

## **APROVACIÓ DEL PRESSUPOST DE PROMUSA CORRESPONENT A L'EXERCICI 2011, ALS EFECTES DE LA SEVA INTEGRACIÓ I CONSOLIDACIÓ AL PRESSUPOST MUNICIPAL**

---

El Pressupost de PROMUSA per a l'exercici 2011 es presenta, d'acord amb l'article 145 c) de la Llei d'Hisendes Locals, en format de Compte de Resultats.

La previsió d'ingressos és per un import total de 18.986.852,96 €. La previsió de despeses és per un total de 19.990.203,49 €. El resultat de l'exercici és negatiu per un import previst de **1.003.350,53 €**.

Les operacions que es reflecteixen al Compte de Resultats previst són:

1. Ingressos per les vendes corresponents a diferents espais comercials, principalment oficines dels edificis de Mira-Sol Centre i Volpelleres, locals de l'edifici de Volpelleres per una farmàcia i places d'aparcament de diverses promocions. També està prevista la venda d'una nau industrial de Can Solà.
2. Ingressos pel lloguer dels habitatges de les 11 promocions que ja s'han lliurat als seus adjudicataris. També hi consten els ingressos del lloguer de locals i aparcaments destinats a aquest us i de varies oficines de Mira-sol Centre i Volpelleres destinades a la venda que, degut a la situació econòmica actual, s'han llogat al 2009 i 2010, algunes amb opció de compra.
3. Adquisició per una banda dels solars de Pla de Vinyet i Avinguda Montserrat, destinats a promocions de venda i per altre banda del solar de Jeroni de Pujades i de l'edifici de correus, per destinar-los a promocions de lloguer.
4. Despeses en obres d'edificació per import de 7.471.583 €.
5. Dotacions comptables per l'amortització del immobilitzat material per import de 1.224.550€, que corresponent principalment al 2% del cost total dels edificis acabats destinats al lloguer

Sant Cugat del Vallès, novembre de 2010

## **EXPLICACIÓ DE LES DESPESES**

### **2. Variació d'existències**

Recull la disminució d'existències de productes acabats per import de -3.882.560 € corresponents al cost de les vendes d'espais comercials, industrials i aparcaments.

També recull el increment d'existències de productes en curs per import de 12.623.250 € corresponent al cost de les promocions d'habitatges destinats a la venda, dels quals 3.004.521€ corresponent al valor dels solars i 9.618.729 € al valor de les obres realitzades al 2011.

En total recull un augment d'existències de productes para la venda de 8.740.690 €

### **4. Aprovisionaments.**

Recull l'adquisició de solar i les obres i serveis realitzats per tercers per un import total de 24.328.964 € i que es corresponen amb les obres d'edificació de les promocions en curs. D'aquests, 12.623.250 € corresponen a promocions d'habitatges destinades a la venda i la resta de 11.705.714 € a promocions d'habitatges destinades a lloguer.

### **6. Despeses de personal.**

Aquesta partida recull els sous del personal de PROMUSA, així com les dietes dels membres del Consell d'Administració, per un import total de 963.105,94 €. També reflecteix el import dels pagaments a la Seguretat Social a càrrec de l'empresa per valor de 218.368 €.

### **7. Altres despeses d'explotació.**

Dins de l'apartat de Serveis exteriors, per un import de 589.472 €, es recullen despeses com serveis de professionals independents (assessors, notaris, auditor...), assegurances, publicitat, subministraments i serveis exteriors com neteja, consums, material d'oficina, comunicacions, despeses de comunitats i d'altres menors.

L'apartat Manteniment Edificis de Lloguer per import de 355.425€, recull la previsió de despeses en reparacions i conservació d'aquest immobles per mantenir-los en bon estat i atén les necessitats que surten com a conseqüència del normal us d'aquests edificis.

L'apartat de Tributs recull impostos com IBIs i Plusvàlues, i altres de menor import com IAE i AJD, tot plegat per valor de 379.277 €.

## **8. Dotacions amortització immobilitzat.**

Recull les amortitzacions de immobilitzat material i immaterial, així com les d'altres despeses amortitzables, tot això per import de 1.224.550 €. Els edificis de lloguer s'amortitzen anualment a raó del 2% del seu cost total, estimant-se comptablement la seva vida útil en 50 anys.

## **13. Despeses financeres.**

Corresponen als interessos a pagar pels préstecs hipotecaris que l'empresa te concedits per la construcció de les diferents promocions:

- habitatges de lloguer .... 1.056.571 €
- espais comercials..... 587.806 €

Els préstecs corresponents als habitatges de lloguer amb protecció oficial gaudeixen d'una subsidiació a càrrec del Ministeri de la Vivenda, que suposarà pel 2011 una reducció de la quota a pagar per import aproximat de 972.646 €

## EXPLICACIÓ DELS INGRESSOS

### 1. Import net xifra de negocis.

Els ingressos per vendes de l'exercici s'estimen en 4.982.347 € segons el següent detall:

- oficines:	2.898.075 €
- locals:	975.118 €
- naus industrials:	887.654 €
- aparcaments:	197.500 €
- trasters:	24.000 €

### 3. Treballs realitzats per la empresa pel seu actiu.

Recull el cost dels edificis de lloguer que s'incorporen a l'immobilitzat per un import total de 11.705.714 € que corresponen a les promoció en curs de les 5 noves promoció que s'iniciaran al 2011. D'aquest, 2.386.823 € corresponen al cost dels solars i 9.318.891 € al valor de les obres realitzades durant l'any.

### 5. Altres ingressos d'explotació.

Corresponen per import de 2.160.820 € als ingressos per arrendaments de:

- Habitatges de lloguer per a joves, per a gent gran i general, per import de 1.662.571 €
- Lloguer dels locals i aparcaments de diverses promoció finalitzades, per import de 538.249 €

### 12. Ingressos financers.

Per aquest exercici no s'esperen puntes de tresoreria i per tant els ingressos financers seran zero.

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES	2011
<b>A) OPERACIONS CONTINUADES.</b>	
1. Import net de la xifra de negocis.	4.982.347,10
Ingressos de venda HPO	0,00
Ingressos de venda COMERCIAL	4.982.347,10
2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació.	8.740.690,64
3. Treballs realitzats per la empresa per al seu actiu.	11.705.713,96
4. Aprovisionaments.	(24.328.964,75)
5. Altres ingressos d'explotació.	2.160.820,68
Ingressos de lloguer HPO	1.622.571,62
Ingressos de lloguer COMERCIAL	538.249,06
6. Despeses de personal.	(1.181.473,90)
7. Altres despeses d'explotació.	(1.324.174,34)
Serveis exteriors estructura	(589.472,00)
Manteniment edificis lloguer HPO	(355.425,36)
Tributs estructura	(379.276,98)
8. Amortització de l'immobilitzat.	(1.224.550,34)
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres.	137.971,22
<b>A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11).</b>	<b>(331.619,73)</b>
12. Ingressos financers.	0,00
13. Despeses financeres.	(671.730,80)
Despeses financeres HPO	(1.056.571,32)
Subsidiació de préstec HPO	972.646,75
Despeses financeres COMERCIAL	(587.806,23)
16. Deterior i resultat per alienació d'instruments financers.	0,00
<b>A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16).</b>	<b>(671.730,80)</b>
<b>A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2).</b>	<b>(1.003.350,53)</b>
17. Impost sobre beneficis.	0,00
<b>A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3+17)</b>	<b>(1.003.350,53)</b>
<b>B) OPERACIONS INTERROMPUDES.</b>	
18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos.	0,00
<b>A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+18).</b>	<b>(1.003.350,53)</b>

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	2011
<b>A) OPERACIONS CONTINUADES.</b>	
1. Import net de la xifra de negocis.	4.982.347,10
Ingressos de venda HPO	0,00
Ingressos de venda COMERCIAL	4.982.347,10
2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació.	8.740.690,64
3. Treballs realitzats per la empresa per al seu actiu.	11.705.713,96
4. Aprovisionaments.	(24.328.964,75)
5. Altres ingressos d'explotació.	2.160.820,68
Ingressos de lloguer HPO	1.622.571,62
Ingressos de lloguer COMERCIAL	538.249,06
6. Despeses de personal.	(1.181.473,90)
7. Altres despeses d'explotació.	(1.324.174,34)
Serveis exteriors estructura	(589.472,00)
Manteniment edificis lloguer HPO	(355.425,36)
Tributs estructura	(379.276,98)
8. Amortització de l'immobilitzat.	(1.224.550,34)
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres.	137.971,22
<b>A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11).</b>	<b>(331.619,73)</b>
12. Ingressos financers.	
13. Despeses financeres.	(671.730,80)
Despeses financeres HPO	(1.056.571,32)
Subsidació de préstec HPO	972.646,75
Despeses financeres COMERCIAL	(587.806,23)
16. Deterior i resultat per alienació d'instruments financers.	0,00
<b>A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16).</b>	<b>(671.730,80)</b>
<b>A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1+A.2).</b>	<b>(1.003.350,53)</b>
17. Impost sobre beneficis.	0,00
<b>A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3+17)</b>	<b>(1.003.350,53)</b>
<b>B) OPERACIONS INTERROMPUDES.</b>	
18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos.	0,00
<b>A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+18).</b>	<b>(1.003.350,53)</b>

INGRESSOS	DESPESES	RDO
4.982.347,10		
	8.740.690,64	
11.705.713,96		
	(24.328.964,75)	
2.160.820,68		
	(1.181.473,90)	
	(1.324.174,34)	
	(1.224.550,34)	
137.971,22		
<b>18.986.852,96</b>	<b>(19.318.472,69)</b>	<b>(331.619,73)</b>
0,00		
	(671.730,80)	
<b>0,00</b>	<b>(671.730,80)</b>	<b>(671.730,80)</b>
<b>18.986.852,96</b>	<b>(19.990.203,49)</b>	<b>(1.003.350,53)</b>

## INTERPRETACIÓ RESULTAT 1

Ingressos VENDES (Comercial)	4.982.347,10
Cost VENDES	(3.882.560,15)
<b>RESULTAT VENDES</b>	<b>1.099.786,95</b>
Ingressos LLOGUERS (Habitatges)	1.622.571,62
Ingressos LLOGUERS (Comercial)	538.249,06
Despeses manteniment i conservació	(355.425,36)
<b>RESULTAT LLOGUERS</b>	<b>1.805.395,32</b>
Despeses PERSONAL	(1.181.473,90)
Despeses ESTRUCTURA	(968.748,99)
<b>Despeses EXPLOTACIÓ</b>	<b>(2.150.222,89)</b>
<b>RESULTAT EXPLOTACIÓ ABANS AMORTITZACIONS</b>	<b>754.959,39</b>
AMORTITZACIONS	(1.224.550,34)
IMPUTACIONS SUBVENCIONS LLOGUER	137.971,22
<b>RESULTAT EXPLOTACIÓ</b>	<b>(331.619,74)</b>

Despeses financeres HPO - HABITATGES LLOGUER	(1.056.571,32)
Subsidiació HPO - HABITATGES LLOGUER	972.646,75
<b>RESULTAT FINANCER - LLOGUER</b>	<b>(83.924,57)</b>
Despeses financeres - OFICINES	(587.806,23)
Despeses financeres - LOCALS	
<b>RESULTAT FINANCER - COMERCIAL</b>	<b>(587.806,23)</b>
<b>RESULTAT FINANCER</b>	<b>(671.730,80)</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>(1.003.350,54)</b>
-----------------	-----------------------

## INTERPRETACIÓ RESULTAT 2

Ingressos VENDES	4.982.347,10
Cost VENDES	(3.882.560,15)
Ingressos LLOGUERS	538.249,06
Despeses FINANCERES	(587.806,23)
<b>RESULTAT COMERCIAL</b>	<b>1.050.229,78</b>
Ingressos LLOGUERS	1.622.571,62
Despeses financeres	(1.056.571,32)
Subsidiació HPO	972.646,75
Imputacions SUBVENCIONS	137.971,22
Manteniment edificis lloguer HPO	(355.425,36)
<b>RESULTAT LLOGUERS HPO</b>	<b>1.321.192,91</b>
Despeses PERSONAL	(1.181.473,90)
Despeses ESTRUCTURA	(968.748,99)
<b>Despeses EXPLOTACIÓ</b>	<b>(2.150.222,89)</b>
<b>RESULTAT abans AMORTITZ.</b>	<b>221.199,81</b>
AMORTITZACIONS	(1.224.550,34)
<b>RESULTAT</b>	<b>(1.003.350,54)</b>