, en base a taxacions independents.
- El Patrimoni net al tancament de l'exercici 2012 és de 18.372.786 euros, enfront els 27.751.043 euros del 2011. Aquesta variació s'explica, a banda de per la pèrdua de l'exercici, per la variació del compte de "Subvencions i donacions rebudes", ja que, d'una banda, aquest compte incrementa per la incorporació al patrimoni del 10% d'aprofitament mig de la UA-83 "Lepant-Churruca/El Rengle", per import de 660.721€, i, d'altra banda, disminueix principalment arran de la venda de la finca de la Ronda Barceló al Corte Inglés, donat que la part de sòl procedent del 10% d'aprofitament mig, registrada a l'epígraf de "Subvencions i donacions rebudes", s'ha comptabilitzat com a ingrés de l'exercici en el compte "Imputació de subvencions d'immobilitat no financer".
- Mencionar que la societat no està immersa en causa de dissolució segons l'article 363.1.d) del Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital, donat que el seu patrimoni net és, com s'ha dit, de 18.372.786 euros, quantitat aquesta superior als 7.222.938 euros (cinquanta per cent del capital social). Addicionalment, cal considerar que en base al Reial Decret - Llei 3/2013, de 22 de febrer, pel qual s'estén per als exercicis que es tanquin l'any 2013, el règim excepcional de no còmput de les pèrdues reconegudes als comptes anuals per deteriorament derivades de l'Immobilitzat material, les Inversions Immobiliàries i les Existències en els supòsits de reducció de capital obligatòria i dissolució, ni pel que fa al compliment del pressupost objectiu del concurs contemplat a l'article 2 de la Llei concursal.
- La xifra de negocis de l'exercici ha estat de 41.463.679 euros (enfront els 11.522.046 d'euros de 2011), amb la següent distribució:
 - a) Vendes, per un import de 35.484.524 euros. Les vendes d'actius l'any 2012 han estat la venda de la finca de la Ronda Barceló al Corte Inglés (24.000.000€), vendes de locals (2.000 m2 útils) i 175 places d'aparcament a l'Edifici del Rengle a Mercadona (6.500.000 euros), un local a la Ronda Barceló (185.000€) i dos habitatges (250.000€). Addicionalment, com a ingrés comptable, hi ha indemnitzacions a favor de PUMSA, com a propietària de la parcel·la de la Ronda Barceló, i diferències d'adjudicació.

- b) Prestacions de Serveis, per 3.003.960 euros, que corresponen, principalment, a part de la urbanització de la Ronda Barceló i a serveis de coordinació de seguretat i salut. També es recull en aquest epígraf l'ingrés per l'excés d'una provisió dotada en anys anteriors.
- c) Ingressos per lloguers, per 2.975.195 euros (al 2011, 2.856.444€), provenen dels 205 habitatges propietat de PUMSA (177 de protecció oficial), del Centre de Serveis Logístics de Mataró, de l'Edifici del Rengle i de naus i locals, principalment.
- Arran de la taxació a valors de mercat de la cartera d'actius immobiliaris, duta a terme per experts independents, ha estat necessari dotar provisions per deteriorament per import de 4.651.864 euros, les quals han estat registrades en diferents epígrafs del compte de resultats, en funció del tipus d'actiu deteriorat. En sentit contrari, s'han registrat com ingrés aplicacions de provisions dotades en exercicis anteriors al haver-se materialitzat al 2012 la transmissió dels actius: venda locals a Mercadona (2.073.878 euros) i donació de dos locals del Camí Ral a la Fundació Unió de Cooperadors (201.025€).
 - La Societat tenia reconegut al balanç a 31 de desembre de 2011 un actiu per un import de 973.103 euros, generat principalment pels crèdits fiscals que generaven les bases imposables negatives pendents de compensar, i, en menor mesura, per deduccions pendents d'aplicar. Per prudència, els administradors de la societat han decidit la seva cancel·lació donada la impossibilitat de preveure la generació futura de beneficis fiscals amb quantia suficient de tal forma que quedés raonablement assegurada la compensació de les bases imposables negatives.

Descomptant la pèrdua extraordinària per deterioraments esmentada abans i la cancel·lació d'aquest actiu fiscal, la pèrdua de PUMSA a l'exercici 2012 hagués estat d'1.112.556 euros.

- L'epígraf de Sous i salaris al 2012 és d'1.040.407 euros (un 10% inferior al del 2011). La despesa de personal de 2012 inclou les indemnitzacions satisfetes al personal al qual se li ha extingit el seu contracte de treball, en el marc de les mesures aprovades destinades a la racionalització i reducció de l'estructura amb la finalitat d'adequar la plantilla a la situació actual de l'empresa.
- El marge d'explotació, tot i ser negatiu en 538.613€, millora substancialment respecte al de l'exercici anterior, en què va ser negatiu en 8.146.744€.
- Al tancament de 2012 l'endeutament bancari, tant a curt com a llarg termini, net dels saldos en bancs i d'imposicions a curt termini, se situa en 49.161.727 euros, en front els 78.961.317 euros de l'any anterior, és a dir, 29.799.590 euros menys (un 38 % inferior en termes relatius). En el marc del procés de refinançament del deute a curt termini de la Societat, l'Ajuntament ha assumit crèdits per import de 16.650.000 euros, i, addicionalment, en efectiu s'han cancel·lat altres crèdits per import de 4.185.000 euros. Els 8.965.000 euros restants corresponen a amortitzacions ordinàries i a la cancel·lació de deute hipotecari associada a actius immobiliaris transmesos l'any 2012.

L'efecte d'aquesta important reducció en l'endeutament de la companyia té el seu reflex en el compte de pèrdues i guanys via menor despesa d'interessos. S'ha passat dels 4.479.327 euros de despesa financera del 2011 als 3.134.152 euros al 2012.

PRINCIPALS RISCOS I INCERTESES DE L'ACTIVITAT

- Continuem en un entorn econòmic caracteritzat per una gran incertesa sobre les perspectives econòmiques a curt i mig termini, la qual cosa condiciona l'activitat de PUMSA i el futur desenvolupament de determinades actuacions mentre persisteixi l'actual situació.

La percepció generalitzada és que el sector immobiliari al llarg de 2013 continuï en recessió, en línia amb el context de la situació econòmica general, amb una gran incertesa en els mercats, la disponibilitat pràcticament nul·la de crèdit, i uns nivells de desocupació molt elevats, sense signes evidents de millora. Tot això comporta un estancament del mercat, amb un número molt reduït d'operacions i, les poques que hi puguï haver, sobre actius de molt alta qualitat i/o especulatives.

A banda de determinats requeriments legals –pendents de concretar- que, en el seu cas, poguessin afectar a PUMSA, dins el marc d'una eventual reestructuració del sector públic local, la dificultat –o impossibilitat- d'obtenció de finançament –tant per part de PUMSA com per part d'eventuals compradors- la liquiditat és un dels factors més crítics de gestionar. La incertesa sobre l'assegurament futur d'un grau de liquiditat tal que permeti complir amb les obligacions que té contretes la Societat, passa, en tota seguretat, amb el concurs de diversos factors: (i) la generació de caixa (ii) la capacitat de negociació amb les entitats financers, i, (iii) el suport de l'Ajuntament.

- El consell d'administració del 6 de juliol de 2012 va aprovar el document “*Projeccions economicofinanceres pel període 2012-2017*”, en el qual es quantifiquen els objectius estratègics establerts al llarg del període per a viabilitzar l'empresa: - Reestructuració del deute financer a curt termini, - Renegociació del deute amb constructores, - Pla de vendes d'actius, - Aportacions de l'Ajuntament i - Reducció despeses d'estructura.
- El 14 de març de 2012 el consell d'administració ja va aprovar un acord amb els representants del treballadors per a dur a terme una reestructuració de la plantilla del Grup PUMSA (PUMSA, GINTRA i PROHABITATGE MATARÓ), en línia amb un d'aquests objectius estratègics. El document esmentat contemplava una important reducció de la massa salarial, i amb aquesta finalitat la plantilla del grup va passar de 55 a 35 persones, i els que queden van acceptar una important reducció salarial. La reducció de personal s'ha dut a terme al llarg de l'any 2012 mitjançant acomiadaments, baixes voluntàries, reingrés a l'Ajuntament de personal funcionari i recol·locacions de personal en el si del Grup Municipal.
- Seguint un altre dels objectius estratègics fixats, a principis de 2012 PUMSA va iniciar un procés de renegociació del deute a curt termini amb les entitats financeres. Aquestes negociacions han anat encaminades, bàsicament, a prestamitzar la totalitat de les pòlisses de crèdit, amb un límit de 33.500.000 euros (un 40% de l'endeutament financer total), mitjançant préstecs hipotecaris bilaterals, a quinze anys, amb tres de carència, i un d'interès efectiu anual entre el 3,00% i el 3,50%. El procés de renegociació bancària es va tancar el 24 de desembre de 2012, amb la signatura per part de l'Ajuntament de l'últim préstec amb La Caixa. Els 33.500.000€ esmentats, finalment, es varen distribuir de la següent manera:
 - Cancel·lacions en efectiu: 4.185.000€
 - Signatura de préstecs hipotecaris per part de PUMSA per import de 12.665.000 €.
 - Assumpció de part del deute per l'ajuntament: 16.650.000€.

En definitiva el procés de reestructuració bancària ha suposat una millora en la situació d'endeutament financer mitjançant la reducció del deute i un nou calendari de venciments, la qual no serà exigible fins al gener de 2016 majoritàriament.

- Cal un esment especial al volum d'aportacions rebudes de l'Ajuntament de Mataró al 2012, per un total de 18.550.278 euros:
 - Com s'ha explicat abans, arran del procés de refinançament dut a terme al 2012, l'Ajuntament ha assumit part del deute financer de PUMSA, per import de 16.650.000€, mitjançant la signatura de préstecs per part de l'Ajuntament que s'han aplicat a cancel·lar pòlisses de crèdit de PUMSA.
 - Amb el *Reial Decret - Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel qual es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals*, l'Ajuntament va assumir al juny de 2012 pagaments a proveïdors per compte de la Societat per import d'1.900.278 €.

FETS IMPORTANTS QUE HAGIN TINGUT LLOC DESPRÉS DEL TANCAMENT DE L'EXERCICI

- Dins el Programa d'Actuacions per al 2013, s'inclouen les següents fites:

1º) Aconseguir el compliment del pla de viabilitat

a) Gestió i comercialització dels actius.

- Centrar, potenciar i prioritzar la gestió i comercialització dels actius immobiliaris.
- Elaboració d'un pla de negoci per a presentar a potencials inversors, incloent-hi l'elaboració d'una estratègia comercial específica.
- Elaboració de projectes comercials per a àmbits específics.

b) Potenciar la finalització de projectes urbanístics relacionats amb els actius immobiliaris de PUMSA i l'Ajuntament, amb l'elaboració de plans de negocis per àmbits, i la recerca de col·laboració públic-privada, prioritzant l'activitat econòmica.

2º) Pla específic per a dinamitzar i potenciar la construcció i promoció d'habitatge protegit de lloguer.

Elaboració d'un pla economico-jurídic atractiu per a inversors i promotors de sòl d'habitatge protegit.

- La societat està en ple procés de comercialització dels seus actius per reduir la càrrega financera i treballant en documents urbanístics, de planejament i gestió, per tal de millorar o adequar els actius a les demandes actuals del mercat. No estem plantejant noves inversions de forma directa, fora de les previstes i necessàries.

- Concretament, a principis del mes de març passat es va convocar un concurs públic per a la venda de bona part del patrimoni de PUMSA, amb la finalitat de poder reduir el deute que acumula l'empresa. A través d'aquest concurs s'ha posat a la venda un patrimoni total valorat en 70 milions d'euros, que inclou tant terrenys com oficines, locals, naus industrials, edificis d'habitatges i aparcaments de GINTRA. El patrimoni ha sortit a la venda tant de forma individual com per lots, encara que a l'hora d'adjudicar es donarà preferència a aquest últims, a banda d'un descompte en el preu que s'ofereix. El criteris d'adjudicació seran l'oferta econòmica i el termini de pagament. Aquest concurs s'emmarca dins del compliment d'un dels altres objectius estratègics fixats en el pla financer 2012-2017, per a aconseguir un escenari de viabilitat i continuïtat de l'empresa.
- Des l'aprovació del darrer pla financer a mitjans de l'any passat, continua l'atonía en el mercat immobiliari i financer, no havent indicis de recuperació a curt termini, i, en conseqüència, la continuïtat de problemes financers. En aquest context, actualment està en estudi un nou refinançament de cara al 2014, de part del restant endeutament bancari que té la societat, excepte el que ja es va refinançar al 2012, així com les aportacions necessàries per part de l'Ajuntament. El deute viu objecte de refinançament se situaria en uns 26 milions d'euros (la meitat de l'endeutament bancari total, aproximadament).
- No ha tingut lloc amb posterioritat al tancament de l'exercici 2012 cap altre fet significatiu que no hagués estat ja revelat i/o considerat en la formulació dels comptes anuals adjunts.

ACTIVITATS EN R+D

- Donades les característiques de l'activitat de l'empresa, no es duen a terme inversions en matèria de Recerca i Desenvolupament.

ACCIONS PRÒPIES

- La societat no ha adquirit accions pròpies.

Mataró, 4 de juny de 2013

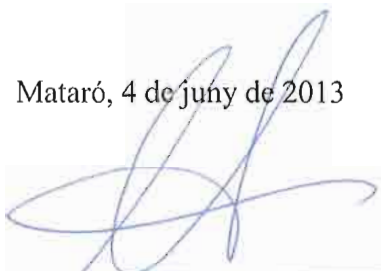
FORMULACIÓ PER L'ÒRGAN D'ADMINISTRACIÓ

Els Administradors de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. (PUMSA)** han formulat els Comptes Anuals (Balanç de Situació, Compte de Pèrdues i Guanys, Estat de canvis en el Patrimoni Net, Estat de Fluxos d'Efectiu i Memòria) i l'informe de gestió de la Societat corresponents a l'exercici anual tancat el 31 de desembre de 2012.

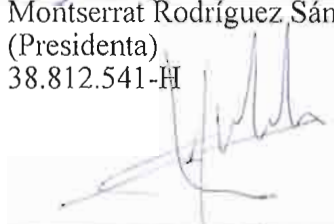
Així mateix declaren signats de pròpia mà els esmentats documents, mitjançant la subscripció del present full annex a la Memòria, que s'estén en les següents pàgines:

Balanços de Situació: pàgines núm. 1 i 2
Comptes de Pèrdues i Guanys: pàgina núm. 3
Estats de Canvis en el Patrimoni Net: pàgines núm. 4 i 5
Estats de Fluxos d'Efectiu: pàgina núm. 6
Memòria: pàgines núm. 7 a 73
Informe de Gestió: pàgines núm. 74 a 79

Mataró, 4 de juny de 2013



Montserrat Rodríguez Sánchez
(Presidenta)
38.812.541-H



Francesc Melero Collado
38.782.031-Y



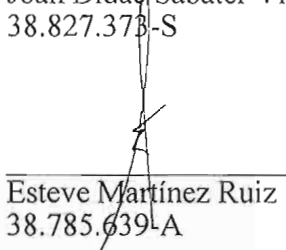
Joaquim Fernández Oller
(Vicepresident)
38.778.815-X



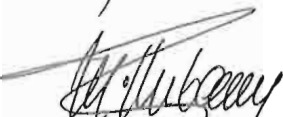
Núria Moreno Romero
38.807.465-W

1

Joan Dídac Sabater Virués
38.827.373-S



Esteve Martínez Ruiz
38.785.639-A



Teresa Jubany Claus
(Secretària)
38.765.628-W

2

Josep Maria Lora Pastor
38.786.111-S



Agàpit Borràs Plana
38.742.148-M

¹ EL Sr. Joan Dídac Sabater fa constar que no signarà els comptes perquè el seu grup no està conforme amb la direcció econòmica de l'empresa.

² Familiars directes del Sr. Lora han manifestat que per raons estrictament personals, no podrà signar els comptes.

A Mataró a 4 de juny de 2013, en qualitat de membres del Consell d'Administració de **PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. (PUMSA)**:

DECLAREN

Que coneixen el contingut dels documents adjunts i signen:

| <u>NOM</u> | <u>DNI</u> |
|--|--------------|
|  MONTSERRAT RODRÍGUEZ SÁNCHEZ | 38.812.541-H |
|  JOAQUIM FERNÁNDEZ OLLER | 38.778.815-X |
|  FRANCESC MELERO COLLADO | 38.782.031-Y |
|  NÚRIA MORENO ROMERO | 38.807.465-W |
|  JOAN DIDAC SABATER VIRUÉS | 38.827.373-S |
|  JOSEP MARIA LORA PASTOR | 38.786.111-S |
|  ESTEVE MARTÍNEZ RUIZ | 38.785.639-A |
|  AGÀPIT BORRÀS PLANA | 38.742.148-M |
|  TERESA JUBANY CL AUS (SECRETÀRIA) | 38.765.628-W |

¹ EL Sr. Joan Dídac Sabater fa constar que no signarà els comptes perquè el seu grup no està conforme amb la direcció econòmica de l'empresa.

² Familiars directes del Sr. Lora han manifestat que per raons estrictament personals, no podrà signar els comptes.

