



# **EXERCICI 2011**



**EUROAUDIT**<sup>®</sup>  
auditors

*PROTOCOL N° -1742/12*

---

***HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA)***

---

---

***INFORME D'AUDITORIA DE  
COMPTES ANUALS***

***EXERCICI 2011***

---



Membre independent de JPA Internacional  
con oficinas en diversos països de Europa,  
Norte Amèrica, Latno Amèrica, Àfrica y Àsia



JPA International is  
MEMBER OF THE

**FORUM OF FIRMS**

**A l'accionista únic de  
HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA)**

1. Hem auditat els comptes anuals de la societat HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA), que comprenen el balanç al 31 de desembre de 2011, 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 finalitzat en aquesta data. Els administradors són responsables de la formulació dels comptes anuals de la societat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat (que s'identifica en la Nota 2 de la memòria adjunta) i en particular, amb els principis i criteris comptables que hi conté. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats comptes anuals en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa 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. La Societat, basant-se en l'informe jurídic d'expert independent de data 13 de març de 2002 que manifesta que "en el cas de complir amb el pactat, HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. no deu a l'INCASOL l'import dels préstecs hipotecaris d'habitatges venuts a tercers i únicament garanteix el pagament de l'import romanent després d'haver-se executat les accions judicials pertinents", no comptabilitza actius i passius per un import total de 7.623.178,52 euros (NOTA 14.2 de la memòria adjunta).

En el moment d'emetre aquest informe l'INCASOL no s'ha manifestat en relació a aquesta interpretació dels contractes.



Membro independiente de JPA Internacional  
con oficinas en diversos países de Europa,  
Norte América, Latino América, África y Asia



# Ea

**EUROAUDIT®**  
auditors

2/2

3. Segons la nostra opinió, excepte pels efectes de l'excepció descrita en el paràgraf anterior, els comptes anuals de l'exercici 2011 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA) a 31 de desembre de 2011, així com dels resultats de les seves operacions i dels seus fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual finalitzat 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 en ell continguts.

4. L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2011 conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de la societat HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA), 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 2011. 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.



COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:  
**EUROAUDIT®  
AUDITORS, S.A.P.**

Any 2012 Núm. 20/12/07235  
CÒPIA GRATUÏTA

.....  
Informe subjecte a la taxa establerta  
a l'article 44 del text refós de la  
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per  
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol.  
.....

**EUROAUDIT AUDITORS, S.A.P.**  
Firmat: Antoni Font Piera  
Núm. R.O.A.C. – S0741

Barcelona, 5 d'abril de 2012



Miembro independiente de JPA Internacional  
con oficinas en diversos países de Europa,  
Norte América, Latinoamérica, África y Asia



JPA International is  
MEMBER OF THE  
**FORUM OF FIRMS**



0J2674733

CLASE 8.ª

*[Handwritten signatures in blue ink]*

**VIMUSA**  
HABITATGES MUNICIPALA DE SABADELL SA

## Comptes Anuals Exercici 2011

Aquest document consta de 64 pàgines impreses a una cara:

44 corresponents a la Memòria dels Comptes Anuals 2011 numerades amb els nùms. del M-1 al M-44.

20 corresponents a l'Informe de Gestió 2011 numerades amb els nùms. Del IG-1 al IG-20

La numeració en paper de l'Estat va de 0J2674733 a 0J2674796, completant les 64 pàgines



CLASE 8.ª

CLASE 8.ª



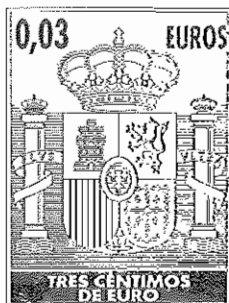
0J2674734

## ÍNDEX

BALANÇ DE SITUACIÓ.....	3
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS.....	5
ESTAT DE CANVIS DEL PATRIMONI NET.....	6
ESTAT DE FLUXES D'EFECTIU.....	7
1- NATURALESA I ACTIVITATS PRINCIPALS DE LA SOCIETAT.....	8
2- BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS.....	9
3- DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS.....	10
4- NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ.....	10
5- IMMOBILITZAT MATERIAL.....	17
6- INVERSIONS IMMOBILIÀRIES.....	18
7- IMMOBILITZAT INTANGIBLE.....	19
8- ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS SIMILARS.....	20
9- INSTRUMENTS FINANCERS.....	21
10- INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS.....	30
11- EXISTÈNCIES.....	31
12- SITUACIÓ FISCAL.....	33
13- INGRESSOS I DESPESES.....	35
14- PROVISIONS I CONTINGÈNCIES.....	36
15- INFORMACIÓ SOBRE MEDIAMBIENT I DRETS D'EMISSIÓ DE GASOS D'EFECTE HIVERNACLE.....	38
16- DESPESES DEL PERSONAL.....	38
17- TRANSACCIONS AMB PAGAMENTS BASATS EN INSTR. DE PATRIMONI.....	38
18- SUBVENCIONS I DONACIONS.....	38
19- FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT.....	40
20- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES.....	40
21- ALTRA INFORMACIÓ.....	43



CLASE 8.ª



0J2674735

**BALANÇ DE SITUACIÓ**  
a 31 de desembre del 2011  
-Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007-

	Notes	2011	2010
<b>TOTAL ACTIU (A+B)</b>		<b>133.947.839,11</b>	<b>126.179.305,57</b>
<b>A) ACTIU NO CORRENT</b>		<b>75.682.977,17</b>	<b>54.931.885,24</b>
<b>I. Immobilitzat Intangible</b>	7	<b>6.453,57</b>	<b>14.371,39</b>
5. Aplicacions informàtiques		6.453,57	14.371,39
<b>II. Immobilitzat Material</b>	5	<b>2.482.236,28</b>	<b>2.533.737,37</b>
1. Terrenys i Immobles d'Ús Propi		2.431.614,89	2.465.383,61
2. Instal. tècniques i altres Immob. Materials		50.621,39	68.353,76
<b>III. Inversions Immobiliàries</b>	6	<b>60.034.608,32</b>	<b>39.148.921,65</b>
1. Terrenys		13.217.101,51	11.091.526,18
2. Immobles		46.817.506,81	28.057.395,47
<b>IV. Inversions en emp.grup i associades LI./t.</b>	9.3	<b>12.860.186,14</b>	<b>12.962.948,44</b>
1. Instruments de patrimoni		12.860.186,14	12.962.948,44
<b>V. Inversions financeres a llarg termini</b>	9.1	<b>299.492,86</b>	<b>271.906,39</b>
5. Altres actius financers		299.492,86	271.906,39
<b>B) ACTIU CORRENT</b>		<b>58.264.861,94</b>	<b>71.247.420,33</b>
<b>II. Existències</b>	11	<b>52.407.922,37</b>	<b>64.890.427,84</b>
2. Solars i terrenys amb qualif. urbanística		18.054.592,74	17.989.012,96
3. Promocions en curs		19.650.865,69	31.403.347,59
4. Promocions acabades		14.126.343,57	14.920.815,69
6. Bestretes a proveïdors		576.120,37	577.251,60
<b>III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar</b>		<b>5.595.770,55</b>	<b>5.413.010,68</b>
1. Clients per vendes i prestacions de serveis	9.1	983.131,23	550.546,30
2. Clients, empreses del grup i associades	9.1, 20	985.923,19	1.061.165,82
3. Deutors diversos	9.1	2.859.387,28	3.379.673,35
4. Personal	9.1	3.318,35	1.994,52
5. Actius per Impost Corrent		380.977,07	0,00
6. Altres crèdits amb l'Adm. Pública		383.033,43	419.630,69
<b>IV. Inversions financeres en empreses del grup i assoc.</b>	9.1	<b>19.000,00</b>	<b>0,00</b>
4. Crèdits a empreses		19.000,00	0,00
<b>V. Inversions financeres a curt termini</b>	9.1	<b>98.813,04</b>	<b>34.582,63</b>
5. Altres actius financers		98.813,04	34.582,63
<b>VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents</b>		<b>143.355,98</b>	<b>909.399,18</b>
1. Tresoreria		143.355,98	909.399,18



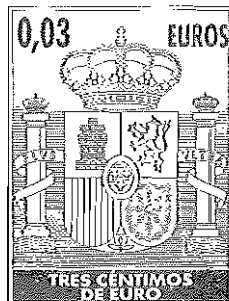
0J2674736

CLASE 8.<sup>a</sup>

**BALANÇ DE SITUACIÓ**  
a 31 de desembre del 2011  
-Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007-

	Notes	2011	2010
<b>TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)</b>		<b>133.947.839,11</b>	<b>126.179.305,57</b>
<b>A) PATRIMONI NET</b>		<b>44.180.578,98</b>	<b>44.656.851,36</b>
<b>A-1) Fons propis</b>	9,6	<b>41.425.748,11</b>	<b>41.389.481,54</b>
I. Capital		300.506,05	300.506,05
1. Capital escriturat		300.506,05	300.506,05
III. Reserves		42.151.621,53	37.311.140,03
1. Legal		60.101,21	60.101,21
2. Altres reserves		42.091.520,32	37.251.038,82
V. Resultats d'exercicis anteriors		-706.799,68	-706.799,68
2. Resultats negatius d'exercicis anteriors		-706.799,68	-706.799,68
VII. Resultat de l'exercici	3,12	-319.579,79	4.840.481,50
<b>A-3) Subvencions, donacions i llegats</b>	18	<b>2.754.830,87</b>	<b>2.911.523,46</b>
<b>B) PASSIU NO CORRENT</b>		<b>68.149.514,34</b>	<b>59.371.056,22</b>
<b>I. Provisions a llarg termini</b>	14	<b>575.971,80</b>	<b>617.168,11</b>
2. Provisions Riscos, Resp. i Fres.pdts.		575.971,80	617.168,11
<b>II. Deutes a llarg termini</b>	9,1	<b>67.565.253,18</b>	<b>58.745.127,26</b>
2. Deutes amb entitats de crèdit		66.753.997,75	57.990.466,60
5. Altres passius financers		811.255,43	754.660,66
<b>IV. Passius per impost diferit</b>	18	<b>8.289,36</b>	<b>8.760,85</b>
<b>C) PASSIU CORRENT</b>		<b>21.617.745,79</b>	<b>22.151.397,99</b>
<b>II. Provisions a curt termini</b>	14	<b>0,00</b>	<b>589.137,56</b>
<b>III. Deutes a curt termini</b>	9,1	<b>9.917.279,71</b>	<b>10.310.300,49</b>
2. Deutes amb entitats de crèdit		9.865.343,20	10.261.403,18
5. Altres passius financers		51.936,51	48.897,31
<b>IV. Deutes amb emp. grup i assoc. C./t.</b>	9,1, 20	<b>0,00</b>	<b>2.000.000,00</b>
<b>V. Creditors comercials i altres comptes a pagar</b>		<b>11.700.466,08</b>	<b>9.251.959,94</b>
1. Proveïdors, diversos	9,1	3.112.900,21	2.222.713,01
2. Proveïdors, contractistes	9,1	1.093.255,26	1.930.553,94
3. Creditors diversos	9,1	6.664.500,38	4.886.277,67
6. Altres deutes amb l'Adm. Pública		776.745,72	140.342,91
7. Bestretes de clients	9,1	53.064,51	72.072,41





0J2674737

CLASE 8.ª

**COMpte PÈRDUES I GUANYS**  
a 31 de desembre del 2011  
-Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007-

A) OPERACIONS CONTINUADES	Notes	2011	2010
1. Import net de la xifra de negocis	13	3.894.192,02	19.607.097,74
a) Vendes		2.218.066,07	9.156.634,63
b) Prestacions de serveis		1.676.125,95	10.450.463,11
2. Activació de despeses d'estructura -obra en curs i sòl-	4.h	948.674,19	1.583.853,36
4. Aprovisionaments	13	-2.163.680,74	-12.902.051,18
b) Consums d'immobles		-1.662.804,76	-11.803.867,63
c) Compres per compte de tercers	20	-500.875,98	-1.098.183,55
5. Altres ingressos de l'explotació		3.544.371,58	3.605.464,81
a) Ingressos per arrendaments i de gestió corrent	8, 13	3.344.654,52	2.887.757,17
b) Subvencions d'explot. incorporades al resultat de l'exerc.	18	199.717,06	717.707,64
6. Despeses de personal		-2.297.443,80	-2.491.967,48
a) Sous, salaris i assimilats		-1.841.354,13	-2.025.300,49
b) Despeses socials	13	-456.089,67	-466.666,99
7. Altres despeses d'explotació		-2.921.645,96	-3.142.217,90
a) Serveis exteriors	13	-1.980.877,29	-1.611.190,49
b) Tributs		-905.961,36	-397.386,52
c) Pèrdues, deterior i variacions de prov. d' op. comercials	9.1	-34.807,31	-648.520,09
d) Altres despeses de gestió corrent	13	0,00	-485.120,80
8. Dotacions d'amortització de l'immobilitzat I Inv. Immob.	5,6,7	-1.003.237,12	-693.443,28
9. Subvencions de capital incorporades al resultat de l'exercici	18	157.164,08	156.009,08
10. Excessos de provisions	14	645.419,04	190.710,72
11. Deterior. de result. per alienació d'immob.	6	4.637,52	9.464,96
b) Resultats per alienacions i altres.		4.637,52	9.464,96
<b>[A.1] RESULTAT D' EXPL. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>808.450,81</b>	<b>5.922.920,83</b>
12. Ingressos financers		119.128,92	11.863,96
b) De valors negociables i d' altres instruments financers		119.128,92	11.863,96
b2) De tercers		119.128,92	11.863,96
13. Despeses financeres		-1.333.570,09	-1.177.475,57
a) Per deutes amb empreses del grup i associades		-23.624,85	-25.590,68
b) Per deutes amb tercers	9.2	-1.309.945,24	-1.151.884,89
16. Deterioraments i result. per alienació d'instr. financ.	9.3	-102.762,30	115.376,70
a) Deterioraments i pèrdues		-102.762,30	115.376,70
<b>[A.2] RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)</b>		<b>-1.317.203,47</b>	<b>-1.050.234,91</b>
<b>[A.3] RESULTAT ABANS D' IMPOSTOS (A.1+A.2)</b>		<b>-508.752,66</b>	<b>4.872.685,92</b>
17. Impostos sobre beneficis	12	189.172,87	-32.204,42
<b>[A.4] RESULTAT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3) +17]</b>		<b>-319.579,79</b>	<b>4.840.481,50</b>



0J2674738

CLASE 8.ª

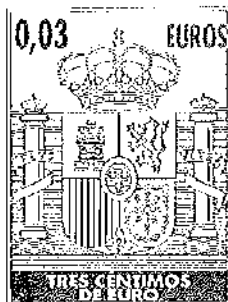
**[A.5] RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4)****-319.579,79****4.840.481,50**

**ESTAT DE CANVIS DEL PATRIMONI NET**  
a 31 de desembre del 2011  
- Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007 -

**(A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS AL 31.12.11 I 31.12.10**

(expressats en EUROS)	Notes	31.12.11	31.12.10
A) Resultat del Compte de Pèrdues i Guanyos a 31.12	3	-319.579,79	4.840.481,50
B) Ingressos i Despeses imputats directament al Patrimoni Net		0,00	0,00
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts		0,00	0,00
IV. Per guany i pèrdues actuàrials i altres ajustaments		0,00	0,00
C) Transferències al Compte de Pèrdues i Guanyos	18	-156.692,59	-164.769,93
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts		-156.692,59	-164.769,93
<b>Total d'Ingressos i Despeses Reconeguts (A + B + C)</b>		<b>-476.272,38</b>	<b>4.675.711,57</b>

	Capital Escriptural	Reserves	Resultats d'exercicis anterior	Resultat de l'exercici	Subvenc. Donacions i llegats rebuts	Total
A) SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2009	300.506,05	36.955.293,67	-663.794,10	-43.005,58	3.078.293,39	39.625.293,43
B) SALDO AJUSTAT, INICI EXERC. 2010	300.506,05	36.955.293,67	-663.794,10	-43.005,58	3.078.293,39	39.625.293,43
I. Total ingressos i despeses reconegudes				4.840.481,50	-164.769,93	4.675.711,57
III. Altres variacions del patrimoni net			-43.005,58	43.005,58		0,00
C) SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2010	300.506,05	36.955.293,67	-706.799,68	4.840.481,50	2.911.523,46	44.301.005,00
Ajust per errors d'exercicis anteriors	0,00	355.846,36	0,00	0,00	0,00	355.846,36
D) SALDO AJUSTAT, INICI EXERC. 2011	300.506,05	37.311.140,03	-706.799,68	4.840.481,50	2.911.523,46	44.656.851,36
I. Total ingressos i despeses reconegudes				-319.579,79	-156.692,59	-476.272,38
III. Altres variacions del patrimoni net		4.840.481,50		-4.840.481,50		0,00
E) SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2011	300.506,05	42.151.621,53	-706.799,68	-319.579,79	2.754.830,87	44.180.578,06



0J2674739

CLASE 8.ª

## ESTAT DE FLUXES D'EFECTIU

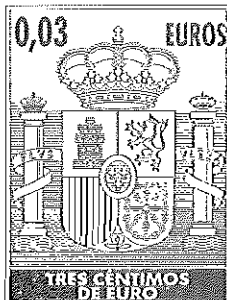
a 31 de desembre del 2011

- Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007 -

	2.011,00	2.010,00
<b>A) FLUXES D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ</b>		
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos	-508.752,55	4.872.685,92
2. Ajustos del resultat	1.513.218,95	2.375.708,80
a) Amortització de l'immobilitzat (+)	1.003.237,12	694.425,15
b) Correccions valoratives per deteriorament (+)	102.782,30	
c) Variació de provisions (+/-)	-645.419,04	627.688,40
d) Imputació de subvencions (-)	-157.184,08	-164.769,93
e) Resultat per baixes i alienacions de l'immobilitza (+/-)	-4.637,52	84.959,09
g) Ingressos financers (-)	-119.128,92	-11.863,96
h) Despeses financeres (+)	1.333.570,09	1.177.475,57
i) Variació de valor raonable en instruments financers (+)	0,00	0,00
k) Altres ingressos i despeses (-/+)	0,00	-32.204,42
3. Canvis al capital corrent	12.885.114,20	-4.417.189,56
a) Existències (+/-)	12.482.505,47	-8.705.828,97
b) Deutors i altres comptes per cobrar (+/-)	-182.769,87	9.726.759,63
c) Altres actius corrents (+/-)	0,00	733.212,77
d) Creditors i altres comptes per pagar (+/-)	889.291,33	-5.470.127,80
e) Altres passius corrents (+/-)	-608.145,46	-708.966,04
f) Altres actius i passius no corrents (+/-)	604.222,73	8.760,95
4. Altres fluxos efectius de les activitats d'exploració	-1.025.268,30	-1.342.541,63
a) Pagament d'interessos (-)	-1.333.570,09	-1.177.475,57
c) Cobrament d'interessos (+)	119.128,92	11.863,96
d) Cobrament (pagament) per impost sobre beneficis (+/-)	189.172,87	-176.930,02
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'exploració (1 + 2 + 3 + 4)	12.864.313,19	1.488.664,63
<b>B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ</b>		
6. Pagament per inversions (-)	-21.944.399,24	-10.352.582,55
a) Empreses del grup i associades	-19.000,00	-5.315.376,70
b) Immobilitzat intangible	-1.485,50	0,00
c) Immobilitzat material	0,00	-12.215,46
d) Inversions immobiliàries	-21.832.116,86	-4.996.098,71
e) Altres actius financers	-91.816,88	-26.871,68
7. Cobraments per desinversions (+)	8.715,00	0,00
d) Inversions immobiliàries	8.715,00	0,00
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (6 + 7)	-21.935.684,24	-10.352.582,55
<b>C) FLUXES D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANCIACIÓ</b>		
9. Cobrament i pagament per instruments de patrimoni	0,00	0,00
a) Subvencions, donacions i llegats rebuts (+)	0,00	0,00
10. Cobrament i pagament de passiu financer	8.205.327,85	8.010.473,26
a) Emissió	10.601.531,15	8.010.473,26
2. Deutes amb entitats de crèdit (+)	8.820.126,92	8.010.473,26
6. Altres deutes	1.837.856,68	0,00
b) Devolució i amortització de:	-2.398.059,98	0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit	-386.059,98	0,00
3. Deutes amb empreses del grup	-2.000.000,00	0,00
12. Fluxos efectius de les activitats de financiació (9 + 10 + 11)	8.205.327,85	8.010.473,26
<b>D) EFECTE DE LES VARIACIONS DELS TIPUS DE CANVI</b>		
<b>E) AUGMENT NET D'EFECTIU O EQUIVALENTS (5 + 8 + 12 + D)</b>	-766.043,20	-853.424,66
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici	909.399,18	1.762.823,84
Efectiu o equivalents al final de l'exercici	143.355,98	909.399,18



CLASE 8.ª



0J2674740

## Memòria Exercici 2011

### 1.- NATURALES I ACTIVITATS PRINCIPALS DE LA SOCIETAT

Amb data del 6 de novembre de 1967 es va constituir la Societat que ara té la denominació d'**HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.** amb anagrama **VIMUSA**. Els seus antecedents es remunten al "Patronat Municipal de l' Habitatge", que es va convertir en Societat Anònima per la necessitat d'obtenir un sistema de finançament adequat als projectes més ambiciosos que s'estaven elaborant. La titularitat de les accions correspon, en la seva totalitat, a l'Excm. Ajuntament de Sabadell. Vimusa, com a Societat de capital públic municipal està regulada per les normes mercantils, amb les adaptacions contingudes en la legislació de règim local.

La Societat té per objecte bàsic la construcció d'habitatges de Protecció Oficial i la seva adjudicació en règim d'arrendament, accés a la propietat mitjançant renda amortitzable o venda, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció d'habitatges i la promoció i construcció d'altres instal·lacions d'interès públic inclosa l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació i venda quan així ho aconsellin els seus interessos o el foment d'activitats de serveis en l'àmbit de les seves competències municipals, així com la gestió i explotació de serveis públics en règim de concessió en forma directa o amb participació en altres Societats.

En sessió celebrada pel Ple de l'Ajuntament, en funcions de Junta General Extraordinària, el dia 29 de desembre de 1999, s'aprovà per unanimitat la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a les prescripcions del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i aprofitant aquest moment per adaptar el capital social a la moneda euro conforme a l'establert en la Llei Orgànica 10/1998 de 17 de desembre i la Llei 46/1998 de 17 de desembre.

En data 25 de maig del 2005 la Junta General d'Accionistes va procedir a la modificació de l'article 1r. dels Estatuts per tal de declarar a VIMUSA com Entitat Urbanística Especial, adaptant-se així a la legislació urbanística vigent.

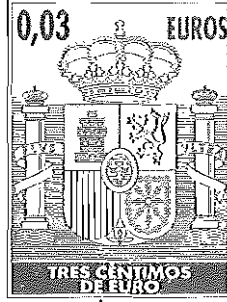
En la sessió del Consell d'Administració del 27 de juliol del 2006 es va aprovar el trasllat del domicili social al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

En la Junta General d'Accionistes celebrada el 30 de juny del 2008 es va aprovar la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a la Llei de Contractació del Sector Públic de forma que VIMUSA es constituí com a mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell, podent aquest encarregar-li la gestió d'actuacions segons estipula la nova normativa de contractació pública. També es va procedir a la modificació de l'article 14è determinant que a partir de la data els membres del Consell d'Administració ho siguin els regidors i/o funcionaris de l'Ajuntament. En els exercicis 2011 i 2010 segueix vigent aquest estatut. La Societat està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el foli 218 del tom 1.634, llibre 1.061 de la secció 2ª, del full 14.300. El seu número d' identificació fiscal és A-08233991.

La moneda funcional de la societat és l'Euro.



CLASE 8.ª



0J2674741

## 2.- BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

### a) Imatge fidel

Els comptes anuals adjunts han estat obtinguts dels registres comptables de la societat i es presenten d'acord amb les Normes de Registre i Valoració del Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007, per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni de la situació financera, dels resultats de la Societat així com la veracitat dels fluxos incorporats a l'estat de fluxos d'efectiu.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici 2011, formulats pels Administradors de la Societat, se sotmetran a l'aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes. Els comptes anuals de l'exercici 2010 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes el 5 d'abril del 2011.

### b) Principis comptables no obligatoris

No s'ha aplicat cap principi comptable que no sigui contemplat en el Pla General Comptable vigent.

### c) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

c.1.) En l'estimació de la incertesa, la Societat parteix del supòsit que la crisi financera global, desfermada en l'exercici 2008 amb les seves derivacions en l'economia productiva, podria afectar en un futur els sectors de població que constitueixen la demanda específica dels productes i serveis de la Societat. No obstant això, al tractar-se d'una oferta altament regulada i subjecte a revisions i adaptacions legals permanents, en cap cas suposa posar en qüestió la viabilitat tècnica-econòmica de l'activitat principal de la Societat.

c.2.) No s'ha realitzat cap canvi en les estimacions comptables que es pugui motivar a partir d'instabilitats eventuals en l'entorn econòmic on opera la Societat.

La informació continguda en aquests comptes anuals és responsabilitat dels Administradors de la societat. En la preparació dels comptes anuals s'han utilitzat ocasionalment estimacions realitzades per la Direcció per quantificar, alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats. Bàsicament, aquestes estimacions es refereixen a :

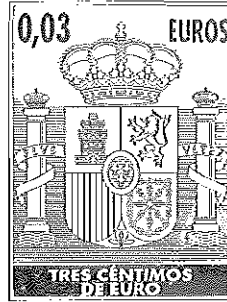
- La valoració d'actius per determinar l'existència de pèrdues per deteriorament dels mateixos, Nota 4 a), b) i c).
- La vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries, Nota 4 a), b) i c).
- Les hipòtesis emprades pel càlcul del valor raonable dels instruments financers, Nota 4 f).
- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius d'import indeterminat o contingents, Nota 4 k).

Malgrat que aquestes estimacions s'han realitzat en funció de la millor informació disponible, a la data de formulació d'aquests comptes anuals sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en propers exercicis, la qual cosa es faria de forma retrospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

### d) Comparació de la informació

D'acord amb el Pla General Comptable vigent, es presenten comptes comparatius amb l'exercici 2010.

e) Agrupació de partides: No existeixen partides que hagin d'estar objecte d'agrupació en el balanç, en el compte de pèrdues i guanys, en l'estat de canvis en el patrimoni net o en l'estat de fluxos d'efectiu.



0J2674742

CLASE 8.<sup>a</sup>

f) Elements recollits en diverses partides: No existeixen elements patrimonials que estiguin registrats en més d'una partida del balanç.

g) Canvis en criteris comptables: No s'han efectuat ajustaments per canvis en criteris comptables durant l'exercici.

h) Correcció d'errors: En el present exercici s'ha realitzat una correcció per tal d'incorporar a les inversions immobiliàries locals que s'havien regularitzat per error en exercicis anteriors per valor de 355.846,36 euros, incrementant tant les reserves d'exercicis anteriors com els epígrafs corresponents de construccions i solars de les inversions immobiliàries.

### 3.- DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

La proposta de distribució dels resultats de l'exercici 2011 presentada pel Consell d'Administració és:

BASES DE REPARTIMENT	Euros
Resultat de l' exercici	-319.579,79
DISTRIBUCIÓ	
Pèrdues d'exercicis anteriors	<u>-319.579,79</u>
Total	<u>-319.579,79</u>

Distribució de dividendes a compte: No s'han distribuït dividendes a compte durant l'exercici. No existeix cap limitació per a la distribució de dividendes.

Els resultats de l'exercici anterior, de 4.840.481,50 Euros, s'han liquidat a Reserves Voluntàries.

### 4.- NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

#### a) Immobilitzat Intangible

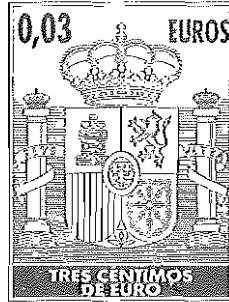
Les immobilitzacions intangibles es reconeixen inicialment a preu d'adquisició (o *cost de producció*). Els impostos indirectes no recuperables formen part del preu d'adquisició, al igual que les despeses financeres meritades per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a un any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes que, en el seu cas, hagin experimentat. Els actius intangibles amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal en base a la seva vida útil. Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

	%	Anys
<u>Aplicacions informàtiques</u>	<u>25%</u>	<u>4</u>

En l'estimació de la correcció valorativa per deteriorament es té en compte aquells elements d'immobilitzat intangible que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l' import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.



CLASE 8.ª



0J2674743

### b) Immobilitzat Material

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren inicialment d'acord amb el preu d'adquisició (o cost de producció). Inclouen els edificis i terrenys destinats a ús propi, construccions en curs destinades a edificis de lloguer, les quals es traspassen a Inversions immobiliàries un cop acabades, instal·lacions, mobiliari i equips informàtics. En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins a l'entrada en funcionament del bé com són certificacions d'obra, honoraris de facultatius, etc., els impostos indirectes no recuperables, les despeses estimades de desmantellament i retirada, així com les despeses financeres meritedes per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a 1 any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els imports dels treballs realitzats per la empresa al seu propi immobilitzat material es calculen per cada actiu, afegint al preu dels materials consumibles, els costos directes i indirectes imputables a aquestes inversions. Els interessos meritats durant la construcció dels immobles destinats a l'arrendament, estan capitalitzats en el valor de l'element respectiu. Els elements d'immobilitzat material amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immobles d'ús propi	2%	50
Maquinària, instal·lacions i utilitatge	8%	12
Mobiliari i estris	10%	10
Equips informàtics	20%	5

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquells elements d'immobilitzat material que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

La Societat no s'ha acollit a cap llei d'actualització de valor de l'Immobilitzat.

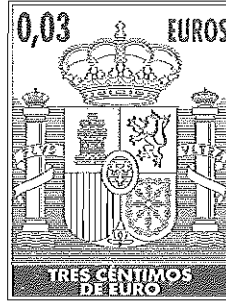
### c) Inversions Immobiliàries

Els béns compresos en inversions immobiliàries es valoren inicialment d'acord amb el preu de cost o, en el seu cas, el preu d'adquisició, i es corresponen amb terrenys destinats a gestió de sòl per a construcció d'habitatges o urbanització i construccions destinades a l'arrendament. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els elements d' inversions immobiliàries amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immobles en arrendament (amb o sense opció de compra)	2%	50

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquelles inversions immobiliàries que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.



0J2674744

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

#### d) Arrendaments

Els arrendaments es registren com a arrendaments operatius. Les despeses derivades dels arrendaments operatius s'imputen directament al compte de pèrdues i guanys durant la vigència del contracte amb independència de la forma estipulada pel pagament d'aquestes.

La resta d'arrendaments, si es produeixen, es qualifiquen com financers sempre que les condicions dels mateixos es dedueixi que s'ha transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte. Els arrendaments financers es reconeixen a l'actiu, d'acord a la seva naturalesa com immobilitzat material o intangible, i al passiu del balanç de situació al inici de l'arrendament pel valor més petit entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual a l' inici de l'arrendament dels pagaments mínims acordats.

#### e) Permutes

Els elements d'immobilitzat material rebuts a canvi del lliurament d'actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris es valoren pel preu d'adquisició en les permutes comercials i pel valor raonable dels actius lliurats en altres tipus de permutes. Les diferències de valoració que puguin sorgir quan es doni de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

#### f) Instruments Financers

##### f.1) Actius Financers

- Partides a cobrar

Aquest actius financers es registren inicialment pel seu valor raonable. Posteriorment són reconeguts a cost amortitzat. El reconeixent dels interessos meritats en funció del seu tipus d'interès efectiu, i si s'escau, la provisió per deteriorament, es registren directament en el compte de pèrdues i guanys. L'interès efectiu es correspon amb el tipus d'actualització que iguala el desemborsament inicial de l'instrument financer amb la seva totalitat de fluxos d'efectiu estimats fins al seu venciment. La provisió per deteriorament es calcula com la diferència entre el valor en llibres de l'actiu i el valor present dels fluxos d' efectiu estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu.

Es dota al 2010 els imports pendents de cobrament del lloguer de naus industrials, els llogaters de les quals incorren en morositat severa o en concurs de creditors.

Dins del capítol de "Deutors i altres comptes a cobrar" s'inclouen aquells deutors el crèdit dels quals ha estat generat directament amb la societat, per l'activitat comercial pròpia, quedant exclosos aquells crèdits subrogats de promoció pública. Nogensmenys, les amortitzacions periòdiques vençudes d'hipoteques de promoció pública que formen part de la gestió convinguda per la Societat i l'Institut Català del Sòl, es registren com a saldos deutors.

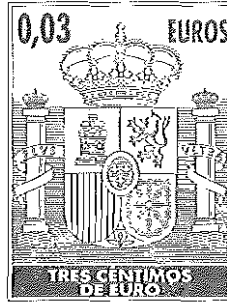
- Inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades

Les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades es valoren inicialment al cost que equival al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. Posteriorment es valoren pel seu cost, menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament. S'efectuen les correccions valoratives corresponents per la





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2674745

diferència entre el seu valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectius futurs derivats de la inversió.

En aquest exercici 2011 no s'ha realitzat cap nova aportació de capital a la societat SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. En l'exercici 2010 es va realitzar una nova aportació de capital a la societat, per 5.200.000,- Euros, mantenint la participació del 40,00 %, igual percentatge que al tancament de l'exercici anterior i que representava una valoració nominal total de 7.120.000,- Euros.

En els exercicis 2011 i 2010 no s'ha realitzat cap nova aportació de capital a la societat SBD CREIXENT, S.A.. La participació és del 46,03 %, i té una valoració nominal de 5.935.500,- Euros. El Consell d'Administració té previst aprovar una nova aportació de capital a SBD CREIXENT, S.A. segons la proposta que la Junta General d'aquesta societat farà als socis, previsiblement al mes d'abril (nota 20).

Al tancament dels exercicis 2011 i 2010 procedeixen correccions valoratives i ajustaments que s'expliquen a la nota 9.3.

- Interessos i dividends rebuts.- Els interessos meritats amb posterioritat al moment de l'adquisició es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys, utilitzant el mètode d'interès efectiu. No es meriten dividends actius.
- Baixa d'actius financers.- Els actius financers es donen de baixa del balanç quan es transfereixen substancialment els riscos i les avantatges inherents a la propietat de l' actiu financer.

#### f.2) Passius Financers

Dèbits i partides a pagar.-

Aquest passius financers es reconeixen inicialment pel valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles, registrant-se posteriorment pel seu cost amortitzat.

Els Deutes a llarg termini comprenen la totalitat dels deutes el venciment dels quals és superior a dotze mesos. Aquests deutes corresponen bàsicament a préstecs hipotecaris concertats pel finançament de promocions de lloguer i de naus industrials per arrendament a llarg termini. També s'inclouen els préstecs de promocions a la venda que per estar en període de construcció encara no s' han subrogat als adjudicataris. En darrer terme també estan inclosos els capitals pendents de préstecs de l'Institut Català del Sòl per a habitatges de Promoció Pública dels quals no s' ha produït la subrogació, bàsicament per no haver-se pogut produir la venda.

Els passius financers es donen de baixa quan l'obligació s'extingeix.

#### f.3) Instruments de patrimoni propi

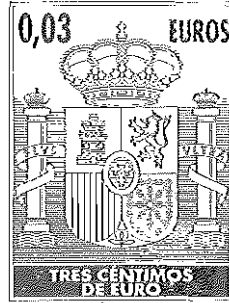
Totes les transaccions amb els instruments propis de patrimoni es registren en el patrimoni net com una variació dels fons propis. Les despeses derivades d'aquestes transaccions es registren directament contra patrimoni net com a reserves menors.

#### g) Cobertures de fluxos d'efectiu

Cobreixen l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que s'atribueix a un risc concret associat a actius o passius reconeguts o a una transacció prevista altament probable.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2674746

El guany o la pèrdua produïda és reconeix transitòriament en el patrimoni net, imputant-se al compte de pèrdues i guanys en l'exercici en que l'operació coberta prevista afecta al resultat. (nota 9.5)

#### h) Existències

Es valoren inicialment al seu preu d'adquisició o al cost de producció. Els impostos indirectes únicament s'inclouen en el preu d'adquisició si no són recuperables directament de la hisenda pública. Les despeses financeres associades a les existències que necessitin un període de temps superior a un any per estar en disposició de ser venudes s'inclouen en el preu d'adquisició.

Posteriorment es valoren al valor net de realització. Dins el capítol d'existències s'inclouen els terrenys i els immobles.

**Edificis construïts.-** El preu de cost ve determinat pel cost d'adquisició del solar on s'assenta la construcció, més les certificacions d'obra fins a la seva culminació així com totes les despeses addicionals que es produeixen fins el lliurament de l'obra, com són honoraris de facultatius, exaccions municipals, despeses d'urbanització i els interessos meritats pel finançament durant el període de construcció.

Per determinar el cost de cada unitat, sobre aquest cost global, s'apliquen coeficients ponderats d'assignació als factors de la divisió horitzontal, per tal d'apropar-se als costos de construcció estimats segons la tipologia del bé. En el cas d'edificacions on el cost resultant excedeix al previst per la venda, l'empresa absorbiria part d'aquest cost consumint provisions dotades a l'efecte (veure nota 14).

En el cas d'habitatges o locals no construïts per iniciativa de VIMUSA, en el valor de cost s'inclou l'import d'adquisició més les despeses directament imputables.

**Obres en curs.-** A més del solar, despeses i valor de les certificacions d'obra lliurades fins a data de tancament, s'incorporen els interessos reportats pels capitals rebuts en concepte de finançament de l'obra. També s'imputen les despeses d'estructura segons el criteri analític que tot seguit s'indica. La imputació realitzada queda reflectida en la rúbrica d'Ingressos del Compte de Pèrdues i Guanys "Despesa d'estructura activada a obra en curs i sòl".

El criteri d'imputació té quatre fases: 1) Identificació de les despeses d'estructura directes i indirectes activables. 2) El total de despeses activables queda distribuït en els departaments de l'empresa com a centres de cost d'acord al nombre de persones que integren cada departament. 3) L'import activable de cada centre de cost es pondera segons un percentatge de dedicació; la suma d'importants resultants és l'import total a activar. 4) Segons els percentatges d'execució realitzats durant l'exercici es distribueix l'import total a activar a cada centre de cost d'Obra en curs i de Sòl d'acord amb una ponderació comparativa Obra en curs – Sòl i un coeficient de dedicació.

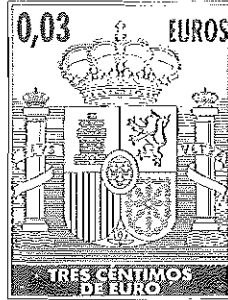
En aquest exercici s'han activat els imports imputables als centres de cost d'Obra en curs i de Sòl totalitzant un import de 948.674,19, inferior en un 40,1% al 1.583.853,36 Euros de l'exercici 2010, principalment degut a la major distribució de despeses a centre de cost no activables. En aquest exercici es manté, sense variacions, el criteri de despeses activables de l'exercici anterior.

**Terrenys i Solars.-** El seu cost inclou el preu d'adquisició més les despeses directament imputables com escriptures, tributs, etc. incloent-hi, si s'escau, el cost del finançament extern específic. El cost dels solars també inclou despeses d'estructura imputades segons el criteri analític.

#### i) Impost sobre beneficis i impostos diferits



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2674747

L'impòst sobre beneficis recull qualsevol tributació que basa el seu càlcul en el resultat comptable. Els actius i passius per impostos diferits es calculen segons els tipus impositius que es preveuen seran aplicables en el període en que es realitzi l'actiu o es liquidi el passiu. No obstant això, la Societat, al estar subjecte al dret dels organismes dependents de l'administració local, està bonificada en un 99% sobre la base de l'impòst, la qual cosa fa irrellevant el càlcul de l'efecte impositiu diferit que es pugui produir en la comptabilització dels actius i passius financers.

Els crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives es reconeixen quan es considera probable que es pugui recuperar en un futur dintre del període legal. Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries.

#### **j) Ingressos i despeses**

Els ingressos i les despeses es calculen al valor raonable de la contraprestació a rebre (o pagar) i representen els imports a cobrar (pagar) pels béns lliurats (rebut) i els serveis prestats (rebut) en el marc ordinari de l'activitat, menys descomptes, devolucions, impòst sobre el valor afegit i altres impòsts relacionats amb les operacions. A aquests efectes, l'ingrés (despesa) es produeix en el moment que s'entenen cedits els riscos i beneficis amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva.

#### **k) Provisions i contingències**

Les provisions es corresponen a aquells passius que resulten indeterminats respecte al seu import o a la data en què s'han de cancel·lar i es valoren a data de tancament pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació. Les dotacions i/o excessos de provisions es registren en el compte de Pèrdues i Guany per l'import de variació a cadascuna d'elles, a excepció de les dotacions de provisions de Factures pendents de rebre que es carreguen directament al cost d'obra.

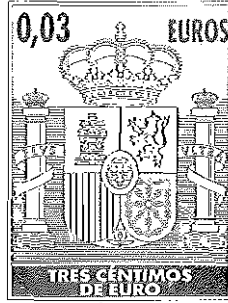
D'acord amb el caràcter públic i la naturalesa del seu objecte social, la Societat manté, per riscos diversos, les provisions que es detallen en la nota 14 d'aquesta Memòria. Segons el tipus de risc que es cobreix, la Societat utilitza els criteris següents:

1. Riscos i Responsabilitats a curt termini.- L'objecte d'aquestes provisions és la de cobrir els riscos immobiliaris dels habitatges venuts, construïts per la pròpia empresa en règim de promoció pública, dels quals existeix sentència ferma per fer front a les responsabilitats en matèria de reparacions extraordinàries. Correspon a les promocions antigues de la zona de Torreguitart sota la rúbrica "Reparacions extraordinàries Torreguitart". En l'exercici 2011 es cancel·la la provisió per motius conjunturals de manca de tresoreria que impedeixen assumir compromisos, tot i que es manté el criteri del 2010 de dotar-la en el futur per factures pendents de rebre i d'acord a l'import corresponent als compromisos fermes a realitzar durant l'exercici següent.

2. Factures Pendents de Rebre.- Tant a curt termini com a llarg termini també són objecte de provisió. Les provisions a curt termini recullen la previsió per despeses determinables en factures pendents de rebre per obra pendent, financeres o jurídiques de promocions pròpies. En l'exercici 2011 se n'ha dotat pel tancament de la promoció d'Alexandra; al 2010 se'n van dotar per les promocions acabades de Can Puiggener 2 i Begoña 2. La provisió de Can Gambús, sòl i urbanització, es cancel·la una vegada liquidades les quotes pendents. A llarg termini, roman en l'exercici 2011, la provisió per Can Llong Pol.1, vigent al 2010, pels imports assignats a la societat per a la liquidació de quotes d'execució urbanística.



CLASE 8.ª



0J2674748

3. Remuneracions al personal.- Les dotacions per l'import anual del compromís d'aportació al Pla de Pensions s'imputen directament a altres despeses socials. En l'exercici 2011 s'ha aturat la dotació per l'impediment legal de fer aquests tipus d'aportacions per part d'empreses públiques (nota 16).

La Societat manté vigents, al igual que en exercicis anteriors, els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l' Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d' actuació per a les promocions convingudes, on VIMUSA exerceix la gestió de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl, i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d'aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits.

#### **l) Subvencions, donacions i llegats**

Les subvencions es reconeixen inicialment pel seu valor raonable quan hi ha una seguretat raonable que la subvenció es cobrarà i que es complirà amb totes les condicions establertes, incrementant directament el patrimoni net. Es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys sobre una base sistemàtica i racional de forma relacionada amb les despeses derivades de la subvenció.

Les subvencions corresponents als habitatges destinats a lloguer atorgades pel Ministeri de Foment, es comptabilitzen com a "Subvencions de Capital" en l'epígraf "Subvencions , Donacions i Llegats" en el moment d'acabar l'obra i en base a allò establert en la normativa legal vigent (Reial Decret 2190/1995). Tenint en compte aquesta normativa, les subvencions s'apliquen anualment per una desena o una vint-i-cinquena part alíquota en correspondència al període normatiu d'exploració del lloguer de cada cas.

Les subvencions atorgades per la Generalitat per cobrir les despeses de Projecte i Direcció d'Obra de les promocions de lloguer, segons Decret 65/96 de 23 de gener, són com a subvencions de capital.

Les subvencions atorgades per la Generalitat a l'empara del Pla de l'Habitatge 1998-2001 segons Decret 201/1998, del Pla de l'Habitatge 2002-2005 segons Decret 157/2002 i del Pla de l'Habitatge 2004-2008 segons Decret 244/2005 també són incorporades a les subvencions de capital (nota 18).

El Pla Per al Dret a l'Habitatge del 2009-2012 no ha estat publicat fins el 2 de febrer del 2010 –Decret 13/2010- i a la data de la redacció d'aquesta Memòria, VIMUSA ha sol·licitat acollir-s'hi per a la qualificació de les promocions previstes per iniciar en l'exercici 2010. En el seu moment, les subvencions corresponents seran incorporades com a subvencions de capital.

#### **m) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental**

La societat no compta amb elements patrimonials de naturalesa mediambiental ni ha incorregut en despeses destinades a finalitats mediambientals.

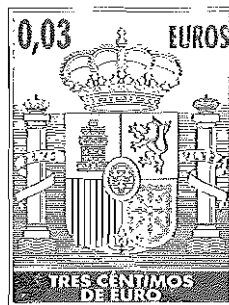
#### **n) Registre i valoració de despeses de personal**

Les despeses de personal són registrades en el moment de meritarse l'obligació, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva. El passiu reconegut en el balanç respecte als plans de prestació definida és correspon amb el valor actual de l'obligació reportada en la data del balanç menys el valor raonable dels actius afectes al pla i qualsevol cost per serveis passats no reconegut.

#### **o) Transaccions entre parts vinculades**



CLASE 8.ª



0J2674749

Les operacions amb parts vinculades es comptabilitzen en el moment inicial pel seu valor raonable. Si s'escau, si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, es registra la diferència atenent a la realitat econòmica de l'operació. (nota 20).

**p) Actius no corrents mantinguts per la venda**

S'han registrat com a Actius no Corrents mantinguts per la venda aquells actius que són disponibles per a la venda immediata. S'han valorat pel menor entre el valor comptable i el valor raonable menys els costos de la venda i no han estat objecte d'amortització.

**5.- IMMOBILITZAT MATERIAL**

El moviment de l'immobilitzat material i la seva amortització acumulada al 2011 i 2010 és el següent:

	31.12.10	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.11
Instal·lacions i maquinària	48.125,89	0,00	0,00	0,00	48.125,89
Altres instal., utilatge i mobiliari	86.462,14	0,00	0,00	0,00	86.462,14
Immobilitzat en Curs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilitzat d'ús propi (1)	2.507.435,48	0,00	0,00	0,00	2.507.435,48
<b>Immobilitzat Material Brut</b>	<b>2.642.023,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.642.023,51</b>
(1) Vapor Codina, nau VIMUSA					
Amortitzacions Immob. Material	108.286,14	51.501,09	0,00	0,00	159.787,23
Deteriorament Immob. Material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilitzat Material Net</b>	<b>2.533.737,37</b>	<b>-51.501,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.482.236,28</b>

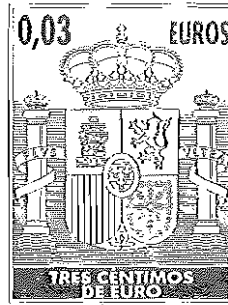
	31.12.09	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.10
Instal·lacions i maquinària	48.125,89	0,00	0,00	0,00	48.125,89
Altres instal., utilatge i mobiliari	83.602,58	3.280,56	-421,00		86.462,14
Immobilitzat en Curs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilitzat d'ús propi (1)	2.498.500,58	8.934,90	0,00	0,00	2.507.435,48
<b>Immobilitzat Material Brut</b>	<b>2.630.229,05</b>	<b>12.215,46</b>	<b>-421,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.642.023,51</b>
(1) Vapor Codina, nau VIMUSA					
Amortitzacions Immob. Material	59.613,90	49.654,11	-981,87	0,00	108.286,14
Deteriorament Immob. Material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilitzat Material Net</b>	<b>2.570.615,15</b>	<b>-37.438,65</b>	<b>560,87</b>	<b>0,00</b>	<b>2.533.737,37</b>

Els actius materials totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2011 i 2010 són els següents:

	2011	2010
Equips tècnics i informàtics	87.808,24	73.285,47
Mobiliari	9.354,77	9.354,77
<b>Total</b>	<b>97.163,01</b>	<b>82.640,24</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2674750

En els exercicis 2011 i 2010 no s'ha rebut cap subvenció relacionada amb l'immobilitzat material. No existeixen compromisos fermes de compra ni de venda.

La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements del seu immobilitzat material, així com les possibles reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat, entenent que aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

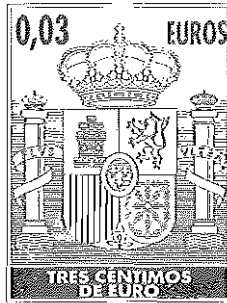
## 6.- INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

El moviment dels saldos que componen l'epígraf d' inversions immobiliàries del balanç de situació ha estat el següent en els exercicis 2011 i 2010:

	31.12.10	Altes (1)	Baixes	Traspassos	31.12.11
Solars	11.091.526,18	2.132.421,66	-6.846,33	0,00	13.217.101,51
Habitatges en arrendament	19.507.154,75	17.630.398,51	0,00	-2.856.152,26	34.281.401,00
Aparcaments en arrendament	3.549.856,74	1.929.978,88	-4.301,44	0,00	5.475.534,18
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	7.677.713,95	0,00	0,00	0,00	7.677.713,95
Habitatges Socials en arrend.	2.065.045,34	145.405,06	0,00	0,00	2.210.450,40
Habitatges lloguer amb O.C.	0,00	0,00	0,00	2.856.152,26	2.856.152,26
<b>Inversions Immobiliàries Brut</b>	<b>43.891.296,96</b>	<b>21.838.204,11</b>	<b>-11.147,77</b>	<b>0,00</b>	<b>65.718.353,30</b>
(1) Alexandra, hab.recuperats i Can llong1 lloguer OC per traspàs.					
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	4.742.375,31	942.352,71	-983,04	0,00	5.685.744,98
Deteriorament Inv. Immobiliàries	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inversions Immobiliàries Net</b>	<b>39.148.921,65</b>	<b>20.895.851,40</b>	<b>-10.164,73</b>	<b>0,00</b>	<b>60.034.608,32</b>



CLASE 8.ª



0J2674751

	31.12.09	Altes (1)	Baixes	Traspassos	31.12.10
Solars	7.499.075,36	3.596.135,30	-3.684,48	0,00	11.091.526,18
Habitatges en arrendament	18.261.821,55	1.313.667,32	-68.334,12	0,00	19.507.154,75
Aparcaments en arrendament	3.535.092,77	30.688,14	-15.924,17	0,00	3.549.856,74
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	7.677.713,95	0,00	0,00	0,00	7.677.713,95
Habitatges Socials en arrend.	2.015.017,11	55.607,95	-5.579,72	0,00	2.065.045,34
<b>Inversions Immobiliàries Brut</b>	<b>38.988.720,74</b>	<b>4.996.098,71</b>	<b>-93.522,49</b>	<b>0,00</b>	<b>43.891.296,96</b>
(1) Dret sup. Can Roqueta 3 i sòl hab. Lloguer Can Puiggener 2 i Begoña 2					
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	4.115.276,72	635.101,12	-8.002,53	0,00	4.742.375,31
Deteriorament Inv. Immobiliàries	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inversions Immobiliàries Net</b>	<b>34.873.444,02</b>	<b>4.360.997,59</b>	<b>-85.519,96</b>	<b>0,00</b>	<b>39.148.921,65</b>

En l'exercici 2011 s'han rebut dues subvencions d'explotació de l'institut Català de l'Energia per l'estudi tècnic i la construcció de nous edificis d'alta qualificació energètica corresponents a la promoció d'habitatges dotacionals d'Alexandra, pels imports de 2.217,06 € i 197.500,00 Euros respectivament. No s'ha rebut cap subvenció de capital. En l'exercici 2010 no es va rebre cap subvenció de capital.

A l'exercici 2011 els ingressos per arrendaments han estat de 3.344.221,80 Euros i les despeses han estat de 1.207.279,90 Euros que corresponen a 350.321,44 Euros per manteniment, 303.550,76 Euros de Ctats de Propietaris, 216.569,96 Euros de Consergeries i vigilàncies i 336.837,74 Euros per despeses financeres. A l'exercici 2010 els ingressos per arrendaments van ser de 2.847.942,15 Euros i les despeses van ser de 903.101,71 Euros que corresponien a 219.368,99 Euros per manteniment, 215.516,78 Euros de Ctats de Propietaris, 96.057,87 Euros de Consergeries i vigilàncies i 372.158,07 Euros per despeses financeres. (nota 13).

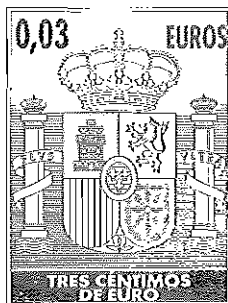
En l'exercici 2011 hi ha hagut una alienació d'inversions immobiliàries, consistent en una venda de plaça d'aparcament que ha donat un resultat de 4.637,52 Euros. Els resultats obtinguts en l'exercici 2010 per alienació d'inversions immobiliàries van ser de 9.464,96 euros.

No existeix cap tipus de restriccions ni obligacions sobre cap de les inversions immobiliàries que totalitzen aquest epígraf.

## 7.- IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Els moviments que componen a aquest epígraf del balanç del 2011 i del 2010 han estat els següents:

	31.12.10	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.11
Aplicacions informàtiques	108.717,42	1.465,50	0,00	0,00	110.182,92
<b>Immobilitzat Intangible Brut</b>	<b>108.717,42</b>	<b>1.465,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.182,92</b>
Amortitzacions Immobilitzat Intangible	94.346,03	9.383,32	0,00	0,00	103.729,35
Deteriorament Immobilitzat Intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilitzat Intangible Net</b>	<b>14.371,39</b>	<b>-7.917,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.453,57</b>



0J2674752

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	31.12.09	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.10
Aplicacions informàtiques	108.717,42	0,00	0,00	0,00	108.717,42
<b>Immobilitzat Intangible Brut</b>	<b>108.717,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.717,42</b>
Amortitzacions Immob. Intangible	84.676,11	9.669,92	0,00	0,00	94.346,03
Deteriorament Immob Intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilitzat Intangible Net</b>	<b>24.041,31</b>	<b>-9.669,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.371,39</b>

No hi ha béns afectes a garanties i reversió i no existeixen compromisos fermes de compra ni de venda. Els actius intangibles totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2011 i 2010 són els següents:

	2011	2010
<u>Aplicacions Informàtiques</u>	<u>91.326,99</u>	<u>23.058,59</u>

**8.- ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS SIMILARS****8.1 Arrendaments Operatius**

La xifra de negoci per arrendaments operatius es desglossa a 31.12.11 i a 31.12.10 en:

	2011	2010
Arrendaments d'habitatges	1.820.470,32	1.353.268,87
Arrendaments de locals cials. I naus	1.515.719,00	1.494.673,28
<b>Total</b>	<b>3.336.189,32</b>	<b>2.847.942,15</b>
Gestió lloguer aparc. Fira i altres	8.032,48	39.382,30
<b>Total</b>	<b>3.344.221,80</b>	<b>2.887.324,45</b>

No existeixen contractes d'arrendaments operatius no cancel·lables.

Els acords més significatius vigents al tancament de l'exercici es corresponen amb l'Ajuntament, amb el qual no hi ha cap conveni per lloguers i els contractes d'arrendament són específics de cada finca objecte d'arrendament. Al tancament de l'exercici 2011 hi ha vigents 5 contractes amb un import total anual facturat de 35.435,88 Euros. Al 2010 hi havia vigents 4 contractes amb un import total anual facturat de 36.007,28 Euros. (nota 20).

**8.2 Arrendaments financers**

Els actius reconeguts es registren pel menor import entre el seu valor raonable o valor actual dels pagaments mínims a realitzar. La Societat no disposa d'arrendaments financers de significació.





CLASE 8.<sup>a</sup>



0J2674753

## 9.- INSTRUMENTS FINANCERS

### 9.1 Informació de balanç

9.1.1 Actius financers a llarg termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

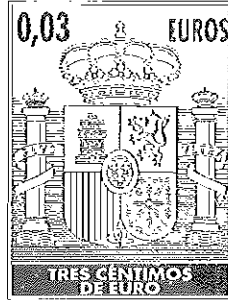
	Crèdits, derivats i altres	
	2011	2010
Crèdits i partides a cobrar		
Fiances i dipòsits constituïts	299.492,86	271.906,39
<b>Total</b>	<b>299.492,86</b>	<b>271.906,39</b>

9.1.2 Actius financers a curt termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

1) Crèdits i partides a cobrar	2011	2010
Deutors cials i altres comptes a cobrar	4.831.760,05	4.993.379,99
Inver. financeres en empreses grup i assoc.	19.000,00	0,00
Altres actius financers	98.813,04	34.582,63
<b>Total</b>	<b>4.949.573,09</b>	<b>5.027.962,62</b>

El detall del actius financers a curt termini és el següent,

	31.12.11	31.12.10
1.1) Clients per vendes a tancament d'exercici.-		
1.1 Clients a curt termini	143.018,29	140.652,90
1.2 Adjudicatari i arrendataris impagats	1.465.409,01	1.035.189,47
1.3 Deteriorament clients	-625.296,07	-625.296,07
	<b>983.131,23</b>	<b>550.546,30</b>
	31.12.11	31.12.10
1.2) Clients grup i assoc. a tancament d'exercici.-	<b>985.923,19</b>	<b>1.061.165,82</b>
Desglossament a la nota 20, Parts vinculades		
	31.12.11	31.12.10
1.3) Deutors Diversos: a tancament d'exercici.-		
Ajuntament i empreses associades (nota 20)	109.970,58	577.368,07
Avançaments de subv de Reh.d'Hab. Ctats.P.	1.534.505,72	1.862.047,16
Altres	1.218.229,33	942.252,64
Total	<b>2.862.705,63</b>	<b>3.381.667,87</b>
	31.12.11	31.12.10



0J2674754

## CLASE 8.ª

2) Inversions en empreses del grup i associades		
Préstec de tesoreria a curt termini (nota 20)	19.000,00	0,00
	31.12.11	31.12.10
3) Altres actius financers		
Fiances i Dipòsits a curt termini	0,00	0,00
Comptes no bancaris pòts d'aplicació	98.813,04	34.582,63
Total	98.813,04	34.582,63

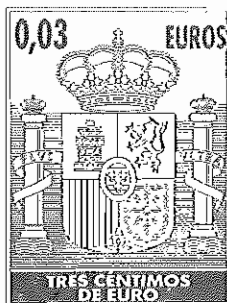
Durant l'exercici 2011 no s'han efectuat correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials i no s'ha considerat cap incobrable definitiu dels saldos afectes a expedients vius en reclamació judicial a 31 de desembre però s'han cancel·lat, com a incobrables definitius, saldos per import de 34.807,31 euros. El saldo de la correcció valorativa per deteriorament, a 31 de desembre de 2011, és de 625.296,07 euros. Durant l'exercici 2010 van haver correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials per import de 625.296,07 euros i es van cancel·lar com a incobrables definitius, 23.224,02 euros. El saldo de la correcció valorativa per deteriorament a 31 de desembre de 2010 era de 625.296,07 euros.

## 9.1.3 Passius financers a llarg termini

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dèbits i partides a pagar	66.753.997,75	57.990.466,60	811.255,43	754.660,66	67.565.253,18	58.745.127,26
Passius a valor raonable amb canvis en PiG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Mantinguts per negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Altres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivats de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>66.753.997,75</b>	<b>57.990.466,60</b>	<b>811.255,43</b>	<b>754.660,66</b>	<b>67.565.253,18</b>	<b>58.745.127,26</b>

Els deutes amb entitats de crèdit responen dels préstecs contractats amb bancs i caixes, inclosos també els préstecs INCASOL sobre estoc no venut. El detall dels préstecs a llarg termini a 31.12.11 i a 31.12.10 és el següent:

	2011	2010
(2a) C.E.S. Palmeres, lloguer	789.477,49	861.154,69
(2a) C.E.S. D. Almagro, lloguer	872.382,93	927.054,06
(2a) BBVA Can llobateres, lloguer	835.478,69	874.184,70
(2a) C.E.S. Can llong, lloguer	501.989,03	762.997,00
(2a) C.E.S. Rda. Stª. Maria 2, lloguer	121.930,05	126.852,76
(2a) C.Manresa Can Bordoll, lloguer	1.000.269,58	1.037.026,82
(2a) C.E.S. La Serra 1, lloguer	842.328,42	875.858,12
(2b) C.Penedés Nau Viena, lloguer	1.305.625,12	1.500.000,00
(2b) BSCH Nau Navarro, lloguer	1.639.426,13	1.883.993,52
(2b) C.E.S. Naus Filera, lloguer	178.086,82	278.088,77
(2b) C.E.S. Nau Semesa, lloguer	851.053,82	949.714,18
(2c) C.E.S. Aparcaments Turull, lloguer	0,00	172,24



OJ2674755

## CLASE 8.ª

(2c)	C.E.S. Programa Hab. Social, lloguer	0,00	29.409,55
(2c)	C.Manresa, Vapor Codina	689.000,46	875.956,81
(2a)	BSCH Sant Oleguer, Aparc. Lloguer	463.605,77	498.642,16
(2a)	BSCH Sant Oleguer, Hab. lloguer	2.333.080,39	2.438.956,77
(2a)	C.E.S. Can Puiggener, lloguer	434.906,01	452.701,46
(2a)	C.Manresa Can Llong 3, lloguer	620.642,51	702.562,26
(3a)	C.Manresa Can Llong 3, venda	244.413,23	252.741,56
(3a)	C.E.S. Can Puiggener,2, vda gral.	2.984.737,86	2.849.126,35
(3a)	C.E.S. Can Puiggener,2, vda esp.	2.347.929,96	2.622.692,91
(2a)	C.E.T. Pg. Comerç, lloguer	1.580.045,28	1.637.556,99
(2a)	C.E.T. Begoña,2 lloguer	707.303,44	707.303,44
(3a)	C.E.T. Begoña,2 vda, gral.	5.013.287,20	5.097.066,98
(3a)	C.E.T. Begoña,2 vda, esp.	1.008.958,76	1.275.753,27
(2a)	C.E.S. Can Puiggener 2 lloguer	570.822,00	570.822,00
(2a)	CajaMadrid Alexandra lloguer	12.771.949,80	12.429.371,64
(2c)	CajaMadrid Alexandra C Serveis	0,00	0,00
(2c)	CajaMadrid Alexandra Biblioteca	2.583.763,77	4.648.300,00
(2c)	CajaMadrid Alexandra Aparc	509.788,64	0,00
(2a)	C.E.S. La Serra 3, lloguer	194.672,00	128.500,00
(3a)	C.E.S. La Serra 3, vda	6.697.596,38	5.508.662,13
(2a)	BBVA Can Llong 4, Lloguer	1.653.499,77	723.156,75
(3a)	BBVA Can Llong 4, Venda	2.532.033,74	1.116.940,59
(2a)	B. Sabadell, Parc Central, Lloguer	4.459.293,95	1.589.412,78
(cc)	B. Sabadell, Tresoreria	2.954.994,06	0,00
(2c)	Unnim, F Reh. I Pla Barris	854.500,00	0,00
(2c)	Bankia, Aparc Llibertat	1.161.000,00	0,00
(2c)	Bankia, Aparc Geis	1.043.000,00	0,00
	<b>Deutes amb entitats de crèdit</b>	<b>65.352.873,06</b>	<b>56.232.733,26</b>
(1a)	INCASÒL No subrogat	1.401.124,69	1.748.016,09
(1b)	INCASÒL 2n. Conveni, ampliació	0,00	9.717,25
	<b>Deutes -Promoció Pública-</b>	<b>1.401.124,69</b>	<b>1.757.733,34</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>66.753.997,75</b>	<b>57.990.466,60</b>

1 (a) L' amortització s' efectua per l' import corresponent a finques encara no venudes i que la Societat no ha subrogat. (b) Capital pendent del préstec complementari atorgat a la Societat per l'INCASÒL en el marc del Segon Conveni, Plaça d'Espanya.

2 (a) Corresponen al finançament hipotecari per entitats diverses de promocions de lloguer. (b) Hipoteques en règim lliure de naus industrials per a l' arrendament a llarg termini. (c) Préstecs en règim lliure a llarg termini per a usos diversos.

3 (a) Finançen les promocions a la venda a subrogar als adquirents.

Els altres crèdits a llarg termini responen a les fiances rebudes dels arrendataris. El detall en els exercicis 2011 i 2010 és el següent.-

2011      2010



CLASE 8.<sup>a</sup>  
N.º 1111



0J2674756

Fiances arrend. Habitatges	354.668,14	303.124,11
Fiances arrend. Locals cials i naus	456.587,29	451.536,55
<b>Total</b>	<b>811.255,43</b>	<b>754.660,66</b>

#### 9.1.4 Passius financers a curt termini

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres (1)		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dèbits i partides a pagar	9.865.343,20	10.261.403,18	10.923.720,36	11.111.617,03	20.789.063,56	21.373.020,21
Passius a valor raonable amb canvis en PIG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres Passius Financers	0,00	0,00	51.936,51	48.897,31	51.936,51	48.897,31
Derivats de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>9.865.343,20</b>	<b>10.261.403,18</b>	<b>10.975.656,87</b>	<b>11.160.514,34</b>	<b>20.841.000,07</b>	<b>21.421.917,52</b>

(1) Al 2010, Inclou préstec a c/lt de l'Ajuntament per 2.000.000,- Euros. (nota 20)

El detall dels crèdits i venciments inferiors a un any dels préstecs a llarg termini (p ll/t) i comptes de crèdit (cc) a curt termini a 31.12.11 i a 31.12.10 és el següent:

	2011	2010
(p) C.E.S. Palmeres, lloguer	65.389,96	52.610,40
(p) C.E.S. D. Almagro, lloguer	53.806,20	49.773,01
(p) BBVA Can llobateres, lloguer	39.386,81	38.512,47
(p) C.E.S. Can llong, lloguer	260.553,28	251.918,80
(p) C.E.S. Rda. St <sup>a</sup> . Maria 2, lloguer	4.877,76	4.690,00
(p) C.Manresa Can Bordoll, lloguer	36.729,99	35.765,22
(p) C.E.S. La Serra 1, lloguer	33.509,69	32.632,28
(p) C.Penedés Nau Viena, lloguer	80.565,08	(33.747,10)
(p) BSCH Nau Navarro, lloguer	244.567,74	230.428,38
(p) C.E.S. Naus Filera, lloguer	101.334,56	101.616,20
(p) C.E.S. Nau Semesa, lloguer	101.452,94	107.459,93
(p) C.E.S. Aparcaments Turull, lloguer	213,73	40.240,71
(p) C.E.S. Programa Hab. Social, lloguer	29.444,23	116.011,56
(p) C.Manresa, Vapor Codina	189.126,54	187.782,46
(p) BSCH Sant Oleguer, Aparc. Lloguer	35.800,39	36.221,24
(p) BSCH Sant Oleguer, Hab. lloguer	105.816,38	103.060,97
(p) C.E.S. Can Puiggener, lloguer	17.786,22	17.321,47
(p) C.Manresa Can Llong 3, lloguer	82.366,69	79.065,90
(p) C.E.T. Pg. Comerç, lloguer	57.419,15	55.843,86
(cc) C.E.S. Ctes.Fons Rehab.	0,00	619.389,17
(cc) B. Sabadell Ctes. F. Rehab.	1.403.672,07	1.465.693,35
(cc) C.E.S. Cte..Pla de Barris	0,00	148.018,33
(cc) B. Sabadell Cte.Pla de Barris	477.698,23	504.826,84
(cc) B.Sabadell. Cte. Tresoreria	0,00	204.192,37



OJ2674757

## CLASE 8.ª

(cc) C.E.S. Cte. Tesorería	2.807.122,33	2.780.744,39
(cc) BSCH Cte.Tresorería	768.911,13	1.918.884,64
(cc) B. Sabadell Cte.Pla de Barris, ampl.	301.074,27	353.152,33
(cc) C.E.S. Cte..Pla de Barris, ampl.	0,00	353.147,65
(cc) C.Manresa Can Llong 3, vda	0,00	279,19
(cc) C.E.S. Cte..Pla de Barris, ampl.10	353.130,41	16,50
(cc) B. Sabadell Cte.Pla de Barris, ampl.10	411.156,38	169.535,21
(cc) C.E.S. Ctes.Fons Rehab.10	0,00	72.521,75
(cc) B. Sabadell Ctes. F. Rehab.10	175.520,09	147.296,53
(p) Banc Sabadell, tresorería	950.000,00	0,00
(p) Alexandra, habitatges lloguer	398.041,38	0,00
(p) Unnim, Can Puiggener 2, R Gral	90.014,21	0,00
(p) Unnim, Can Puiggener 2, R Esp	70.809,29	0,00
(p) Unnim, Begoña 2, R Gral	83.779,78	0,00
(p) Unnim, Begoña 2, R Esp	16.932,79	0,00
<b>Deutes amb entitats de crèdit</b>	<b>9.848.009,70</b>	<b>10.244.906,01</b>
INCASÒL No subrogat	7.616,26	7.616,26
INCASÒL 2n. Conveni, ampliació	9.717,24	8.880,91
<b>Deutes -Promoció Pública-</b>	<b>17.333,50</b>	<b>16.497,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.865.343,20</b>	<b>10.261.403,18</b>

(cc) Comptes de crèdit; (p) préstecs.

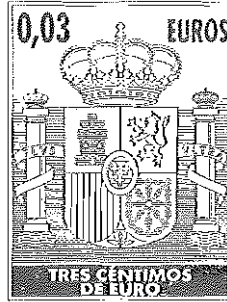
La rúbrica d'Altres Passius Financers per 51.936,51 Euros correspon a Fiances i Dipòsits a c/t per a l'exercici 2011 i 48.897,31 Euros per Fiances i Dipòsits a c/t. per l'exercici 2010.

El detall a 31 de desembre del 2011 i 2010 de Creditors Comercials és el següent:

	31.12.11	31.12.10
Acomptes de clients	53.064,51	72.072,41
Proveïdors diversos	3.112.900,21	2.222.713,01
Proveïdors contractistes	1.093.255,26	1.930.553,94
Creditors diversos (a)	6.664.500,38	4.886.277,67
<b>Total Creditors comercials</b>	<b>10.923.720,36</b>	<b>9.111.617,03</b>
(a) El detall d'aquest saldo és el següent:		
Incasòl per amortitzacions vençudes	3.173.559,92	1.907.556,47
Incasòl per fiances lloguer	6.577,71	1.662,72
SBD Creixent, (nota 20)	2.883.636,39	2.883.636,39
Ajuntament, tributs (nota 20)	291.719,47	0,00
Resta diversos	309.006,89	93.422,09
	6.664.500,38	4.886.277,67

## 9.1.5 Classificacions dels actius financers de l'exercici 2011 per venciments

	1 any	>5 anys	Total
Inversions financeres a llarg termini			
Altres actius financers		299.492,86	299.492,86



0J2674758

CLASE 8.ª

<b>Deutors cials i altres comptes a cobrar</b>			
Clients per vendes i prestacions de serveis	983.131,23	983.131,23	
Clients i Deutors Parts Vinculades	985.923,19	985.923,19	
Deutors diversos	2.859.387,28	2.859.387,28	
Personal	3.318,35	3.318,35	
<b>Subtotal</b>	<b>4.831.760,05</b>	<b>4.831.760,05</b>	
Inversions en empreses del grup i assoc.	19.000,00	19.000,00	
Altres actius financers	98.813,04	98.813,04	
<b>Total</b>	<b>4.949.573,09</b>	<b>299.492,86</b>	<b>5.249.065,95</b>

Classificacions dels actius financers de l'exercici 2010 per venciments

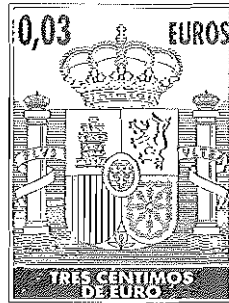
	1 any	>5 anys	Total
<b>Inversions financeres a llarg termini</b>			
Altres actius financers		271.906,39	271.906,39
<b>Deutors cials i altres comptes a cobrar</b>			
Clients per vendes i prestacions de serveis	550.546,30		550.546,30
Clients i Deutors Parts Vinculades	1.061.165,82		1.061.165,82
Deutors diversos	3.381.667,87		3.381.667,87
<b>Subtotal</b>	<b>4.993.379,99</b>		<b>4.993.379,99</b>
Altres actius financers	34.582,63		34.582,63
<b>Total</b>	<b>5.027.962,62</b>	<b>271.906,39</b>	<b>5.299.869,01</b>

9.1.6 Classificacions dels passius financers de l'exercici 2011 per venciments:

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
<b>Deutes</b>	<b>9.865.343,20</b>						<b>76.619.340,95</b>
- Deutes amb entitats de Crèdit	9.865.343,20	2.959.459,65	3.107.432,63	3.527.212,72	3.668.301,23	53.491.591,52	76.619.340,95
- Altres Passius Financers	0,00						0,00
<b>Creditors cials i altres comptes a pagar</b>	<b>10.923.720,36</b>						<b>10.923.720,36</b>
-Acomptes de clients	53.064,51						53.064,51
- Proveïdors diversos	3.112.900,21						3.112.900,21
- Proveïdors contractistes,	1.093.255,26						1.093.255,26
- Creditors diversos	6.664.500,38						6.664.500,38
<b>Altres Passius Financers</b>	<b>51.936,51</b>					811.255,43	<b>863.191,94</b>
- Fiances i Dipòsits rebuts	51.936,51					811.255,43	863.191,94
<b>Total</b>	<b>20.841.000,07</b>	<b>2.959.459,65</b>	<b>3.107.432,63</b>	<b>3.527.212,72</b>	<b>3.668.301,23</b>	<b>54.302.846,95</b>	<b>88.406.253,25</b>

Classificacions dels passius financers de l'exercici 2010 per venciments

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
--	-------	--------	--------	--------	--------	---------	-------



OJ2674759

**CLASE 8.ª**

<b>Deutes</b>	<b>12.261.403,18</b>							<b>49.688.947,62</b>
- Deutes amb entitats de Crèdit	10.261.403,18	2.435.588,02	2.557.367,43	2.774.482,16	2.885.461,44	26.774.645,39		47.688.947,62
- Altres Passius Financers	2.000.000,00							2.000.000,00
<b>Creditors cials i altres comptes a pagar</b>	<b>9.111.617,03</b>							<b>9.111.617,03</b>
-Acomptes de clients	72.072,41							72.072,41
-Proveïdors diversos	2.222.713,01							2.222.713,01
-Proveïdors contractistes, empr. Grup i assoc.	1.930.553,94							1.930.553,94
-Creditors diversos (a)	4.886.277,67							4.886.277,67
-Remuner. pdts. Pagament	0,00							0,00
<b>Altres Passius Financers</b>	<b>48.897,31</b>					<b>754.660,66</b>		<b>803.557,97</b>
- Fiances i Dipòsits rebuts	48.897,31					754.660,66		803.557,97
<b>Total</b>	<b>21.421.917,52</b>	<b>2.435.588,02</b>	<b>2.557.367,43</b>	<b>2.774.482,16</b>	<b>2.885.461,44</b>	<b>27.529.306,05</b>		<b>59.604.122,62</b>

Només es contemplen en els quadres anteriors els préstecs amortitzables, no els subrogables.

**9.2 Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys i el patrimoni net**

En els exercicis 2011 i 2010, el compte de pèrdues i guanys recull un total de 1.309.945,24 Euros i de 1.151.884,89 Euros, respectivament, com a despeses per deutes amb entitats de crèdit.

**9.3 Empreses del grup, multigrup i associades**

Les dades més significatives de les empreses del grup i associades a 31.12.11 i a 31.12.10 es detallen a continuació:

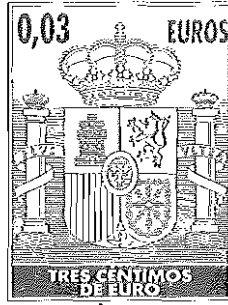
Societat	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2011	Subvencions	Cost Inversió	Valor NET de la inversió
SBD CREIXENT	46,03%	12.895.400,00	-88.621,66	-536.355,82	-222.701,88	423.360,75	5.935.500,00	5.740.186,14
SBD LLOGUER SOCIAL	40,00%	17.800.000,00	682.835,91	0	357.752,12	3.039.231,45	7.120.000,00	7.120.000,00
<b>Total</b>							<b>13.055.500,00</b>	<b>12.860.186,14</b>

Societat	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2010	Subvencions	Cost Inversió	Valor NET de la inversió
SBD CREIXENT	46,03%	12.895.400,00	-88.621,66	-363.650,51	-172.705,31	423.360,75	5.935.500,00	5.842.948,44
SBD LLOGUER SOCIAL	40,00%	17.800.000,00	311.692,15	0	346.715,35	3.192.357,73	7.120.000,00	7.120.000,00
<b>Total</b>							<b>13.055.500,00</b>	<b>12.962.948,44</b>

Al tancament dels exercicis 2011 i 2010, VIMUSA manté la participació del 46,03% en el capital de SBD CREIXENT, S.A. pel valor nominal de 5.935.500,- Euros (nota 4.f.). L'objecte social és la promoció, construcció, rehabilitació, explotació i gestió d'habitatges i altres edificacions. Al 2007, la societat va iniciar una primera actuació amb la promoció de l'edifici de l'Agència Tributària de Sabadell, el qual seguia en execució al 2008 i va entrar en explotació durant el 2009. Al 2011 i 2010 s'ha avançat en els tràmits urbanístics a Can Rabella i Ca N'Alzina pel desenvolupament futur del parc logístic. Al tancament



CLASE 8.ª



0J2674760

d'aquesta memòria es té coneixement que SBD CREIXENT proposarà una ampliació de capital al soci, previsiblement al mes d'abril 2012, per tal de finançar una primera fase d'urbanització de Ca N'Alzina. Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

La societat té una participació del 40,00% en el capital de SBD LLOGUER SOCIAL S.A. Al 2011 no hi ha hagut cap modificació del capital. En l'exercici 2010 el valor nominal es va incrementar a 7.120.000,- Euros (nota 4.f.) després de l'aportació de 5.200.000 Euros a l'ampliació de capital realitzada el 25 de març del 2010. L'objecte social és la promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguers. La societat va iniciar al 2006 les actuacions per a cinc promocions de lloguer a Sabadell i al 2007 algunes d'elles van iniciar les activitats d'obra. A l'abril del 2009 va entrar en operació Projectes i Construcció Social, S.L.U. constituïda l'any 2007 amb un capital de 100.000 Euros i participada al 100% per SBD LLOGUER SOCIAL, amb l'objecte de portar a terme la promoció d'edificacions per llogar i una vegada finalitzades traspasar-les a la matriu per a la seva explotació. Durant els exercicis 2011 i 2010 segueixen en execució les obres de les promocions de Falla 2, La Serra 4, Can Llong 5 i Can Llong 6. A finals del 2010 es va formalitzar el préstec hipotecari de Can Llong 5 amb La Caixa i l'ICF, amb l'aval solidari dels dos socis VIMUSA i CEVASA i encara vigent al tancament del 2011, que va permetre reprendre les obres que havien estat aturades per manca de finançament. Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

La cartera total per participacions financeres ascendeix en l'exercici 2011 a 12.860.186,14 Euros. En l'exercici 2010 ascendia a 12.962.948,64 Euros. A l'exercici 2011 s'ha comptabilitzat una correcció valorativa per import de -102.762,30 Euros en la participació d'SBD CREIXENT. A l'exercici 2010 es va ajustar la correcció valorativa de la participació en el capital d'SBD CREIXENT de l'exercici anterior per import de 115.376,70 Euros en funció del patrimoni net resultant al tancament.

En els exercicis 2011 i 2010 s'ha realitzat respectivament una taxació per expert independent de les finques aportades a SBD CREIXENT, S.A. que indiquen que el valor comptable podria estar sobrevalorat. Així mateix, cal tenir en compte que SBD CREIXENT, S.A., tant en l'exercici 2011 com en el 2010, disposa de subvencions de capital en el seu patrimoni net per import de 423.360,75 Euros. Igualment, SBD LLOGUER SOCIAL disposa de subvencions de capital en el seu patrimoni net per import de 3.039.231,45 Euros i 3.192.357,73 Euros, respectivament. En el punt 20 es detallen les operacions mantingudes amb aquestes societats.

No existeix cap compromís ferm de compra ni de venda en actius financers, ni existeixen deutes amb garanties reals.

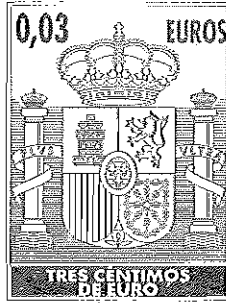
S'han efectuat les oportunes notificacions a les societats participades, en compliment del que disposa l'article 155 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital.

#### 9.4 Altra informació a incloure en la memòria

L'import disponible i l'import disposat de les pòlisses de tresoreria han estat les següents:

Pòlissa Crèdit a curt termini	2011		2010	
	Disponible	Disposat	Disponible	Disposat
Banc Sabadell, pòl. Tresoreria	0,00		3.000.000,00	203.869,87
Banc Sabadell, Rehab. 07 i Ampl.	1.021.000,00	983.738,88	1.200.000,00	1.034.491,40
Banc Sabadell, pòl. Rehab. 08	417.000,00	419.933,19	817.500,00	431.201,95
Banc Sabadell, Pla de Barris	500.000,00	477.698,23	500.000,00	505.149,34





0J2674761

**CLASE 8.ª**

Banc Sabadell, Pla de Barris, amp	350.000,00	301.074,27	350.000,00	353.152,33
Banc Sabadell, pòl. Rehab.10	250.000,00	175.520,09	250.000,00	147.296,53
Banc Sabadell, Pla de Barris 10	750.000,00	411.156,38	750.000,00	169.535,21
<b>Total Banc Sabadell</b>	<b>3.178.000,00</b>	<b>2.769.121,04</b>	<b>6.867.500,00</b>	<b>2.844.696,63</b>
Unnim CS, Tresoreria (1)	3.000.000,00	2.807.122,33	3.000.000,00	2.780.744,39
Unnim CS, pòl. Rehab. Ampl. (2)	0,00	0,00	1.000.000,00	235.028,18
Unnim CS, pòl. Rehab. 07	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00
Unnim CS, pòl. Rehab. 08 (2)	0,00	0,00	817.500,00	384.360,99
Unnim CS, Pla de Barris (2)	0,00	0,00	500.000,00	148.018,33
Unnim CS, Pla Barris, amp. (2)	0,00	0,00	350.000,00	353.147,65
Unnim CS, pòl. Rehab.10	0,00	0,00	250.000,00	72.521,75
Unnim CS, Pla de Barris 10	750.000,00	353.130,41	750.000,00	16,50
<b>Total Unnim</b>	<b>3.750.000,00</b>	<b>3.160.252,74</b>	<b>7.867.500,00</b>	<b>3.973.837,79</b>
Banc Santander	800.000,00	768.911,13	2.000.000,00	1.918.884,64
<b>Total</b>	<b>7.728.000,00</b>	<b>6.698.284,91</b>	<b>16.735.000,00</b>	<b>8.737.419,06</b>

(1) La renovació del 2011 incorpora faval de l'Ajuntament.

(2) Cancel·lades amb préstec a llarg termini

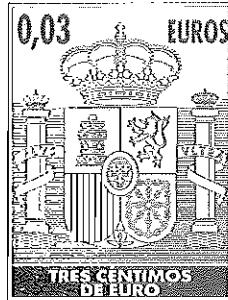
**9.5 Naturalesa i nivell de risc**

La Societat està exposada a determinats riscos que gestiona mitjançant la seva identificació, medició, limitació de la concentració i supervisió. Pel que fa a riscos de tipus d'interès, al tancament dels exercicis 2011 i 2010 hi ha vigents els contractes de cobertura següents:

2011						
Import	Tipus	Entitat	Objecte	Període	tipus d'interès	Liquidacions
5.000.000,00	SWAP	Unnim CS	Inv. Im.	06/04/2009 06/04/2014	Euríbor 12m 2,78 %	Trim.
5.000.000,00	Total					
2010						
Import	Tipus	Entitat	Objecte	Període	tipus d'int.	Liquidacions
5.000.000,00	SWAP	Caixa Sabadell	Inv. Im.	06/04/2009 06/04/2014	Euríbor 12m 2,78 %	Trim.
4.350.000,00	SWAP	Caixa Sabadell	Inv. Im..	14/01/2008 13/01/2011	Euríbor 6m. 4,60%	Trim
9.350.000,00	Total					

Els administradors de la Societat consideren que les provisions registrades cobreixen adequadament els riscos, arbitratges i demés operacions i no s'espera que dels mateixos es desprenguin passius addicionals als que hi ha registrats.

**9.6 Fons Propis**



0J2674762

CLASE 8.ª

a) Capital Social

HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA) es va constituir el 6 de novembre de 1967, amb un capital social de Ptes. 2.500.000,- (Euros 15.025,30) format per deu accions d'un import nominal de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53) subscrietes totalment i des de la data de constitució per l'Ajuntament de Sabadell. Amb data 29 de juny de 1988, la Junta General d'Accionistes va acordar ampliar el capital social de la Companyia en Ptes. 47.500.000,- (Euros 285.480,75) mitjançant l'emissió de 190 accions nominatives amb un valor nominal de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53).

Amb aquesta ampliació, el capital social de la Societat va quedar xifrat en Ptes. 50.000.000,- (Euros 300.506,05) format per 200 accions nominatives d'un import de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53) subscrit en la seva totalitat per l'Ajuntament de Sabadell. En data 29 de desembre 1999 la Junta General d'accionistes va adaptar estatutàriament la denominació del capital en euros. L'import redenominat ascendia a 300.506,05 Euros.

b) Reserves legals

D'acord amb la legislació espanyola les societats anònimes que obtinguin en el seu exercici econòmic beneficis líquids, seran obligades a destinar com a mínim un 10 % d'aquests beneficis fins a assolir un fons de reserva que arribi a la cinquena part del capital desemborsat. Aquesta reserva no pot ésser distribuïda i només podrà ser destinada a cobrir, en el seu cas, el saldo deutor del compte de pèrdues i guanys.

c) Reserves estatutàries

Fons establert en els estatuts de la Societat, mitjançant els quals es dota un percentatge no inferior al 20 % dels beneficis de l'exercici.

d) Reserves voluntàries

Corresponen en la seva totalitat a les reserves voluntàries que inclouen els beneficis no repartits, generats per la Societat, i destinats a aquest compte per la Junta General d'Accionistes.

e) Altres reserves

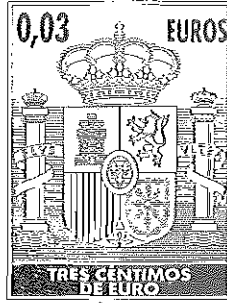
Durant l'exercici 2011 s'han produït correccions d'errors d'exercicis anterior imputades directament a Patrimoni Net d'acord amb la normativa vigent i que afecten a un saldo d' inversions immobiliàries per 355.846,36 Euros, tal i com expliquem a la nota 2h) de la present memòria. Durant l'exercici 2010 no es van produir correccions imputades directament a Patrimoni Net.

## 10- INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS

D'acord amb allò disposat en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials i especialment en la disposició addicional 2ª de la Llei 15/2010 de 5 de juliol que modifica l'anterior, la societat no ha incorregut en ajornaments de pagament que a la data de tancament sobrepassin els terminis legals.

Pagaments realitzats i pendents a la data de tancament del balanç.-

	2011		2010	
	Import	%	Import	%
Dins el termini legal màxim	15.300.118,71	100%	24.968.809,66	100%
Resta	0,00	0%	0,00	0%



0J2674763

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Total pagaments de l'exercici	15.300.118,71	100%	24.968.809,66	100%
PMP pagaments (dies) excedits	0,00		0,00	
Ajornaments que a la data de tancament sobrepassen el termini màxim legal	0,00		0,00	

**11.- EXISTÈNCIES**

El desglossament d'aquest compte al 31.12.11 i a 31.12.10 és el següent:

	31.12.11	31.12.10
Edificis construïts	14.126.343,57	14.920.815,70
Obres en Curs	19.650.865,69	31.403.347,59
Solars i Terrenys	18.054.592,74	17.989.012,96
Bestretes a proveïdors	576.120,37	577.251,60
<b>Total</b>	<b>52.407.922,37</b>	<b>64.890.427,85</b>

Les despeses financeres capitalitzades a l'exercici 2011 en les existències de cycle llarg han estat per un import de 241.721,92 Euros, activades a les promocions en curs d'Alexandra, La Serra 3, Can Llong 4 i Parc Central. No existeixen compromisos fermes de compra ni de venda, així com contractes de futurs o d'opcions.

Les despeses financeres capitalitzades a l'exercici 2010 en les existències de cycle llarg van ser per un import de 236.065,96 Euros, activades a les promocions en curs d'Alexandra, Begoña 2, La Serra 3, Can Llong 4 i Parc Central. No existeixen compromisos fermes de compra ni de venda, així com contractes de futurs o d'opcions.

No hi ha cap limitació a la disponibilitat d'aquestes existències ni cap circumstància de caràcter substantiu que afecti a la titularitat o a la disponibilitat.

El detall de moviments en les rúbriques d'edificis construïts en els exercicis 2011 i 2010 és el següent:

<u>Edificis construïts</u>	31.12.10	Compres	Vendes (1)	Traspassos (2)	31.12.11
Habitatges	12.513.575,16	0,00	284.437,20	0,00	12.229.137,97
Habitatges Mercat Secund.	1.868.920,91	8.868,02	0,00	(486.505,98)	1.391.282,95
Locals comercials	109.318,09	0,00	1.338.713,35	1.338.713,35	109.318,09
Places d'Aparcament	406.629,26	0,00	29.971,52	0,00	376.657,74
Trasters	22.372,27	0,00	2.425,44	0,00	19.946,83
<b>Total Euros</b>	<b>14.920.815,69</b>	<b>8.868,02</b>	<b>1.655.547,51</b>	<b>852.207,37</b>	<b>14.126.343,57</b>

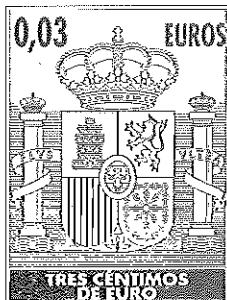
(1) Centre Serveis Alexandra.

(2) Centre Serveis Alexandra i Hab Mercat Secundari a Inv Immob.

<u>Edificis construïts</u>	31.12.09	Compres	Vendes (1)	Traspassos	31.12.10
Habitatges	303.697,37	0,00	5.211.991,95	17.421.869,75	12.513.575,16
Habitatges Mercat Secund.	1.446.897,26	0,00	0,00	0,00	1.868.920,91
Locals comercials	206.922,68	0,00	206.922,67	109.318,08	109.318,09
Places d'Aparcament	29.651,01	0,00	29.651,01	406.629,26	406.629,26
Trasters	16.135,42	0,00	0,00	6.236,85	22.372,27
<b>Total Euros</b>	<b>2.003.303,74</b>	<b>422.023,65</b>	<b>5.448.565,63</b>	<b>17.944.053,94</b>	<b>14.920.815,69</b>

(1) Vendes a preu de cost de Can Puiggener 2, Begoña 2 i Can Llong 5





0J2674765

**CLASE 8.ª**

Impost de Societats	0,00			
Diferències permanents	1.150,68	-509.627,61	0,00	0,00
Diferències temporànies				
- amb origen en l'exercici	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	8.289,36	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.	0,00	0,00		
<b>Base imposable (resultat fiscal)</b>	<b>-819.767,36</b>			

Els increments en la base imposable per diferències permanents corresponen a multes i sancions per import de 1.150,68 euros. Els augments en la base per diferències temporànies corresponen a l'efecte impositiu diferit de subvencions de capital. Les disminucions en la base imposable per diferències permanents per import de 509.627,61 euros es corresponen a les aplicacions de provisions que no son fiscalment deduïbles.

- b) Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2010 amb la base imposable de l'impost sobre beneficis.

	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir imputats a Patrimoni Net	
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
Ingressos i despeses de l'exercici	4.840.481,50			
Impost de Societats	32.204,42			
Diferències permanents	317.574,78	-500.015,03	0,00	0,00
Diferències temporànies				
- amb origen en l'exercici	0,00	0,00	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.		0,00		
<b>Base imposable (resultat fiscal)</b>	<b>4.690.245,67</b>			

Els increments en la base imposable per diferències permanents es componen de:

- Dotacions a provisions no deduïbles fiscalment per import de 139.259,76 euros.
- Multes i sancions per import de 1.385,00 euros.
- Rectificació de l'impost de societats calculat en l'exercici 2009 per import de 176.930,02 euros.

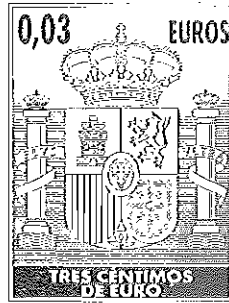
Les disminucions en la base imposable per diferències permanents per import de 500.015,03 euros es corresponen a les aplicacions de provisions que no son fiscalment deduïbles.

- c) Conciliació entre despesa/ingrés per impost sobre beneficis i l'aplicació del tipus de gravamen al total d'ingressos i despeses reconeguts a l'exercici 2011, diferenciant el saldo del compte de pèrdues i guanys:

<u>Resultat Comptable abans d'Impostos x tipus impositiu</u>	<u>-95.873,94</u>
<b>DIFERÈNCIES PERMANENTS</b>	
+ Diferències permanents positives x tipus impositiu bonif.	0,00
- Diferències permanents negatives x tipus impositiu bonif.	-1.504,01
<b>DEDUCCIONS APLICADES A EFECTES COMPTABLES</b>	
- Deducció aplicada per compensació bases negatives	0,00
- Deduccions resultants aplicació bonificació 99%	-1.227.429,36



CLASE 8.ª



0J2674766

- Deducció aplicada per despeses formació	-378,06
<b>IMPOST SOBRE SOCIETATS (despesa / ingrés) (1)</b>	<b>0,00</b>

(1) Al 2011 s'ha imputat en la despesa de l'Impost de Societats l'ajustament de l'Impost del 2010 donant un saldo per la despesa de l'Impost de 189.172,87 Euros.

- d) Conciliació entre despesa/ingrés per impost sobre beneficis i l'aplicació del tipus de gravamen al total d'ingressos i despeses reconeguts a l'exercici 2010, diferenciant el saldo del compte de pèrdues i guanys:

Resultat Comptable abans d'impostos x tipus impositiu	1.514.884,78
<b>DIFERÈNCIES PERMANENTS</b>	
+ Diferències permanents positives x tipus impositiu bonif.	0,00
- Diferències permanents negatives x tipus impositiu bonif.	-36,08
<b>DEDUCCIONS APLICADES A EFECTES COMPTABLES</b>	
- Deducció aplicada per compensació bases negatives	0,00
- Deduccions resultants aplicació bonificació 99%	-1.305.606,04
- Deducció aplicada per despeses formació	-108,22
<b>IMPOST SOBRE SOCIETATS (despesa / ingrés) (1)</b>	<b>209.134,44</b>

(1) Al 2010 s'ha imputat en la despesa de l'Impost de Societats l'ajustament de l'Impost del 2009 per import de 176.930,02 Euros donant un saldo per la despesa de l'Impost de -32.204,42 Euros.

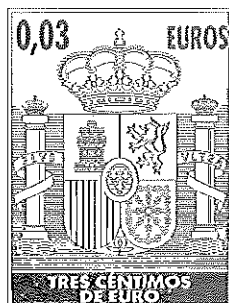
A l'hora de redactar aquesta memòria la societat és objecte de la inspecció endegada per l'Agència Tributària sobre l'impost de Societats de l'exercici 2010, de la qual encara no hi ha liquidació provisional. No obstant això, la societat té obertes a inspecció per part de les autoritats fiscals, les declaracions de tots els impostos als que es troba subjecte pels darrers 5 exercicis. Si bé els criteris utilitzats en la preparació de les diverses declaracions tributàries, podrien ser no coincidents amb els emprats per la Inspecció d'Hisenda, no s'espera que s'acreditin passius addicionals de consideració com a conseqüència d'una eventual inspecció.

### 13.- INGRESSOS I DESPESES

Desglossament de consums, càrregues socials i serveis exteriors dels exercicis 2011 i 2010.-

Consums	31.12.11	31.12.10
Edificis construïts (1)	1.662.804,76	10.822.810,78
Solars i Terrenys (2)	0,00	981.056,85
	<b>1.662.804,76</b>	<b>11.803.867,63</b>

(1) Can Puigg, 2,  
(1) C.Serveis Alexandra Begoña2, Can llong3



0J2674767

CLASE 8.ª

,Begoña, 2 | Can Pugg.,2

(2) C.Llong 5

<b>Càrregues socials</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.10</b>
Seguretat Social	425.224,45	432.727,81
Retribucions a llarg term.	25.692,00	27.674,00
Altres despeses socials	5.173,22	6.265,18
	<b>456.089,67</b>	<b>466.666,99</b>

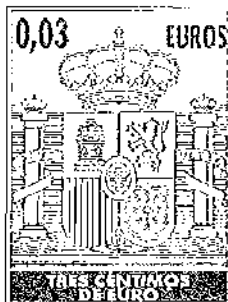
<b>Serveis Exteriors</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.10</b>
Actuacions Torreguitart	10.947,61	139.385,44
Manteniment Hab. Lloguer	308.506,81	219.368,99
Despeses de Ctat. Propietaris	303.550,76	215.516,78
Consergeria i vigilància	216.569,96	96.057,87
Subministraments	261.241,62	118.229,36
Serveis Prof. independents	518.019,52	366.560,99
Serveis Bancaris	78.049,94	54.384,40
Primes d'assegurances	88.728,74	100.039,61
Informàtica (mat. mant,rentings)	14.759,12	43.630,03
Gestió Oficines	103.288,03	235.802,42
Altres despeses	77.215,18	22.214,60
	<b>1.980.877,29</b>	<b>1.611.190,49</b>

En l'exercici 2011 no s'han realitzat ajustaments que afectin comptes de serveis exteriors. En l'exercici 2010 es van realitzar ajustaments imputats a "Altres despeses de gestió" del compte de Pèrdues i Guanyos per un import de 469.411,55 Euros, en raó de la liquidació de la Junta de Compensació La Serra i que afecten a dos saldos deutors i un creditor que s'havien de cancel·lar mútuament, i per import de 15.709,25 Euros per ajustament de l'impost de societats del 2008.

Desglossament de compres per encàrrecs de l'Ajuntament en els exercicis 2011 i 2010:

	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.10</b>
CAP Nord i CAP Sud	0,00	18.164,22
Llei de Barris	369.527,70	646.930,56
Fons Rehabilitació	108.530,04	71.136,31
Aparcament Fira Sabadell	22.818,24	354.315,11
Reformes Fira Sabadell	0,00	2.426,92
Reformes Alfons XIII, 45	0,00	5.210,43
	<b>500.875,98</b>	<b>1.098.183,55</b>

Els ingressos accessoris, es desglossen per tipologia a 31.12.11 i a 31.12.10



0J2674768

CLASE 8.ª

	<u>31.12.11</u>	<u>31.12.10</u>
Arrendaments d'habitatges	1.820.470,32	1.353.268,87
Arrendam. de locals cials. I naus	1.515.719,00	1.494.673,28
<b>Total</b>	<b>3.336.189,32</b>	<b>2.847.942,15</b>
Gestió lloguer aparc. Fira i altres	8.465,20	39.815,02
<b>Total</b>	<b>3.344.654,52</b>	<b>2.887.757,17</b>

En els exercicis 2011 i 2010 no s'ha realitzat cap permuta.

Tot l'import de la xifra de negocis s'ha realitzat a Catalunya.

## 14.- PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

### 14.1 Provisions reconegudes

Els moviments de les provisions reconegudes en l'exercici 2011 han estat el següent:

	<u>31.12.10</u>	Dotacions	Aplicacions	Traspassos	<u>31.12.11</u>
Per Factures Pendents de Rebre a llarg termini					
C. Llong Urbanització Pol.1	617.168,11	0,00	41.196,31	0,00	575.971,80
<b>Total Llarg Termini</b>	<b>617.168,11</b>	<b>0,00</b>	<b>41.196,31</b>	<b>0,00</b>	<b>575.971,80</b>
Per Riscos i responsabilitats curt termini					
Reparacions Extraord. Torreguitart	447.588,47	0,00	447.588,47	0,00	0,00
Per Factures Pendents de Rebre a curt termini					
Obra pendent, habitatge acabat	102.547,61	36.630,00	139.177,61	0,00	0,00
C. Gambús Sòl Urbanització	12.889,48	0,00	12.889,48	0,00	0,00
Per Remuneracions al Personal	26.112,00	0,00	26.112,00	0,00	0,00
<b>Total curt termini</b>	<b>589.137,56</b>	<b>36.630,00</b>	<b>625.767,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nota: Les dotacions i aplicacions de Fres.pdls. de rebre a ct s'imputen directament a la provisió corresponent (veure Nota 4 k)

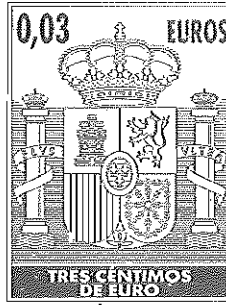
Els moviments de les provisions reconegudes en l'exercici 2010 han estat el següent:

	<u>31.12.09</u>	Dotacions	Aplicacions	Traspassos	<u>31.12.10</u>
Per Factures Pendents de Rebre a llarg termini					
C. Llong Urbanització Pol.1	726.996,52	0,00	109.828,41	0,00	617.168,11
<b>Total Llarg Termini</b>	<b>726.996,52</b>	<b>0,00</b>	<b>109.828,41</b>	<b>0,00</b>	<b>617.168,11</b>
Per Riscos i responsabilitats curt termini					
Reparacions Extraord. Torreguitart	473.826,15	113.147,76	139.385,44	0,00	447.588,47
Per Factures Pendents de Rebre a curt termini					
Obra pendent, habitatge acabat	0,00	145.577,82	43.030,21		102.547,61
C. Gambús Sòl Urbanització	239.282,66	0,00	226.393,18	0,00	12.889,48





CLASE 8.<sup>a</sup>  
ELECTRÓNICA



0J2674769

Per Remuneracions al Personal	24.408,00	26.112,00	24.408,00	0,00	26.112,00
<b>Total curt termini</b>	<b>737.516,81</b>	<b>284.837,58</b>	<b>433.216,83</b>	<b>0,00</b>	<b>589.137,56</b>

Nota: Les dotacions i aplicacions de Fres.pdts. de rebre d'Obra pendent s'imputen directament a la provisió corresponent. Les dotacions i aplicacions de Remuneracions al personal s'imputen directament a altres despeses socials (nota 4 k)

#### 14.2. Contingències

La Societat manté vigents els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l'Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d'actuació per a les promocions convingudes i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d'aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits.

Al tancament de l'exercici 2011, la valoració econòmica d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 7.623.178,52 Euros, import inferior en un 9,43% respecte a l'exercici 2010.

Al tancament de l'exercici 2010, la valoració econòmica d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 8.601.626,73 Euros, import inferior en un 13,13% respecte a l'exercici 2009.

#### 14.3 Probable entrada de despeses

En l'exercici 2011 no existeixen situacions potencials de risc per resolucions judicials pendents que puguin afectar significativament als interessos de la Societat.

En l'exercici 2010 no existeixen situacions potencials de risc per resolucions judicials pendents que puguin afectar significativament als interessos de la Societat.

### 15.- INFORMACIÓ SOBRE MEDIAMBIENT I DRETS D'EMISSIÓ D'EFECTE HIVERNACLE

En els exercicis 2011 i 2010 la companyia incorpora a les promocions en curs millores en el comportament energètic amb l'objecte d'obtenir una certificació energètica de classe A o B pels edificis.

En els exercicis 2011 i 2010 la societat no ha incorregut en altres despeses especials per a la minimització de l'impacte ambiental o protecció i millores del medi natural, ni té comptabilitzada cap provisió per riscos ni per contingències possibles per a la protecció i millora del medi natural.

La societat no té drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle assignats, ni s'han produït moviments de drets durant l'exercici. Tampoc figuren comptabilitzades despeses derivades d'emissions de gasos d'efecte hivernacle ni s'han dotat provisions per aquest concepte.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
E. 0.1.1



0J2674770

## 16.- DESPESES DE PERSONAL

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades en cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances i despeses associades. La Societat disposa d'una provisió per respondre de les obligacions concretes per la Societat, en funció d'allò establert per la gerència, en la contractació d'una pòlissa d'assegurança amb efectes des del catorze de novembre del 2008 i en que s'instrumenten els compromisos per pensions assumits amb els treballadors. Els moviments d'aquesta provisió estan recollits en el punt 14.1 anterior. A la data de març del 2011 la pòlissa d'assegurança ha estat substituïda per l'adhesió a un Pla de Pensions de promoció conjunta per a PIMES. Per a l'exercici 2012, aquesta provisió s'ha cancel·lat temporalment a causa d'allò establert en el "Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público" al seu article 2 esmenta la prohibició a fer aportacions a plans de pensions i assegurances amb contingència de jubilació a les empreses públiques o de capital totalment públic, com és el cas de VIMUSA i per a l'any 2012.

## 17.-TRANSACCIONS AMB PAGAMENTS BASATS EN INSTRUMENTS DE PATRIMONI

En els exercicis 2011 i 2010 no s'ha realitzat cap operació de pagament directe basada en instruments de patrimoni.

## 18. - SUBVENCIONS I DONACIONS

Composen aquesta rúbrica les subvencions de capital per les promocions lliurades en règim de lloguer (nota 4.I). Aquestes subvencions apareixen en el Patrimoni Net del balanç i la seva aplicació a resultats es realitza anualment per la part alíquota de la durada del règim de protecció.

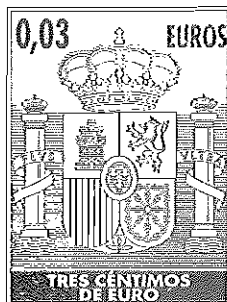
El total de subvencions i donacions rebudes imputades a Patrimoni Net i les recollides directament com a subvencions d'explotació imputades a resultats són les següents:

	<u>31.12.11</u>	<u>31.12.10</u>
Subvencions recollides en el patrimoni net	2.754.830,87	2.911.523,46
Subvencions d'explotació imputades directament a resultats	199.717,06	717.707,64
Imputació a pèrdues i guanys subv.de capital	157.164,08	156.009,08

En l'exercici 2011 les subvencions d'explotació es corresponen als següents conceptes:

1. Subvenció de la Generalitat per serveis d'estudis d'enginyeria de la promoció d'Alexandra per 2.217,06 Euros
2. Subvenció de la Generalitat per els sistemes d'energia solar de la promoció d'Alexandra per 197.500,00 Euros.

En l'exercici 2010 les subvencions d'explotació es corresponen als següents conceptes:



0J2674771

CLASE 8.<sup>a</sup>

1. Subvencions Pla de Barris.- 268.085,68 Euros, per compensar les despeses de personal meritades durant l'exercici.
2. Subvenció a l'Oficina Local de l'Habitatge.- 431.621,96 Euros.
3. Subvenció de la Diputació per Habitatges Cessió.- 18.000 Euros.

Els moviments dels exercicis 2011 i 2010 de les subvencions, donacions i llegats rebuts que apareixen en el Patrimoni Net han estat els següents:

	31.12.10	Subv. Rebudes	Traspasos a Resultats	Efecte imp.diferit	31.12.11
Subvencions oficials de capital	2.911.523,46	0	-157.164,08	471,49	2.754.830,87
Donacions i llegats de capital	0	0	0	0	0
Altres subv, donacions i llegats	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2.911.523,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-157.164,08</b>	<b>471,49</b>	<b>2.754.830,87</b>

	31.12.09	Subv. Rebudes	Traspasos a Resultats	Efecte imp.diferit	31.12.10
Subvencions oficials de capital	3.076.293,39	0	-156.009,08	-8.760,85	2.911.523,46
Donacions i llegats de capital	0	0	0	0	0
Altres subv, donacions i llegats	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3.076.293,39</b>	<b>0</b>	<b>-156.009,08</b>	<b>-8.760,85</b>	<b>2.911.523,46</b>

Les subvencions comptabilitzades al 2011 i al 2010 registren el saldo després del traspàs parcial a resultats, al llarg de l'exercici 2011 no s'han rebut noves subvencions.

## 19.- FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Amb data 8 de març de 2012, la Generalitat de Catalunya ha concedit l'autorització de lloguer d'habitatges amb protecció oficial de les promocions Begonya 2 i Puiggener 2, les quals tenien una qualificació per a destinar a la venda.

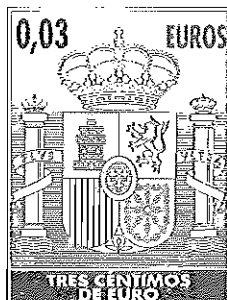
## 20.- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

Les societats considerades com a parts vinculades són les següent:

	Entitat dominant	Empreses Associades	Altres empreses vinculades
AJUNTAMENT DE SABADELL	X		
SBD CREIXENT, S.A.		X	
SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.		X	



CLASE 8.ª



0J2674772

PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, SLU	X
CENTRE DE FIRES I CONGRESSOS SABADELL, SL	X

S'ha fet saber als administradors als efectes legals oportuns allò disposat en l'article 229 de la Llei de Societats de Capital. En els exercicis 2011 i 2010 els membres del Consell d'Administració no han realitzat amb la Societat cap tipus d'operació mercantil ni de cap altra mena. Els membres del Consell d'Administració no tenen participacions ni ostenten càrrecs ni desenvolupen funcions en empreses que generin cap situació de conflicte, directe o indirecte, entre les activitats que realitzen i els interessos generals de VIMUSA.

Detall d'operacions i saldos deutors /creditors amb parts vinculades:

#### Ajuntament.

Compres per encàrrecs: als exercicis 2011 i 2010 per 500.875,98 € i 1.098.183,55 € respectivament, (nota 13). En el present exercici s'ha venut el local del centre de Serveis d'Alexandra per import de 1.856.392,11 Euros.

Compte client per actuacions diverses al 2011 i 2010.

	2011	2010
Pla de Barris	226.628,54	223.527,18
Fira Sabadell	0,00	2.924,04
Urbanització Fira Sabadell	91.562,77	91.562,77
CAP Merinals	0,00	112.813,68
CAP Sud	424.138,32	424.138,33
Rehabilitació	243.593,56	206.199,83
<b>Total</b>	<b>985.923,19</b>	<b>1.061.165,83</b>

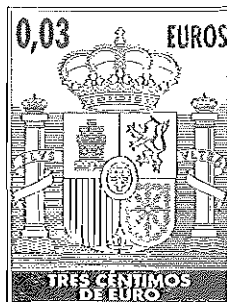
Conceptes pendents de facturar als exercicis 2011 i 2010 per les actuacions següents:

	2011	2010
Fons Mun. Reh. d'Hab. Ints fin.	108.530,04	74.622,62
Pla de Barris	350.146,25	377.114,95
Aparcament Fira Sabadell	0,00	320.738,09
Fira Sabadell	0,00	2426,92
CAP Merinals	0,00	7.922,34
CAP Sud	0,00	10.241,88
Reforma Alfons XIII, 45	0,00	214,30
<b>Total</b>	<b>458.676,29</b>	<b>793.281,10</b>

Els arrendaments vigents als exercicis 2011 i 2010 són de 5 i 4 locals respectivament. (nota 8.1.)

Els tributs municipals, IBI's, plusvàlues, etc. pendents de liquidar de l'exercici 2011 suposen 291.719,47 Euros. Al tancament de l'exercici 2010 no hi havia tributs pendents de pagar.

Les subvencions cobrades als exercicis 2011 i 2010 són les següents,



0J2674773

CLASE 8.ª

Ejercicio 2011

	2011	2010
Pla de Barris	0,00	268.085,68
Habitatges , cessió	0,00	18.000,00
Oficina Local de l'Habitatge -OLH-	0,00	431.621,96
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>717.707,64</b>
Pendent de cobrament OLH	0,00	70.870,00

El dia 15 d'abril del 2010 l'Ajuntament va concedir a la societat un préstec de 6.000.000 d'Euros el qual va ser cancel·lat parcialment per 4.000.000 d'Euros el dia 28 de desembre de 2010 i cancel·lat totalment el 4 de gener 2011 per 2.000.000,- d'Euros restants. Per interessos es van liquidar 35.948,- Euros també pagats.

#### SBD CREIXENT, S.A.

Saldos deutors a tancament dels exercicis 2011 i 2010 per 2.306,19 Euros i 334.032,85 Euros respectivament. La composició d'aquests saldos correspon al 2011 per serveis de gestió i al 2010 per 330.425,32 Euros a la resta pendent de cobrament de la bestreta pel Dret de Superfície s/ finques de Ca N'Alzina, la qual va ser cobrada el 10 de febrer del 2011 i la resta per pendents de cobrament pels serveis de gestió comptable, fiscal i secretaria jurídica i administrativa que la Societat exerceix per compte d'SBD CREIXENT pels acords de col·laboració adoptats en Consell d'Administració el 9 de gener del 2002 i que en els exercicis 2011 i 2010 suposa una facturació mensual per aquests serveis de 364 euros. En el present exercici VIMUSA ha facturat per la gestió de l'exercici 2011 un import de 4.732,0 Euros, IVA no inclòs.

Saldos creditors a tancament dels exercicis 2011 i 2010 per 2.883.636,39 per les bestretes cobrades i pendents de liquidar per la compra futura del Dret de Superfície sobre les finques objecte d'expropiació per taxació conjunta de Can Roqueta.

#### SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

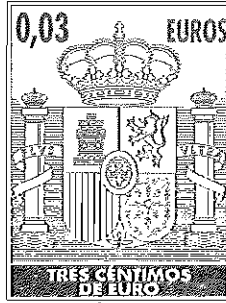
Saldo deutor a tancament dels exercicis 2011 i 2010 per 103.724,30 Euros i 157.028,16 Euros, respectivament, per serveis tècnics i administratius diversos de suport a la col·laboració conjunta en el desenvolupament de Can Llong 5 i Falla 2. La facturació per aquest serveis al 2011 ha estat de 267.473,56 Euros.

Al 2011 no hi ha hagut transaccions de compra-venda. Al 2010, VIMUSA va vendre el solar de Can Llong 5 per 4.491.357,38 Euros més l'IVA d'aplicació i va cancel·lar la bestreta cobrada a l'exercici 2009 per 751.431,48 Euros. També al 2010 VIMUSA va participar en l'ampliació de capital de l'empresa en els termes descrits a la nota 9.3. També, al desembre del 2010 VIMUSA va prestar el seu aval solidari, juntament amb el de la companyia CEVASA, pel préstec hipotecari subscrit per SBD LLOGUER SOCIAL amb La Caixa i l'ICF per finançar la promoció de Can Llong 5 per import de 29.951.341,13 Euros., vigent en l'exercici 2011.

#### PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, S.L.U.



CLASE 8.ª



0J2674774

A l'exercici 2011 la facturació per serveis tècnics ha estat de 223.659,23 Euros, amb un saldo deutor al tancament de l'exercici de 29.706,62 Euros. A l'exercici 2010 es van facturar 754.595,11 Euros (IVA no inclòs) en concepte de gestió de la construcció i honoraris tècnics de les promocions de lloguer La Serra 4 i Can Llong 6 i per despeses d'urbanització assignades a les promocions de Can Gambús 1 i Can Gambús 3, amb un saldo deutor romanent 12,83 Euros. També, al gener del 2010 VIMUSA va prestar el seu aval solidari, juntament amb SBD LLOGUER SOCIAL i CEVASA, pel préstec hipotecari subscrit per PROCOSOSA amb l'ICO per finançar la promoció de Can Llong 6 per import de 8.147.841,73 Euros., vigent en l'exercici 2011.

#### CENTRE FIRES I CONGRESSOS SABADELL, S.L.

En l'exercici 2011 no hi ha hagut transaccions comercials. En data 15 de novembre de 2010 la societat va transmetre un dret de superfície corresponent a un pàrquing inscrit en el registre mercantil numero 2 de Sabadell, a Centre de Fires i Congressos Sabadell S.L. per import de 6.919,415,00 euros (IVA no inclòs). Al tancament del 2010 l'import estava totalment cobrat.

La remuneració als membres d'alta direcció i membres de l'òrgan d'administració ha estat la següent:

Concepte	2011		2010	
	Direcció (1)	Consellers	Direcció (1)	Consellers
Sous	351.241,94	0,00	358.748,25	0,00
Dietes	3.350,26	0,00	3.164,47	0,00
<b>Total</b>	<b>354.592,20</b>	<b>0,00</b>	<b>361.912,72</b>	<b>0,00</b>

(1) Gerència, Adj. Gerència, Dtor. Tècnic. I Cap Servei Jurídic.

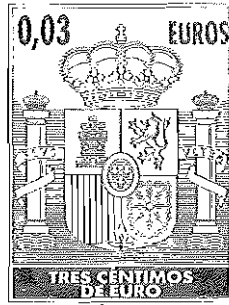
Per acord de la Junta General d'Accionistes celebrada el 24 de setembre del 2003, es va fixar una remuneració per als membres del Consell d'Administració de 200,00 Euros bruts per sessió a la que assisteixin. Posteriorment, el Consell d'Administració va decidir a l'any 2007 eliminar aquesta remuneració.

Als exercicis 2011 i 2010 no existeixen bestretes ni crèdits entregats als membres d'alta direcció i membres de l'òrgan d'administració.

## 21.- ALTRA INFORMACIÓ

Distribució del número mig de treballadors per categories i sexes durant els exercicis 2011 i 2010:

	2011			2010		
	DONES	HOMES	TOTAL	DONES	HOMES	TOTAL
Gerència	0	1	1	0	1	1
Adjunta Gerència	1	0	1	1	0	1
Directors/Caps Dpmt.	2	4	6	1	5	6



0J2674775

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

PERSONAL

Tècnics sup./ Arquitectes	4	4	8	4	4	8
Tècnics mitjos /Oficials adm.	12	10	22	10	9	19
Aux. Administratius	6	0	6	8	1	9
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>44</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>44</b>

Els honoraris relatius als serveis d'auditoria dels comptes anuals pagats als exercicis 2011 i 2010 són de 8.145,- Euros i 7.910,00 euros, respectivament.

No hi han acords de negoci que no figurin en el balanç ni en altres punts de la memòria i que ajudin a determinar la posició financera de la societat.



0J2674776

CLASE 8.ª

A Sabadell a 26 de març de 2012, queda formulat el Balanç de Situació, el Compte de Pèrdues i Guanys, l'Estat de Carvis en el Patrimoni Net, l'Estat de Fluxes d'Efectiu i la Memòria d'Habitatges Municipals de Sabadell, S.A., corresponents a l'exercici 2011, i numerats correlativament de l'1 al 44, donant la seva conformitat, mitjançant signatura, els membres del Consell d'Administració de la Societat.

SIGNATURES

Manuel Bustos Garrido 33 866 753 	Joan Carles Sánchez Salillas 34 745 757 W 	Joan Manau Valor 33 875 262 B 	Marta Farrès Falgueras 47 158 203 S 
Ramon Burgués Salse 36.963.043 L 	Josep Ayuso Raya 33 905 736 X 	Carles Rossinyol Vidal 33 878 144 H 	Antoni Font Renom 33 889 208 L 
Antonio Vega Reina 33 862 962 Q 	Julià Molló Sierra 39 022 486 L 	Carme Garcia Suárez 37 791 342 L 	Juan Miguel Mena Arca 34766 651 N 
Jordi Ferrer Riera 39 014 056 F 	Marcel Galofré Esteve 34 730 239 D 		





0J2674777

CLASE 8.<sup>a</sup>  
L. 10.1193



# INFORME DE GESTIÓ

## 2011



0J2674778

**INFORME DE GESTIÓ**

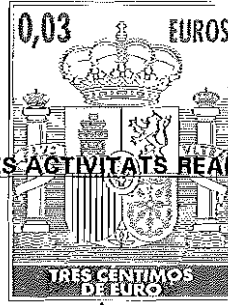
En compliment de l'article 262 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital, el Consell d'Administració de VIMUSA presenta l'Informe de Gestió de l'exercici 2011 en el què es manifesten les dades més rellevants de l'evolució de l'empresa com també una indicació dels fets significatius posteriors a la data de tancament dels Comptes Anuals.

**1.- ÒRGANS DIRECTIUS**

A continuació es detallen els membres del Consell d'Administració d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, SA (VIMUSA), els que el formaven fins a la Junta General Extraordinària de 5 juliol 2011 i els que van iniciar el seu mandat en aquesta data o posterior.

	Consell fins a 5-7-2011	Consell a 31-12-2011
Càrrecs	Noms	Noms
President	Sr. Manuel Bustos Garrido	Sr. Manuel Bustos Garrido (1)
Vicepresident	Sr. Joan Carles Sánchez Salinas	Sr. Joan Manau Valor (1)
Vocals	Sra. Marta Farrés Falgueras	Sr. Joan Carles Sánchez Salinas (1)
	Sra. Maria Ramoneda Roma	Sra. Marta Farrés Falgueras (1)
	Sr. Albert Beltran Ruiz	Sr. Ramon Burgués Salse (2)
	Sr. Carles Rossinyol Vidal	Sr. Josep Ayuso Raya (2)
	Sr. Antoni Font Renom	Sr. Carles Rossinyol Vidal (1)
	Sr. Isidre Soler Clarena	Sr. Antoni Font Renom (1)
	Sr. Jordi Soriano José	Sr. Julià Moltó Sierra (1)
	Sr. Magí Rovira Font	Sr. Antonio Vega Reina (3)
	Sra. Carme Garcia Suárez	Sra. Carme Garcia Suárez (2)
	Sr. Marcel Galofré Esteve	Sr. Joan Miquel Mena Arca (2)
	Sr. Jordi Ferrer Perarnau	Sr. Marcel Galofré Esteve (1)
		Sr. Jordi Ferrer Perarnau (1)
Secretari	Sr. Joan Badia Gauchia	Sr. Joan Badia Gauchia
Gerent	Sr. Josep Aran Trullàs	Sr. Jordi Renom Sotorra (4)

- (1) Nomenats per Junta General Extraordinària del dia 5 de juliol de 2011
- (2) Nomenats per Junta General Extraordinària del dia 4-10-2011.
- (3) Nomenat per Junta General Extraordinària del dia 4-10-2011 en substitució del Sr. Esteban Gesa Para, nomenat el 5-7-2011 i que cessa el 4-10-2011.
- (4) Nomenat gerent per Junta General Extraordinària del dia 6 de setembre de 2011 en substitució del Sr. Josep Aran.



0J2674779

## 2.- RESUM DE LES ACTIVITATS REALITZADES

### A) SÒL I PROMOCIONS D'HABITATGE CLASE 8.<sup>a</sup>

#### A.1.- SÒL

Les activitats de sòl més importants que actualment VIMUSA té en projecte són El Pla Parcial del sector de Cifuentes, del qual és titular d'un 14,68% i la participació en la Junta de Compensació de Can Gambús.

#### A.2.- PROMOCIONS D'HABITATGE

##### a) NOU PROCÉS D'ADJUDICACIÓ

Atesa la conjuntura actual en el sector de l'habitatge i amb la voluntat d'adaptar l'oferta de l'entitat a la demanda i a la realitat dels ciutadans, Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. ha materialitzat enguany el canvi de comercialització dels habitatges d'aquelles promocions que els seus adjudicataris, per sorteig o per llista d'espera, no havien pogut accedir-hi al no haver obtingut el finançament per part de les entitats bancàries, restant buits.

S'ha canviat la modalitat de comercialització dels habitatges destinats a compravenda per al lloguer amb opció de compra:

Can Puiggener 2 = 50 habitatges

Begoña 2 = 46 habitatges

En el Consell d'Administració del dia 29 de setembre s'aproven les Bases d'Adjudicació d'aquests habitatges, que formaran part del procés d'adjudicació que s'inicia el mes de febrer de 2012 per aquells ciutadans inscrits en el Registre de Sol·licitants.

##### La Serra 3

També, en el Consell d'Administració del dia 29 de setembre de 2011, s'aproven les Bases d'Adjudicació d'aquesta promoció de 66 habitatges destinats a la compravenda i 3 destinats a lloguer i que compta amb 69 places d'aparcament vinculades.

Un dels 3 blocs de la promoció, 22 habitatges de compravenda, entrarà en el procés d'adjudicació a iniciar-se el mes de febrer 2012.

Per tant, VIMUSA, posa a partir de febrer de 2012 un total de 118 habitatges assequibles: 96 de lloguer amb opció de compra (Can Puiggener 2 i Begoña 2) i 22 en règim de compravenda (La Serra 3).

Els dies 11 i 12 de febrer de 2012 es fan unes Jornades de portes a obertes amb la visita a un pis-mostra a cada una de les 3 promocions, a les quals hi assisteixen unes 2.000 persones interessades.

##### b) PROMOCIONS ACABADES DURANT L'EXERCICI

###### **LA SERRA 3**

Carrer Susqueda, 67-69-71

69 habitatges, 66 de compravenda i 3 de lloguer



0J2674780

Amb certificat final d'obra 23-12-2011. Aquesta obra consta de 3 blocs, un dels quals de 22 habitatges de compravenda, tal com s'ha comentat en l'apartat a) entra en el procés d'adjudicació dels 118 habitatges que Vil·lusa posa a disposició dels ciutadans inscrits al Registre de Sol·licitants.

**CLASE 8.ª**

**LA SERRA 4 (promoció d'SBD Lloguer Social, SA)**

Carrer Banyoles, 12-16.  
72 habitatges de lloguer

Aquesta promoció va obtenir el certificat de final d'obra el 23 de desembre de 2011. Les Bases d'Adjudicació es van presentar en el consell de gener 2012. Està previst que els 72 habitatges destinats a lloguer formin part del pròxim procés d'adjudicació d'habitatge, a finals de 2012.

**c) PROMOCIONS EN CONSTRUCCIÓ**

**CAN LLONG 5 (promoció d'SBD Lloguer Social, SA)**

Carrers de Praga, 6-14, Budapest, 71 al 91, Nàpols, 57 al 61 i Rosselló, 56-5.  
225 habitatges de lloguer.

Aquesta obra es va poder reiniciar durant el segon semestre de 2011 un cop superats els problemes de finançament que la van mantenir inactiva. En el moment de la formulació dels present informe l'obra realitzada d'aquesta promoció és del 46,09%. Es preveu la seva finalització dins del primer semestre de 2013.

**CAN LLONG 6 (promoció de PROCOSOSA)**

Carrer de Praga, 110-130.  
70 habitatges de lloguer.

A finals de 2011 l'empresa constructora, SATHER CONSTRUCCIONS, va presentar concurs de creditors. En els moments de l'elaboració del present informe, s'està negociant la continuïtat de l'obra, que es troba al 77,22%.

**CAN LLONG 4**

Avinguda Estrasburg, 47-59.  
69 habitatges. 38 de compravenda i 31 de lloguer  
Actualment es troba en el 72,04% de la seva execució

**PARC CENTRAL**

Carrer Diego de Almagro, 42-46, c. Leonardo da Vinci, 79-81.  
Edifici d'equipaments  
114 habitatges de lloguer  
Actualment es troba en el 69,18% de la seva execució.

**d) PROMOCIONS EN PROJECTE**

Tenint en compte els moments pels que passa l'economia, no s'ha iniciat encara la licitació per a l'edificació de les següents promocions, la situació de les quals és en projecte avançat:

**CAN GAMBÚS**

Can Gambús 1

Carrers Malta, 146-160; Poble Bubl, 8-16; Kurdistan, 24-32  
105 habitatges de lloguer



0J2674781

Can Gambús 2  
Carrers Malta 128-144 , Kurdistan, 36-44, Lituània 12  
108 habitatges (20 de compravenda i 88 de lloguer)

**CLASE 8.ª**

Can Gambús 3  
Carrers Malta 110-126 , Kurdistan 50-56 Letònia 10, Lituània  
Can Gambús 3.1  
64 habitatges de lloguer  
Can Gambús 3.2  
48 habitatges de lloguer

**LA SERRA 5 I 6**

Carrers Matamala, Susqueda, Siurana i Banyoles

La Serra 5

70 habitatges (15 compravenda i 55 lloguer)

La Serra 6

80 habitatges de lloguer

**e) PROMOCIONS ANTERIORS**

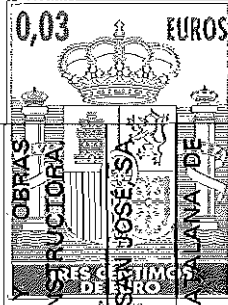
**ALEXANDRA**

El 29 de desembre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya notifica resolució de que s'ha concedit la subvenció de 4.853.559,84 a càrrec de la partida pressupostària de 2011 i la resta de 468.049,16 ho farà amb càrrec a la de 2012.

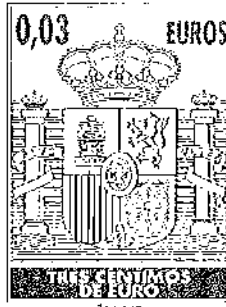


CLASSE

PROMOCIONS EN CURS 2011										
PROMOCIÓ	PROMOTOR	ESTAT	HABITATGES	APARCAMENTS	LOCALS	RÈGIM	CONSTRUCTORA			
CAN LLONG 5	SBD LLOGUER SOCIAL	OBRA	223	244	12	LLOGUER	ACSA, OBRAS INFRAESTRUCTURAS, S.A.,			E
CAN LLONG 6	PROCOSOSA	OBRA	70	68		LLOGUER	SATHER CONSTRUCCIONS			
LA SERRA 4	PROCOSOSA	CERTIFICAT FINAL OBRA	72	72		LLOGUER	CONTRATAS Y EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.			
LA SERRA 3	VIMUSA	CERTIFICAT FINAL OBRA	69	69		MIXTA	CONTRATAS EMPRESA CONSTRUCTORA S.A.			
PARC CENTRAL (Ed. Equipaments)	VIMUSA	OBRA	114	51	2	LLOGUER	CONSTRUCTORA SAN JOSE SA			
CAN LLONG 4	VIMUSA	OBRA	69	76	5	MIXTA	ARI-COR, S.L. CAN LANA DE CONTRUCCIONES			
CAN GAMBÚS 1	PROCOSOSA	PROJECTE	105	124	4	LLOGUER				
CAN GAMBÚS 2	VIMUSA	PROJECTE	108	126	4	MIXTA				
CAN GAMBÚS 3	VIMUSA/SBD LLOGUER SOCIAL	PROJECTE	112	120	6	LLOGUER				
LA SERRA 5 i 6	VIMUSA	PROJECTE	70	195	1	MIXTA				
	SBD LLOGUER	PROJECTE	77			LLOGUER				
			<b>1.089</b>							



0J2674782



0J2674783

CLASE 8.ª

## B) ACTUACIONS SOBRE EL PARC D'HABITATGES EXISTENT

### Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergències socials

Enguany, s'han continuat les reunions de la MESA. A 31 de desembre 2011 els seus membres són els següents:

- Sr. JORDI RENOM, Gerent de VIMUSA, que actua com a President
- Sr. JOAN BADIA, Cap del Servei Jurídic de VIMUSA que actua com a Secretari.
- Sr. JOSEP CANTERO, Cap de Programa de Serveis Socials Bàsics i Especialitzats de l'Ajuntament de Sabadell.
- Sra. MAGDA GARCIA, en representació de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge de Catalunya).
- Sra. ISABEL COMPTE, en representació de la Regidoria de Drets Civils i Ciutadania.
- Sr. ARNAU GRABULOSA, en representació de l'empresa participada SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.
- Sr. ROSA NUÑEZ, en representació de l'empresa municipal PROMOCIÓ ECONÒMICA, S.L., de l'Ajuntament de Sabadell.

Durant 2011 aquesta Mesa ha presentat 52 expedients de Serveis Socials per a ser valorats, dels quals 9 han restat exclosos, essent adjudicats 43 habitatges a famílies que es trobaven en situació d'emergència social

### Rehabilitació

S'han gestionat 87 recursos dels ajuts no aprovats corresponents a 2010

Fins al moment de la formulació del present informe no s'ha produït cap convocatòria d'ajuts.

Enguany, s'han registrat 40 sol·licituds d'informació i 56 consultes relacionades amb expedients oberts del programa de rehabilitació els quals han estat atesos personalment per informar-los del programa.

### Gestionat pel PLA MUNICIPAL:

8 CONVENIS
2 AVANÇAMENTS HONORARIS TÈCNICS PER UN IMPORT DE 8.315,05 €
4 COMUNITATS QUE HAN SOL·LICITAT CERTIFICATS DE PRÈSTEC
23 CERTIFICATS DE PRÈSTEC PER UN IMPORT DE 129.069,37 €
19 RENOVACIONS DE PRÈSTEC PER UN IMPORT DE 148.752,68 €

### ITE:

Enguany, s'ha tramitat 1 ITE en l'Oficina de Rehabilitació



**CLASE 8.ª**

SECCIÓN 8.ª



0J2674784

#### Programa de cessió-mediació 2011

Des de 2008 s'han cedit 134 habitatges, 94(\*) ho estan actualment dels quals 89 estan llogats i 5 encara no. Els restants, per diferents motius, s'han donat de baixa del programa de cessió.

Per altra banda, han iniciat tràmits 12 habitatges més.

Des de l'inici, la inversió feta en ajuts és la següent:

Generalitat (ajuts 6000) = 140.089 Euros;

Ajuntament (ajuts 3000) = 50.065 Euros

Enguany, s'han registrat 290 sol·licituds d'informació del programa.

Un total de 216 propietaris han estat atesos personalment per informar-los del programa, la resta 74 han estat per telèfon.

Durant 2011, s'han dut a terme 71 inventaris tècnics als habitatges, dels quals 27 s'han consolidat en forma de contracte de cessió.

(\*) Quadre dels habitatges cedits, per districtes:

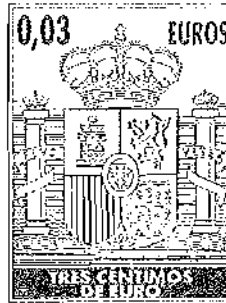
Districte	Núm. Habitatges
1	22
2	8
3	7
4	23
5	14
6	20
7	0
TOTAL	94

(Actualment 89 estan llogats i 5, no)

#### Programa de gestió de cèdules d'habitabilitat

S'han tramitat 190 cèdules (175 de segones residències i 15 de programes de VIMUSA)





0J2674785

CLASE 8.ª

**Oficina Local d'Habitatge****Tràmits realitzats**

CÈDULES D'HABITABILITAT	175
AJUDES PERMANENTS AL LLOGUER	447
RENDA BÀSICA D'EMANCIPACIÓ	432
AJUT D'ESPECIAL URGÈNCIA	30
ADQUISICIÓ HABITATGE USAT CONCERTAT	7
RENOVACIÓ PRESTEC QUALIFICAT	82
DESQUALIFICACIÓ	1
CANVI RÈGIM HPO	3
AUTORITZACIÓ LLOGUER/COMPRA	11
REGISTRE SOL·LICITANTS	1.288
REQUERIMENTS VARIS	47
VENDA PART INDIVISA	2
<b>TOTAL</b>	<b>2.525</b>

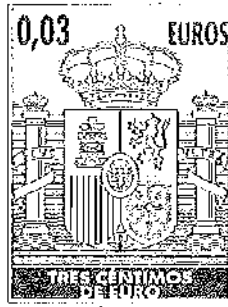
CORREUS ELECTRÒNICS ATESES	535
TRUCADES TELEFÒNIQUES ATESES	27.185

**Ciutadans atesos per servei**

AJUTS DE LLOGUER	6.100
AJUTS DE COMPRA	84
REHABILITACIÓ	773
CESSIÓ/MEDIACIÓ	256
CÈDULES HABITABILITAT	384
INFORMACIONS PROMOCIONS	4.824
REGISTRE DE SOL·LICITANTS	1.489
ALTRES TRÀMITS DEPART. HABITATGE	860
ATENCIÓNS DIVERSES	41
LLOGATERS/COMPRADORS	2.265
GESTIÓ DE PATRIMONI	474
REGISTRE RÀPID	436
CLIENTS SENSE TICKET	177
<b>TOTAL</b>	<b>18.163</b>

**Nou redactat del Reglament per al Registre de sol·licitants**

Per millorar i agilitzar les adjudicacions, es treballa en un nou redactat del Reglament en el qual es recullen les recomanacions que va fer arribar El Síndic de Greuges de Sabadell.



0J2674786

**CLASE 8.º**

CONVENIO

### Convenis

El dia 18 d'octubre de 2011 se signa el Conveni de Col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sabadell per al manteniment del segon semestre de 2011 de l'Oficina Local d'Habitatge i la Borsa de Mediació/Cessió.

### Vendes d'aparcaments, trasters i habitatges

#### Aparcaments

c/. Sarajevo, 102, plaça 23

c/. Escipió, 14, plaça 8

c/. Aranser, 5 plaça 48

#### Traster

c/. Escipió, 14, traster T6

#### Habitatges

c/. Begoña, 46, 1r 1a

c/. Begoña, 46, 2n 2a

C) SBD Creixent, SA

### CENTRE DE TRANSPORTS I SERVEIS CA N'ALZINA

#### Antecedents:

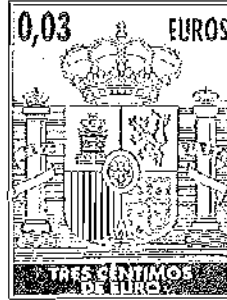
La Comissió Executiva de SBD Creixent va aprovar inicialment l'1 d'agost de 2007 la oferta presentada per l'empresa LLULL 80 per a l'execució de les obres d'urbanització, edificació, explotació i posterior gestió i manteniment de l'aparcament de vehicles pesats i Centre de Serveis del carrer de Ca n'Alzina de Sabadell.

Aquesta adjudicació es feia d'acord a les bases de licitació aprovades en el consell d'administració del dia 28-03-2007.

En data 30-03-2009 es va procedir a formalitzar un conveni privat de promesa de compravenda que complementava un altre de 29-07-2008, sobre les finques que comprèn aquest àmbit d'actuació.

El Consell de SBD Creixent celebrat el 30 d'abril de 2009 va acceptar el projecte d'execució d'urbanització i edificació de conformitat amb el que preveu la base 21 del plec de condicions.

En data 27-04-2010 es formalitzava el conveni d'adjudicació i provisional.



0J2674787

**CLASE 8.ª**

**Activitat 2011:**

El 27 abril de 2011 es sol·licita a la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya la desafecció de la finca número 7 del projecte d'expropiació per taxació conjunta del polígon d'actuació a l'entorn de Ca n'Alzina, corresponent a un terreny de 1.593,70 m<sup>2</sup> que prové d'un antic tram en desús de la carretera B-140.

**CENTRE LOGÍSTIC DE CAN RABELLA. Activitat de la Junta de Compensació de Can Rabella**

**Antecedents:**

El 13 de desembre de 2007 es constitueix La Junta de Compensació de Can Rabella.

La Junta de Govern Local de Sabadell va aprovar definitivament el projecte d'obres d'urbanització de sòl públic del Centre Logístic "Can Rabella" el 27 de juny de 2008.

El 18 novembre de 2010 es presenta la sol·licitud d'obres al Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya pel projecte d'urbanització del centre logístic Can Rabella.

**Activitat 2011**

El 11 de maig de 2011 el Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya comunica l'enregistrament de la sol·licitud d'obres del projecte d'urbanització del centre logístic Can Rabella.

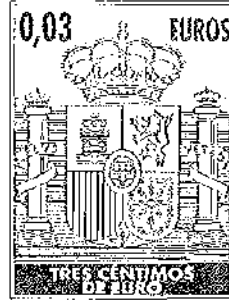
El 13 de juliol de 2011 el Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya comunica la resolució d'autorització en la zona de protecció de carreteres de les d'obres del projecte d'urbanització del Centre Logístic Can Rabella.

La Junta de Govern Local de Barberà del Vallès en sessió 1 de desembre de 2011 va aprovar definitivament el projecte d'obres d'urbanització de sòl públic del Centre Logístic Can Rabella aprovat inicialment el 6 d'agost de 2007.

**Projecte de reparcel·lació del pla parcial Can Rabella**

El 10 de juny de 2011 la Junta de Compensació sol·licita a l'Ajuntament de Barberà del Vallès l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del Pla parcial de Can Rabella.

La Junta de Govern Local de Barberà del Vallès en sessió 1 de desembre de 2011 va aprovar definitivament el projecte de Reparcel·lació del Pla parcial de delimitació del Centre Logístic del sector Can Rabella de Barberà del Vallès aprovat inicialment per decret d'alcaldia el 15 de juliol de 2010. Contra l'aprovació definitiva s'han efectuat 2 impugnacions: una d'un propietari que discrepa en la valoració del seu sòl a efectes indemnitzatoris i un altre, corresponent a un problema de llinars.



0J2674788

**CLASE 8.ª**

## **ALTRES**

### **Prevenió del blanqueig de capitals**

En el consell d'administració del 14 de desembre de 2011, s'ha donat compte de l'informe emès per l'auditoria BDO sobre la prevenió del blanqueig de capital i finançament del terrorisme exercici 2010-2011.

### **AUGMENT DE CAPITAL**

Per fer front a les darreres gestions realitzades en el projecte del Centre Logístic, tant pel que fa a l'àmbit de Barberà del Vallès com el de Sabadell i de les implicacions econòmiques que se'n deriven, com són les indemnitzacions a propietaris per expropiacions a realitzar, com també de les despeses d'urbanització que s'haurien d'assumir per tal de començar a desenvolupar el sector (vial, rotonda, etc); dels desfases que es provoquen entre la previsió d'ingressos (renda que es percep) i sortides (préstec que es satisfà) pel que fa a la promoció de l'edifici arrendat a l'Agència Tributària que obliga a tenir-ho en compte en les previsions dels pròxims exercicis, es precisen d'unes aportacions econòmiques dels accionistes que, a part de suposar una entrada de dinerari per cobrir els desfases de la promoció d'Hisenda, també són necessàries per adequar la inversió que es vol realitzar en el Sector Logístic de Ca n'Alzina i Can Rabella.

D'acord als càlculs que s'han realitzat per fer front a aquestes previsions, les necessitats de tresoreria per al període 2012-2013 sumen un total de 2.415.894,53 Euros.

## **D) SBD Lloguer Social, S.A.**

### **RESULTATS DE L'EXERCICI**

A l'any 2011 la societat ha obtingut un resultat positiu de 357,75 milers d'euros, xifra major que la de l'any 2010 quan el resultat va ser de 346,7 milers.

Els ingressos de la Societat han passat de 748,4 milers d'euros a l'any 2010 a 944,0 milers a 2011, principalment com a conseqüència que durant enguany s'ha posat en lloguer la nova promoció de FALLA 2.

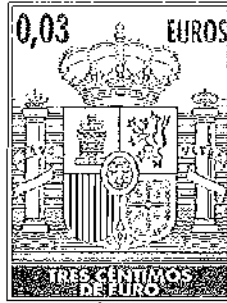
Les despeses corrents d'explotació de la societat, generals o imputables a les promocions en lloguer, han estat de 438,8 milers d'euros (235,0 milers en el 2010), sense tenir en compte l'amortització dels edificis i la periodificació de subvencions o altres despeses no corrents.

La Societat té una forta posició financera i al tancament de 2011 té un patrimoni net de 21,9 milions d'euros i els fons propis cobreixen quasi més del 39% de l'actiu individual o a prop del 29,2 de l'actiu consolidat (propí i de la seva filial PROCOSOSA).



**CLASE 8.ª**

CONSTRUCCIÓN



0J2674789

#### Promocions en lloguer. Ocupació

En la data de tancament de l'exercici 2011, les ocupacions mitges a les promocions anteriors estaven en un 85,6% per a la Serra 2, 92,7% per a Espronceda i 93,4% per a Falla 2, si bé durant l'any les mitges han estat més baixes (La Serra 2: 79,6%; Espronceda: 88,3% i Falla 2: 49,9%).

Aquest any ha entrat en explotació la promoció Falla 2, amb 92 habitatges. L'ocupació de l'edifici s'ha vist perjudicada per dificultats tècniques quant al funcionament de la instal·lació centralitzada d'aigua calenta i calefacció, així com la manca de servei de telefonia fixa. Tant una com l'altre es troben en vies de solució però tot plegat ha ocasionat un cert descontent amb els usuaris dels edificis. Tampoc la post venda amb l'empresa constructora ha funcionat correctament, tal com havia estat en les altres promocions.

#### **E) ENCÀRRECS DE GESTIÓ**

##### Encàrrecs Ajuntament

enguany s'ha rebut l'encàrrec de dur a terme l'explotació i gestió dels aparcaments subterranis de propietat municipal de la plaça Mossèn Gels (149 places) i Plaça Llibertat (134 places).

Aquest encàrrec s'inicia el dia 1-1-2011 i finalitzarà el 31-12-2046, malgrat pot estar prorrogat o ampliat

##### *ACTIVITAT REALITZADA DINS DEL PROJECTE D'INTERVENCIÓ INTEGRAL ALS BARRIS DE L'ENTORN DEL PARC FLUVIAL DEL RIU RIPOLL:*

##### Ascensor a Can Puiggener per accessibilitat i connexió entre les dues cotes del barri

Aquesta obra de millora de la connectivitat del barri de Can Puiggener es va iniciar al gener del 2011 i es preveu que finalitzi el segon trimestre del 2012. L'empresa adjudicatària dels treballs és la UTE ELECNOREHISA.

##### Urbanització del paratge de Can Romeu i construcció del centre cívic

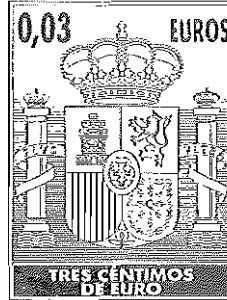
Aquesta obra es va iniciar al maig del 2010 i es preveu que s'acabi al llarg del 2012. L'empresa adjudicatària és VIAS Y CONSTRUCCIONES S.A.

Es tracta d'una obra molt complexa degut a la topografia i tipus de terreny existent.



CLASE 8.ª

[...]



0J2674790

#### Programa d'instal·lació d'ascensors

Instal·lació d'ascensors en 29 comunitats de veïns dels barris de Can Puiggener i Torreromeu

CAN PUIGGENER (c Mas Canals i c d'Amílcar Barca)		TORRE-ROMEU (c. Sau)	
Ascensors interiors acabats	1	Ascensors interiors acabats	5
Ascensors exteriors acabats	10	Ascensors exteriors acabats	8
Ascensors interiors en execució	0	Ascensors interiors en execució	0
Ascensors exteriors en execució	2	Ascensors exteriors en execució	3
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>TOTAL</b>	<b>16</b>

#### **F) ALTRES ACTUACIONS**

##### Prevençió blanqueig de capital i del finançament del terrorisme

Enguany s'ha adequat el Manual a la nova legalitat:

- S'amplia la definició de blanqueig a totes les activitats de blanqueig procedents de qualsevol delictes sense importar la seva gravetat.
- Establiment de diferents mesures de diligència deguda (normals, simplificades i reforçades)
- S'estableix com a titular real el percentatge de control superior al 25% en persones jurídiques.
- Es prohibeix l'establiment de relacions de negoci si no es poden aplicar les mesures de diligència deguda.
- S'amplia de 6 a 10 anys el període de conservació de documents de clients i operacions.
- El representant del SEPBLAC ha de tenir el càrrec d'administració o direcció.
- S'ha d'establir un pla anual de formació aprovat per l'OCIC (Organisme de Control Intern).
- Etc.

La llei preveu aspectes que s'han de desenvolupar mitjançant un reglament

##### Llei Òmnibus. Modificacions de la Llei del dret a l'habitatge 18/2007

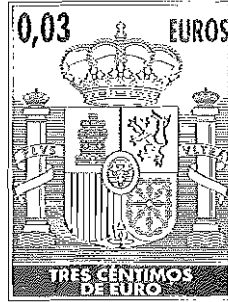
- No possibilitat de desqualificar HPO en sòl qualificat amb aquesta finalitat.
- Possibilitat d'adquirir altre habitatge passats 5 anys des de la compra d'HPO.
- Quan emergència social, no exigència estar inscrit Registre Sol·licitants.
- Registre Sol·licitants, només per adjudicar habitatge de lloguer
- Desapareix l'obligació legal de reserva de més del 10% per a contingents especials incloses persones amb mobilitat reduïda.
- No requisit imprescindible la intervenció de fedatari públic en el procés d'adjudicació.
- Ídem obligació dels registradors de posar una nota en el Registre quan l'habitatge transmès ha de ser rehabilitat o enderrocat.

#### **3) ADQUISICIÓ D'ACCIONS PRÒPIES**

La Societat no disposa d'accions pròpies. Ni en l'exercici 2011 ni en el 2010 la Societat ha realitzat cap operació amb accions pròpies



CLASE 8.ª



0J2674791

#### **4) FETS IMPORTANTS POSTERIORS AL TANCAMENT DE L'EXERCICI**

En data 8 de març la societat ha obtingut l'autorització per a destinar a lloguer en opció de compra les promocions de Begoña 2 i Can Puiggener 2, qualificades per a la venda. (Nota 19 dels CC.AA.)

#### **5) ACTIVITATS D'INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT (I+ D)**

Malgrat que la societat no realitza activitats I+D en un sentit estricte, aplica en els seus edificis, sempre que és possible, tots aquells avenços rellevants en matèria energètica i de sostenibilitat

#### **6) EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT**

El Consell d'Administració de data 23/11/2011 va aprovar el Programa d'Actuació de la societat per l'exercici 2012 amb el següent detall:

#### **INVERSIONS**

a) COMPRA DE SÒL I URBANITZACIÓ		0
b) EXECUCIÓ D' OBRA		7.401.076
Can llong, 4	2.139.506	
Subtotal Existències Venda	2.139.506	
Parc Central	3.517.417	
Can llong, 4 lloguer	1.744.154	
Subtotal Immobilitzat en Curs	5.261.571	
c) ALTRES		0
TOTAL INVERSIONS DE L'EXERCICI		7.401.076

#### **FONTS DE FINANÇAMENT**

a) ENTITATS FINANCERES		6.013.355
Préstecs hipotecaris. Habitatges	6.013.355	
Préstecs Sòl i Urbanització	0	
Altres Préstecs	0	
b) CLIENTS		4.513.147
Habitatges i aparcaments	3.740.000	
Terrenys i locals	773.147	
TOTAL FINANÇAMENT DE TERCERS		10.526.502



0J2674792

CLASE 8.ª

TOTAL FINANÇAMENT PROPI	_____	(3.125.426)
TOTAL FINANÇAMENT PER INVERSIONS	_____	7.401.076

**COMPTE D'INGRESSOS I DESPESES**

INGRESSOS	11.525.576
DESPESES	11.108.992
<b>RESULTAT ESTIMAT</b>	<b>416.584</b>

**7) GESTIÓ DEL RISC FINANCER**

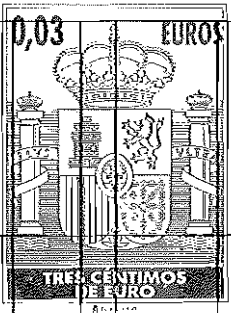
La Societat manté el criteri d'avaluació del risc financer en funció de les expectatives de mercat dels tipus d'interès d'operacions financeres. (Nota 9.5 i nota 2g) dels CC.AA.)

Sabadell, 26 de març de 2012


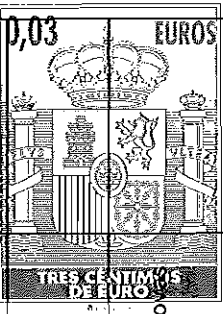



PARTICIPACIÓ EN ESDEVENIMENTS EXTERNS 2011

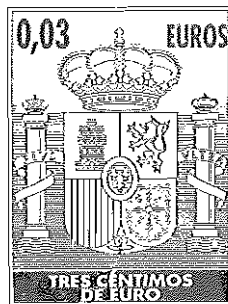
MES	DIES	DESCRIPCIÓ DE L'ESDEVENIMENT	ENTITAT QUE ORGANITZA	LLOC	ASSISTENTS	PONENTS
Octubre 2010/Abril 2011		Programa de Formació 2010-2011 Ofimàtica i altres		Sabadell ESEC		
Febrer	2	Jornada tècnica: "Actuacions d'habitatge del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona"	AVS Catalunya	Barcelona	Ricard Perich Rafel Gàlvez Eduard Freixas	
Febrer	15 i 16	Jornada sobre economia, comptabilitat i fiscalitat de les empreses públiques	AVS- UIMP	Granada	Carme Gómez Josep Aran (només dia 16)	
Març	10	Curs : La notificació electrònica obligatòria	CECOT	Barcelona	Xavier Saludes Francesc Casas	
Març	10	Assemblea General d'AVS Catalunya i Jornada tècnica: "Pacte 2.0"	AVS Catalunya	Badalona	Josep Aran Joan Badia	
Març	18	Les noves polítiques habitatge i sòl	APCE	Barcelona	Josep Aran	
Març/Abril	21,23,28 i 30/3 4,6/4	Curs sobre la nova llei de societats de capital	Col·legi d'Advocats de Sabadell	Sabadell	Joan Badia Ester Castan Carme Gómez	
Març	24	Sessió informativa entrada en vigor Decret 187/2010 de 23/11 sobre l'ITE	Secretaria Habitatge Generalitat Catalunya	Barcelona	Anna López	
Marc	30	Sessió de recursos lingüístics a la xarxa Optimot	Recursos Humans Ajuntament de Sabadell	Sabadell	Asun Sánchez Àngela Raurell	
Abril	6 i 7	Assemblea General de l'AVS i Jornada: "La vivienda protegida y el sector promotor público"	AVS	Santander	Joan Badia Ricard Perich	
Abril	14	Jornada Tècnica "La Qualitat mediambiental i l'eficiència energètica a les promocions públiques d'habitatge: anàlisi i avaluació de la implantació d'elements passius i actius"	AVS Catalunya	Barcelona	Rafel Gàlvez Eduard Freixas	Ricard Perich



J2674793

Abril	14	Jornada. Propostes de política pública per fer front a la insolvència familiar en l'àmbit de l'habitatge habitual	ICAB (Col·legi Advocats de Barcelona)	Barcelona	Joan Badia Ester Castan	
Maig	10 i 11	Seminari: Gestió estratègica de recursos humans	AVS - UIMP	Madrid	Josep Aran Carme Gómez	CLASE 8.ª
Maig	16,18,23,25	Formació en Llengua Catalana: Taller de redacció documents	Recursos Humans Ajuntament de Sabadell	Sabadell	Asun Sánchez Ana Barros Mònica Olivera	
Maig	18	Edificios de consumo energético casi nulo, de la investigación a la construcción real.	CONSTRUMAT, IDAE, Ministeri de Fomento	Barcelona	Ricard Perich Rafel Gálvez Eduard Freixas	
Juny	7-8	Màrketig y comunicación en las organizaciones públicas	AVS - UIMP	Madrid	Josep Aran Carme Gómez	
Juny	16	Jornada. L'execució hipotecària de l'habitatge habitual	Col·legi d'advocats de Sabadell	Sabadell	Joan Badia Ester Castan	
Juny	3 - 6	Jornades informatives sobre la nova normativa de les prestacions permanents de lloguer	Agència de l'Habitatge de Catalunya	Barcelona	Mònica Meritxell ???	
Juny	28	Presentació de les guies sobre morositat hipotecària.	Facultat de Dret de l'UB	Barcelona	Anna López Mònica Casdano	
Juny	29	Jornada sobre "Los promotores públicos ante la ley de contratos del sector público tras cuatro años de aplicación"	AVS	Madrid	Joan Badia Ester Castan	
Juliol	27	Jornada sobre RBE	Generalitat de Catalunya	Barcelona	Mònica Casanovas	
Setembre	21	Jornada "Alternatives per l'accés a l'habitatge"	APCE	Barcelona	Carme Gómez Jordi Renom	
Octubre	25	Taller : La intervenció socio-comunitaria en el parque público de viviendas	AVS-UIMP	Saragossa	Carme Gómez	OJ2674794
Novembre	7-8-9	Curs Goversn locals i polítiques d'habitatge. Reptes en temps de crisi	CUIMP	Barcelona	Jordi Renom-	
Novembre	15-22-29	Curs "Llei Orgànica de protecció de dades per a administradors de finques"	Col·legi Administrador de finques	Barcelona	Ivan Rubiño	

Novembre	23	Jornada Tècnica "Les promocions de l'Habitatge Protegit, noves formes de tinença i el seu finançament en els temps de crisi"	AVS Catalunya	Sant Fruitós de Bages	Jordi Renom Carme Gómez Joan Badia	
Novembre	29	Conferència "Reglament de valoracions de la ley de Suelo: Nou marc per a la valoració immobiliària"	Col·legi d'Economistes de Catalunya Comissió d'economia Territorial i Urbana	Barcelona	Xavier Saludes Carme Gómez Joan Badia	CLASE 8.ª
Novembre/ desembre	29-30-1-2	Smart city expo world congress. Smart society for innovative and sustainable cities. "Una oportunidad para la eficiencia económica de ciudades y municipios"	Fira Barcelona-IDEA-Generalitat	Barcelona	Ricard Perich Jordi Renom Eduard Freixas Francesc Bassas	



0J2674795



0J2674796

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

<b>INFORME DE GESTIÓ</b>	<b>1</b>
<b>1.- ÒRGANS DIRECTIUS</b>	<b>2</b>
<b>2.- RESUM DE LES ACTIVITATS REALITZADES</b>	<b>3</b>
A) SÒL I PROMOCIONS D'HABITATGE	3
B) ACTUACIONS SOBRE EL PARC D'HABITATGES EXISTENT	7
C) SBD Creixent, SA	10
D) SBD Lloguer Social, S.A.	12
E) ENCÀRRECS DE GESTIÓ	13
F) ALTRES ACTUACIONS	14
<b>3) ADQUISICIÓ D'ACCIONS PRÒPIES</b>	<b>14</b>
<b>4) FETS IMPORTANTS POSTERIORS AL TANCAMENT DE L'EXERCICI</b>	<b>15</b>
<b>5) ACTIVITATS D'INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT (I+ D)</b>	<b>15</b>
<b>6) EVOLUCIÓ PREVISIBLE DE LA SOCIETAT</b>	<b>15</b>
<b>7) GESTIÓ DEL RISC FINANCER</b>	<b>16</b>
PARTICIPACIÓ EN ESDEVENIMENTS EXTERNES 2011	17