

Presentació de Resultats 2010

Grup PUMSA

Societat Municipal Prohabitatge Mataró, SA
Gestió Integral de Trànsit Mataró, SL
Promocions Urbanístiques de Mataró, SA

8 de juny de 2011

Promocions Urbanístiques de Mataró, SA

Presentació de Resultats 2010

	Pàgina
1. Balanç de Situació	42
2. Compte de Pèrdues i Guanys	44
3. Patrimoni net i Resultat	45
4. Xifra neta de negocis	46
5. Actius Immobiliaris	48
6. Estructura financera	61
7. Instruments de Patrimoni	65
8. Recuperació del patrimoni arquitectònic	66
9. Pla d'Acció 2010-2015	70
10. Dades consolidades del Grup PUMSA	75

1. Balanç de Situació: Actiu

ACTIU

ACTIU NO CORRENT

Immobilitzat intangible

Immobilitzat material

Inversions immobiliàries

Terrenys

Construccions i instal·lacions

Immobilitzat en curs i bestretes

Inversions a empreses del grup a llarg termini

Inversions financeres a llarg termini

Actius per impost diferit

Deutors comercials no corrents

ACTIU CORRENT

Existències

Terrenys i solars

Obres en curs

Edificis construïts

Avançaments a proveïdors

Deutors comercials i altres comptes a cobrar

Clients per vendes i prestacions de serveis

Clients, empreses del grup

Deutors diversos

Actius per Impost corrent

Administracions Públiques

Inversions a empreses del grup a curt termini

Inversions financeres a curt termini

Periodificacions a curt termini

Efectiu i altres actius líquids equivalents

TOTAL ACTIU

31.12.2010

62.530.040 €

2.573.019 €

1.033.326 €

45.571.625 €

6.983.572 €

31.903.730 €

6.684.323 €

12.311.538 €

316.526 €

46.938 €

676.768 €

196.868.394 €

146.712.510 €

55.576.707 €

45.564.846 €

42.802.112 €

2.768.845 €

47.524.812 €

24.706.406 €

4.025.702 €

16.398.319 €

9.892 €

2.384.494 €

695.784 €

1.423.713 €

114.926 €

392.648 €

259.398.434 €

31.12.2009

47.921.446 €

2.708.291 €

877.951 €

34.848.888 €

5.909.934 €

24.590.163 €

4.348.791 €

7.401.625 €

1.378.303 €

28.747 €

677.641 €

214.901.896 €

166.465.761 €

53.713.862 €

96.289.932 €

12.745.022 €

3.716.945 €

45.248.531 €

12.839.664 €

8.374.407 €

21.401.989 €

29.505 €

2.602.966 €

583.587 €

2.188.044 €

213.904 €

202.069 €

262.823.342 €

1. Balanç de Situació: Passiu

PASSIU

PATRIMONI NET

Capital escripturat

Reserves

Legal i estatutàries

Altres reserves

Resultat de l'exercici anterior

Resultat de l'exercici

Subvencions rebudes

PASSIU NO CORRENT

Provisions a llarg termini

Deutes a llarg termini

Deutes amb entitats de crèdit

Altres passius financers

Deutes amb empreses del grup a llarg termini

Passius per impost diferit

PASSIU CORRENT

Deutes a curt termini

Deutes amb entitats de crèdit

Derivats

Altres passius financers

Deutes amb empreses del grup a curt termini

Creditors comercials i altres comptes a pagar

Proveïdors

Proveïdors, empreses del grup

Creditors diversos

Personal

Administracions Públiques

Avançament clients

Periodificacions a curt termini

TOTAL PATRIMONI NET i PASSIU

31.12.2010

39.765.708 €

10.429.327 €

14.880.081 €

1.520.188 €

13.359.893 €

-500.294 €

-4.802.940 €

19.759.533 €

46.655.115 €

703.571 €

43.613.979 €

43.206.322 €

407.657 €

2.241.811 €

95.755 €

172.977.611 €

38.686.923 €

34.807.795 €

1.986.365 €

1.892.762 €

11.064.214 €

76.081.067 €

51.886.841 €

3.037.578 €

7.777.338 €

60.058 €

66.018 €

13.253.233 €

47.145.407 €

259.398.434 €

31.12.2009

37.037.188 €

10.429.327 €

14.880.081 €

1.520.188 €

13.359.893 €

0 €

-500.294 €

12.228.074 €

34.763.318 €

927.354 €

31.581.700 €

31.194.554 €

387.146 €

2.181.111 €

73.153 €

191.022.836 €

43.239.157 €

42.565.944 €

0 €

673.213 €

11.933.118 €

89.784.786 €

32.881.613 €

6.653.951 €

12.083.108 €

66.721 €

69.564 €

38.029.829 €

46.065.775 €

262.823.342 €

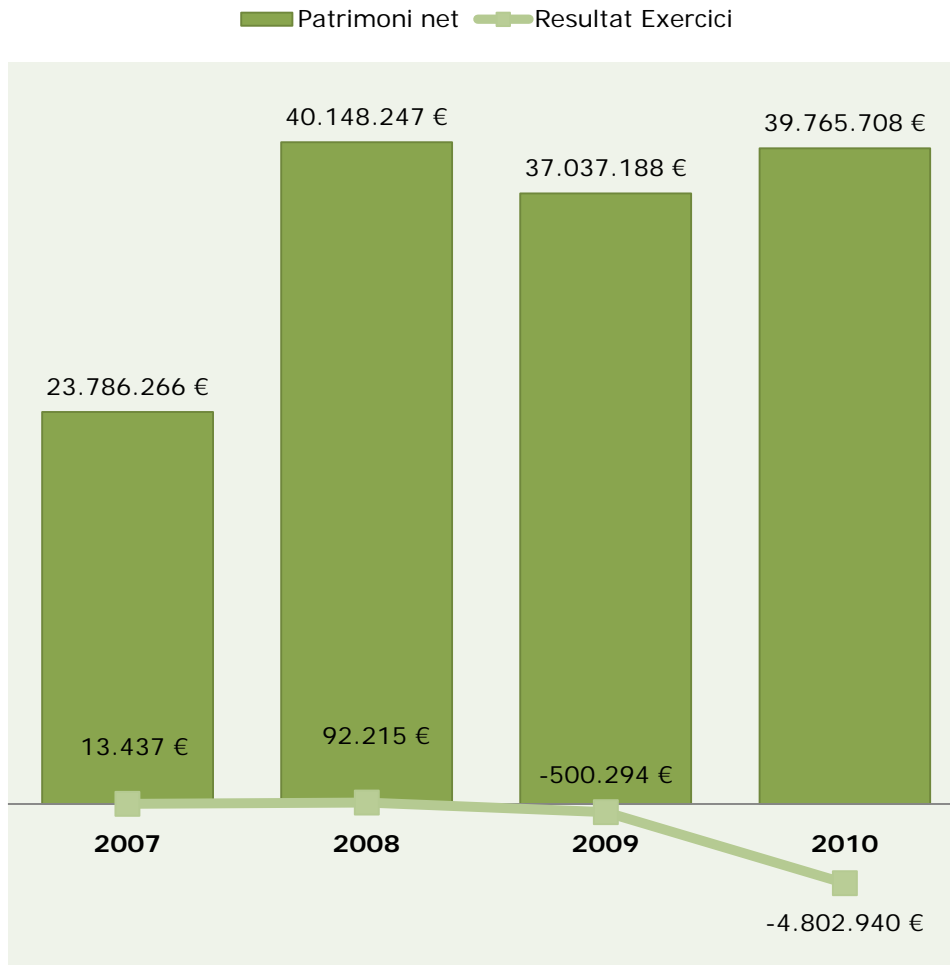
2. Compte de Pèrdues i Guanys

	2010	2009	Var. %
Import net de la xifra de negocis	65.788.475 €	14.299.307 €	↑
Var. Exist. Promocions en curs i edif. construïts	-20.666.358 €	23.643.263 €	↓
Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu	2.850.842 €		↑
Aprovisionaments	-41.988.051 €	-33.885.324 €	24 %
Altres ingressos d'explotació	148.962 €	3.113.091 €	-95 %
Despeses de personal	-1.285.812 €	-1.262.173 €	2 %
Altres despeses d'explotació	-4.622.091 €	-5.314.295 €	-13 %
Amortització de l'immobilitzat	-991.552 €	-955.528 €	4 %
Imputació de subvencions al resultat	857.818 €	2.904.797 €	-70 %
Excessos de provisions	221.342 €	51.690 €	↑
Altres resultats	6.736 €	-11.549 €	↓
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	320.312 €	2.726.040 €	-88 %
Ingressos financers	516.224 €	263.164 €	96 %
Despeses financeres	-3.423.627 €	-3.088.928 €	11 %
Var. de valor raonable en instruments financers	-1.986.365 €	0 €	n/a
Deteriorament d'instruments de patrimoni	-244.751 €	-403.556 €	-39 %
RESULTAT FINANCER NET	-5.138.519 €	-3.229.320 €	-59 %
RESULTATS ABANS D'IMPOSTOS	-4.818.207 €	-503.280 €	↓
Impostos sobre beneficis	15.267 €	2.986 €	
RESULTAT DE L'EXERCICI	-4.802.940 €	-500.294 €	↓

En "Despeses de personal" s'inclou el cost salarial (92.735€) de les 14 persones contractades durant sis mesos dins del marc del Pla Extraordinari d'Ocupació Local per a la contractació de treballadors desocupats, cost aquest subvencionat pel Servei d'Ocupació de Catalunya. Descomptant aquest efecte, **les despeses de personal s'han reduït un 5,5%.**

D'altra banda, pel que fa a altres mesures de reducció salarial, al gener de 2011 s'ha acordat amb el personal de PUMSA un 5%.

3. Patrimoni net i Resultat



El **resultat de 2010** ha estat d'una **pèrdua de 4,8 milions d'euros** (el resultat previsional presentat en el Pla d'Acció era d'una pèrdua de 2,5 milions).

Significar que el compte de resultats de 2010 recull **conceptes no recurrents** que s'han hagut de dotar:

- 1) Al gener de 2011 es va dur a terme la cancel·lació del *contracte de permuta de tipus d'interès (collar)*, amb un cost d'1,9 milions d'euros.
- 2) La valoració de la cartera d'existències a desembre de 2010 duta a terme per experts independents per a adequar-la a valors de mercat ha fet necessari dotar una *provisió per deteriorament* d'1,1 milions d'euros.

Tot i el resultat de 2010, el **Patrimoni net** al tancament d'aquest exercici és de **39,8 milions d'euros**, enfront els 37 milions al 2009. Aquest increment s'explica per les finques rebudes pel 10% d'aprofitament mig de cessió obligatòria i gratuïta arran del projecte de reparcel·lació del polígon 1 del PMU de la Ronda Barceló, valorades en 7,8 milions d'euros.

4. Import net de la Xifra de negocis (I)

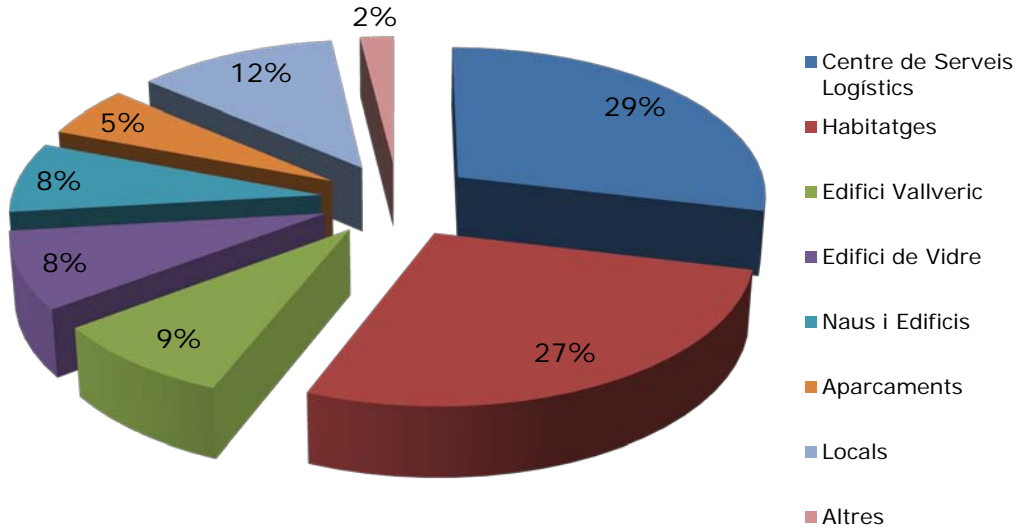
	2010	2009	Var. %
VENDES	60.619.995€	5.847.059 €	↑
Edificis	59.571.660 €	4.953.442 €	↑
Terrenys i solars	0 €	684.751 €	↓
Aparcaments	740.067 €	111.766 €	↑
Altres	308.270 €	97.100 €	↑
PREST. SERVEIS	5.168.478 €	8.452.248 €	-39%
Lloguers	2.394.838 €	2.442.763 €	-2%
Arrendaments	2.015.087 €	2.154.767 €	
Repercussió despeses	379.751 €	287.996 €	
Repercussió Obres	171.384 €	2.480.656 €	-93%
Coordinació	2.080.188 €	944.626 €	↑
Urbanitzacions	418.763 €	2.227.781 €	-81%
Altres ingressos	103.305 €	356.422 €	-71%
IMPORT XNN	65.788.475 €	14.299.307€	↑

La important xifra de vendes d'Edificis del 2010 correspon als següents immobles:

- La venda de l'edifici Tecnocampus Mataró-Maresme per **50.338.685 €** a l'EPEL Parc Tecnocampus Mataró.
- El 31 de desembre de 2009 es va signar amb l'Ajuntament un contracte de lloguer amb opció de compra durant 10 anys sobre la nau del Servei de Manteniment i començà a regir a tots els efectes l'1 de gener de 2010. Comptablement, la venda es reconeix al 2010, per import de **5.462.973 €**.
- Durant l'any 2010 s'han venut 17 habitatges amb aparcament i traster, situats al carrer Pacheco, 95 i al carrer Churruca, 84-88 per **3.240.858 €**.

4. Import net de la Xifra de negocis (II)

Ingressos per arrendaments (2010)



- El "Centre de Serveis Logístics" compta amb un total de 25.586 m² d'aparcament per autocars i camions (inclosos 12.000 m² al "Passeig de la Marina") i 6 naus.
- PUMSA disposa actualment d'un parc de 171 habitatges en lloguer (143 en règim de protecció oficial).
- L'edifici industrial de Vallveric compta amb 4 naus, 12 locals i 48 places d'aparcament.

Variació Ingressos per lloguers 2010-2009: ↓ **6,5%**
(Ingressos per arrendaments d'immobles al 2010: 2.015.087€)

Aquesta disminució en els ingressos per lloguers es deu bàsicament a que l'1 de març de 2010 es va revertir a l'Ajuntament la concessió administrativa de l'edifici de les Cotxeres Municipals, que fins ara explotava PUMSA, i per la venda a l'Ajuntament de la nau del Servei de Manteniment, que fins llavors se li llogava. D'altra banda, tant la nau Minguell com les oficines de DB Apparel a l'Edifici del Rengle tenen carència en el pagament del lloguer fins al gener de 2011.

Rendibilitat s/ Actius Immobiliaris: **4,95 % al 2010** vs **5,37 % al 2009**

5. Actius Immobiliaris

	31.12.2010	31.12.2009	Var.
Inversions Immobiliàries	49.881.292 €	38.811.980 €	29%
En Arrendament	43.568.508 €	34.463.189 €	
En Curs de construcció	6.312.784 €	4.348.791 €	
Promocions i Solars (a)	109.738.506 €	130.402.757 €	-16%
Terrenys i solars	57.798.357 €	54.810.938 €	
Edificis d'Habitatges	6.625.332 €	6.380.237 €	
Edificis d'Habitatges en curs	5.633.569 €	9.975.250 €	
Altres Edificis construïts	36.176.779 €	6.364.786 €	
Altres Edificis en curs	3.149.371 €	50.443.775 €	
Avançaments proveïdors	2.768.845 €	3.716.945 €	
Correccions de Valoració	-2.413.747 €	-1.289.174 €	
ACTIUS IMMOBILIARIS	159.619.798 €	169.214.737 €	-6%
Urbanitzacions en curs (b)	36.974.004 €	36.063.004 €	
EXISTÈNCIES (a+b)	146.712.510 €	166.465.761 €	

Les principals incorporacions de l'any al patrimoni en arrendament han estat:

- Un local de 2.000m2 a l'Edifici del Rengle destinat a oficines, magatzem i 30 places d'aparcament, llogat a Sans Branded Apparel, SL, grup empresarial dedicat a la confecció de moda interior (4.837.863€ de cost).
- Al juliol de 2010 es va inaugurar la Nau Minguell, com a equipament per a la indústria artística i audiovisual, llogada a l'EPEL Parc TecnoCampus Mataró, encarregada de gestionar aquest nou espai cultural i econòmic (amb un cost de 3.585.047 €).
- Un local d'equipament a La Llàntia, així com les obres d'adequació i divisió en quatre locals independents. Aquests locals es van llogar a l'abril de 2010 a quatre entitats culturals de Mataró (814.287 €).

5. Actius Immobiliaris

Desglossament per tipologies (31 de desembre de 2010):

INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

	Habitatges	Locals	Oficines	Naus	Aparc.
En arrendament	164	26	4	13	143
En construcció	34	4	0	0	75
	198	30	4	13	218

EXISTÈNCIES

	Habitatges	Locals	Oficines	Naus	Aparc.
En venda	19	14	29	1	454
En construcció	0	1	4	0	0
	19	15	33	1	454

TOTAL	217	45	37	14	672
--------------	------------	-----------	-----------	-----------	------------

El parc d'habitatges que PUMSA té en lloguer és actualment de **171 pisos, 84% dels quals són d'HPO** (en fase de construcció per a lloguer, 34 habitatges, 100% HPO).

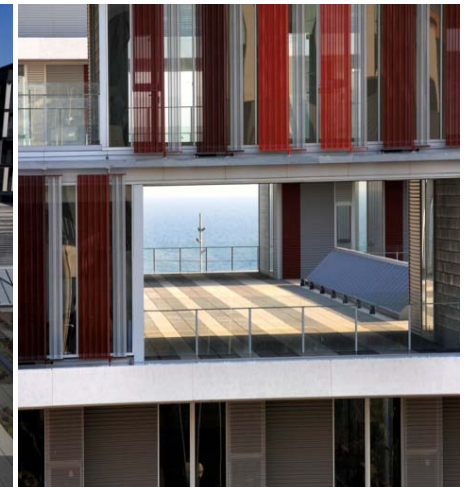
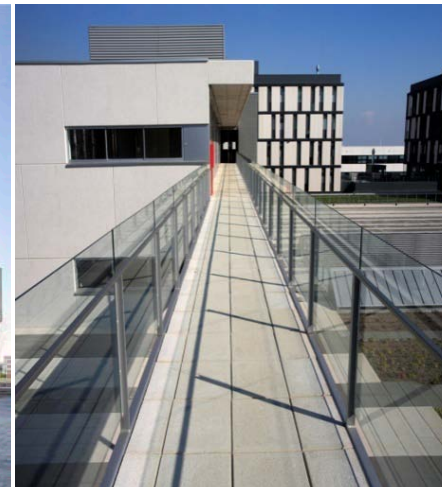
5. Actius Immobiliaris

a. Principals projectes finalitzats al 2010

Situació	Número			Habitatges	DESTÍ		Fi Construcció	Inversió
	Hab.	Locals	Ap.		Locals	Altres		
Servei de Manteniment	-	-	-	-	-	Equipament	Gen 2010	5.054.000 €
c. Churruca, 84-88	15	1	15	9 Venda / 6 Reallotjament	-	-	Març 2010	3.578.000 €
Rehabilitació Nau Minguell	-	-	-	-	Centre de Creació Audiovisual - MEDIALAB		Juliol 2010	3.585.000 €
Edifici El Rengle	-	16.848 m2c	319	-	Oficines i Locals	Aparcament	Juliol 2010	30.804.000 €
TecnocampusMataró-Maresme	-	31.550 m2c	464	-	-	Equipament	Nov 2010	50.339.000 €
TOTALS	15		798					93.360.000 €



Edifici El Rengle



5. Actius Immobiliaris

a. Principals projectes finalitzats al 2010



Parc TecnocampusMataró-Maresme



Servei del manteniment

5. Actius Immobiliaris

a. Principals projectes finalitzats al 2010



Nau Minguell



Habitatges carrer Churruca, 84-88

5. Actius Immobiliaris

b. Principals projectes en construcció

Situació	Número			Habitatges	DESTÍ		Fi Construcció	Inversió
	Hab.	Locals	Ap.		Locals	Altres		
Edifici Baixada Espenyas	-	4	-	-	Oficines	-	Febrer 2011	2.190.000 €
c. Meléndez Valdés, 15-17	7	1	20	HPO Lloguer	Fundació Cooperadors	-	Març 2011	1.724.000 €
c. Almeria 77	3	1	0	HPO Lloguer	Comercial	-	Juny 2011	819.000 €
c. Vasco Núñez de Balboa, 10-12	12	1	48	HPO Lloguer	-	Equipament	Juliol 2011	3.149.000 €
c. Rierot, 10	12	1	11	HPO Lloguer	Fundació Cooperadors	-	Nov 2011	1.577.000 €
TOTALS	34	8	79					9.459.000 €



Edifici Baixada Espenyas



5. Actius Immobiliaris

b. Principals projectes en construcció



Habitatges carrer Vasco Nuñez de Balboa, 10-12

Habitatges carrer Rierot, 10



Habitatges carrer Meléndez Valdés, 15-17

Habitatges carrer Almeria, 77

6. Estructura financera (I)

ESTRUCTURA DEL DEUTE (I)

	<u>31.12.2010</u>	<i>Interès</i>	<u>31.12.2009</u>	<i>Interès</i>
Préstecs Hipotecaris	33.471.249 €	3,88%	25.360.980 €	1,95%
Préstecs Hipotecaris subsidiats	5.453.024 €	1,86%	4.939.867 €	4,12%
Préstecs no Hipotecaris	7.584.375 €	5,71%	3.500.000 €	3,78%
Préstecs no Hipotecaris subsidiats	0 €	0,00%	2.025.000 €	0,00%
Pòlisses de Crèdit	30.829.456 €	3,15%	37.587.159 €	2,77%
Deute per interessos meritats	676.015 €		347.492 €	
TOTAL DEUTE FINANCER BRUT	78.014.118 €	3,63%	73.760.498 €	2,55%
Tresoreria	396.648 €		202.069 €	
IPF's	1.384.915 €		2.150.000 €	
TOTAL DEUTE FINANCER NET (Δ 6,8%)	76.232.555 €		71.408.429 €	

L'endeutament bancari net al tancament de l'exercici 2010, tant a curt com a llarg termini, se situa en **76,2 milions d'euros**, en front els 71,4 milions de l'any anterior, degut a la inversió necessària que s'ha hagut de fer per a posar en valor els actius de la societat.

6. Estructura financera (II)

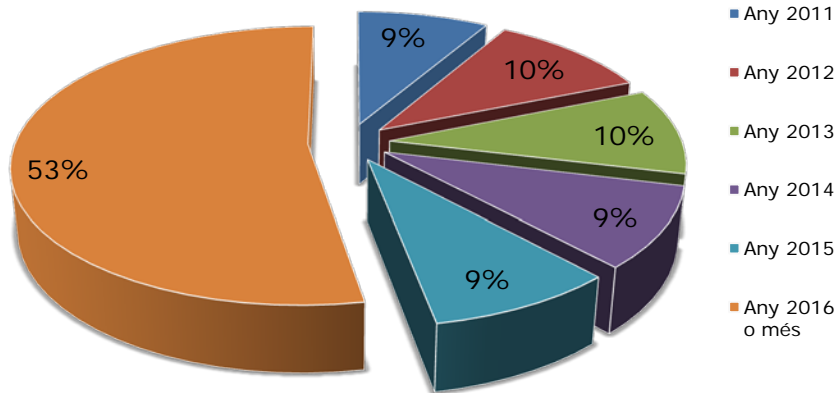
ESTRUCTURA DEL DEUTE (II)

- ✓ **Préstecs Hipotecaris subsidiats** són els destinats al finançament d'Habitatges de Protecció Oficial, arran de convenis subscrits entres les entitats financeres i el Ministeri d'Habitatge.
- ✓ Al 2010 s'han substituït pòlisses a un any, per import de 9,5 MM €, per préstecs a llarg termini, el que ha permès millorar la qualitat del deute. S'han signat dos **préstecs ICO** no hipotecaris a 4 anys més un de carència: amb la CAM (1,5 MM) i amb Banc Sabadell (3,6 MM €). També amb el B. Sabadell s'ha signat un préstec hipotecari a 12 anys (4,4 MM €).
- ✓ Al 31 de desembre de 2010, PUMSA té subscrites **pòlisses de crèdit** amb sis entitats financeres, amb un límit conjunt de **34.500.000 €**, mentre que al 2009 era de **44.000.000 €**. D'aquestes pòlisses tenen un **destí finalista** un total de **25,5 MM €**:
 - Una pòlissa, avalada per l'Ajuntament, de 6.000.000 €, signada al juliol 2005 i amb venciment al juliol de 2012, finança la participació de PUMSA a PORTA LAIETANA. La dissolució d'aquesta societat es preveu a finals del 2012.
 - Tres pòlisses per un total de 19,5 MM € destinades a finançar part de les compres de finques incloses a l'àmbit de la Ronda Barceló.

6. Estructura financera (III)

VENCIMENT DEL DEUTE (excepte Crèdits)

Venciment dels Préstecs



A 31.12.2010

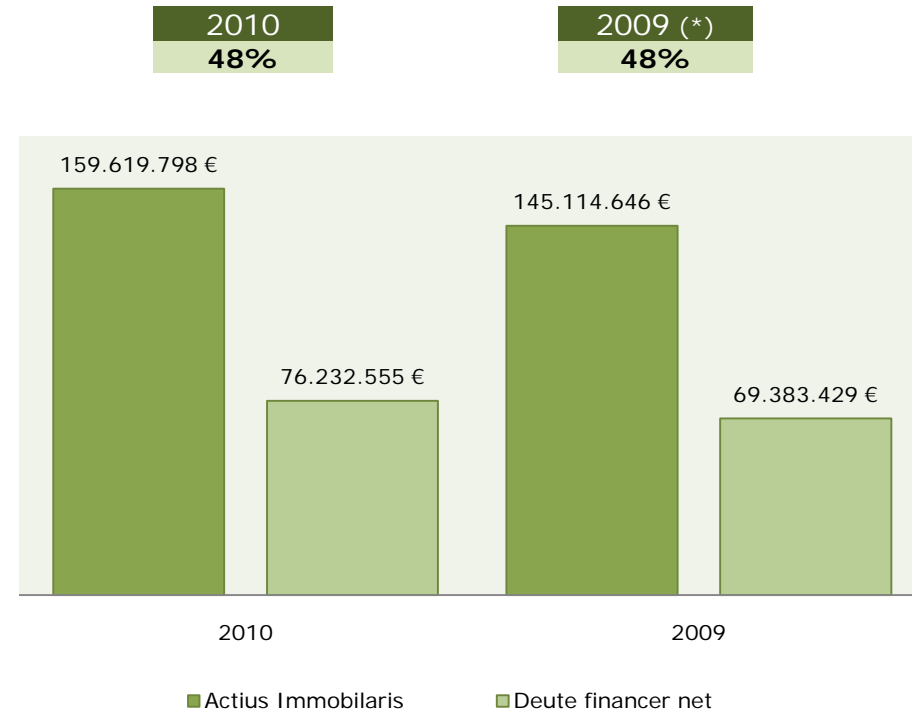
Préstecs	47.184.662 €	100%
Any 2011	3.978.339 €	8%
Any 2012	4.886.165 €	10%
Any 2013	4.724.816 €	10%
Any 2014	4.416.067 €	9%
Any 2015	4.179.592 €	9%
Any 2016 o més	24.999.684 €	53%

Pòlisses de Crèdit 30.829.456 €

TOTAL DEUTE FINANCIER BRUT 78.014.118 €

RATI D'ENDEUTAMENT

El rati d'endeutament s'ha calculat dividint el cost comptable (d'adquisició/construcció històric) dels Actius Immobiliaris entre el Deute financer net.



(*) NOTA: Actius Immobiliaris i Deute financer, exclòs el TecnocampusMataró-Maresme.

6. Estructura financera (IV)

RESULTAT FINANCER

- Al 2010 la despesa financera neta ha estat de 2,9 milions d'euros:

RESULTAT FINANCER

	2010	2009	
DESPESES FINANCERES	3.423.627 €	3.088.928 €	11 %
INGRESSOS FINANCERS (1)	-516.224 €	-263.164 €	96 %
DESPESA FINANCERA NETA	2.907.403 €	2.825.764 €	3 %

(1) Els ingressos financers corresponen bàsicament als interessos meritats per l'ajornament de derrames.

- El rati de cobertura d'interessos mesura la capacitat per a pagar els compromisos financers de l'empresa amb els recursos generats operativament.

RATI DE COBERTURA D'INTERESSOS

	2010	2009
EBITDA ₁	1.672.880 €	3.537.558 €
INTERESSOS ANUALS	3.423.627 €	3.088.928 €
RATI DE COBERTURA	0,49	1,15

¹ NOTA: És el resultat de l'empresa abans d'interessos, impostos, provisions i amortitzacions.

7. Instruments de Patrimoni

Dins l'epígraf "Inversions en empreses del grup a llarg termini", s'inclou la inversió en les societats participades:

Empresa	Capital		Resultat	Fons	% Particip	Valor participació de PUMSA		
	Social	Reserves	2010	Propis		Cost	Deteriorament	Valor Net Comptable
GINTRA	2.512.600 €	423.893 €	-635.243 €	2.301.250 €	82%	2.062.100 €	-145.552 €	1.916.548 €
PROHABITATGE MATARÓ	120.000 €	-51.075 €	-154.301 €	-85.377 €	100%	275.408 €	-155.408 €	120.000 €
PORTA LAIETANA	12.000.000 €	-1.362.734 €	-737.885 €	9.899.381 €	50%	6.000.000 €	-1.329.674 €	4.670.326 €
	14.632.600 €	-989.916 €	-1.527.429 €	12.115.254 €		8.337.508 €	-1.630.634 €	6.706.874 €

Al març de 2005 es va constituir la societat **Porta Laietana, SA**, al 50% amb Copcisa, amb un capital social de 12 MM €, la qual s'encarrega de la gestió de les finques en el marc del desenvolupament urbanístic i immobiliari del sector "Iveco-Renfe-Farinera/Veinat de Valldeix".

8. Recuperació del patrimoni (I)

Nau Minguell

Al juliol de 2010 s'inaugurà la **nau Minguell** com a equipament per a la indústria artística i audiovisual. Els treballs de rehabilitació i reforma que s'ha dut a terme en la part de la fàbrica propietat de PUMSA (l'altra part és de titularitat privada), afecten a una superfície construïda de 1.575 m². L'edifici forma part del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró i està protegit amb el nivell màxim.

La planta baixa alberga un Medialab, espai d'experimentació en el context audiovisual, cultural i artístic. Les plantes primera i segona són espais polivalents per a empreses, divisibles en mòduls. La planta tercera és destinada a coworking, amb 30 llocs de treball.

La inversió ha estat de 3,6 milions d'euros (2,7 milions s'han aconseguit a través d'un préstec a interès zero del Plan Avança del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç).



8. Recuperació del patrimoni (II)

Fàbrica Cabot i Barba

La recuperació de l'antiga **fàbrica Cabot i Barba**, consta de tres actuacions diferents en cada una de les tres naus incloses en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic:

- La primera nau, catalogada amb nivell A, un cop ha estat rehabilitada amb càrrec al FEIL, es llogarà a l'Ajuntament per a establir-hi el "Centre cívic Cabot i Barba";
- La segona nau, de titularitat municipal, també catalogada amb nivell A, es destinarà, en règim de lloguer, als Serveis Territorials del Departament d'Educació. La consolidació estructural de la nau l'ha dut a terme el propi Ajuntament, finançada amb fons FEOSL; i
- La tercera nau, catalogada amb nivell H, es va enderrocar juntament amb l'edifici d'habitatges veí, i en el seu lloc s'hi ha construït un edifici de 15 habitatges amb 15 places per a aparcament i local en planta baixa (també es llogarà al Departament d'Educació).



8. Recuperació del patrimoni (III)

Can Fàbregas i de Caralt

Quant al desmuntatge, trasllat i emmagatzematge de la **nau de Can Fàbregas i de Caralt**, actualment la seva execució es troba al 95%, aproximadament. En aquest indret està previst que s'hi instal·li El Corte Inglés. El procés de desmuntatge del conjunt industrial s'ha dut a terme per a possibilitar el seu trasllat i posterior muntatge a un entorn proper, i així donar solució a la conservació del conjunt catalogat.

Arran de l'acceptació a tràmit per un Jutjat de Mataró al gener de 2010 d'una querrela per dos presumptes delictes contra el patrimoni i l'ordenació del territori, les esmentades obres de desmuntatge i trasllat es troben aturades en compliment de les mesures cautelars dictades. Significar que el passat mes de febrer el mateix jutjat va dictar resolució acordant el sobreseïment i arxiu del procediment, i amb sentència ferma procedir a l'aixecament de les mesures cautelars que impedièren acabar el desmuntatge i trasllat esmentat anteriorment. Recentment l'Audiència Provincial, en última instància, ha desestimat el recurs d'apel·lació que els demandants van interposar. Així es podrà acabar els treballs de trasllat i posar disposició d'El Corte Inglés el solar.



9. Pla d'Acció 2010-2015 (I)

El sector immobiliari continua patint una important restricció del crèdit, dificultant l'obtenció de finançament per part d'eventuals compradors, una important sobre oferta, un entorn econòmic caracteritzat per la incertesa i l'expectativa de majors baixades de preus. El conjunt d'aquets factors porta a potencials compradors a, com a mínim, posposar la seva decisió d'inversió. En tot cas, es prioritza fonamentalment la rebaixa en el preu en les decisions de compra. Aquesta situació repercuteix en uns majors costos financers que suporta PUMSA en allargar en el temps la realització dels diferents actius immobiliaris.

En aquest context, al juliol de 2010 el Consell d'Administració de PUMSA va aprovar un **Pla d'Acció per al període 2010-2015**, en el qual es materialitzen i quantifiquen els objectius estratègics establerts i verificables al llarg del període.

Els principals eixos del pla són els següents:

- Reducció despeses d'estructura
- Restructuració deute financer
- Renegociació amb proveïdors
- Pla de vendes d'actius
- Capitalització per part de l'Ajuntament

9. Pla d'Acció 2010-2015 (II)

Reducció despeses d'estructura

- S'han renegociat els lloguers a les actuals condicions del mercat immobiliari i abandonat un local.
- El pressupost de 2011 de PUMSA incorpora una reducció dels serveis exteriors del 54%.
- Amb els representants del treballadors, s'ha acordat una reducció del 5% amb efectes gener 2011.

Restructuració deute financer

- Cancel·lació anticipada del contracte de permuta financera de tipus d'interès (Collar).
- S'ha renegociat deute a curt termini a préstecs a llarg, per import de 9,5 MM€.

Renegociació amb proveïdors

- Per a algunes de les obres més importants s'ha renegociat amb les constructores ajornaments per al seu pagament.

9. Pla d'Acció 2010-2015 (III)

Pla de venda d'actius

- Venda de sòls per a HPO. A l'abril de 2011 es va adjudicar a la cooperativa HABITATGE ENTORN, SCCL la venda de quatre finques a l'àmbit de la Ronda Barceló, que permetrà la construcció de 46 habitatges. L'execució de les obres implicarà enderrocar aquest any 2011 gran part de la zona que els delimita (15.800 m2).
- Al maig de 2011 s'ha signat amb El Corte Inglés el contracte per a prorrogar el termini màxim per a la compra del solar de Can Fàbregas fins el 9 de gener de 2012.
- A l'abril de 2010 es van signar contractes amb API's per a la comercialització dels immobles de PUMSA.
- El desenvolupament del sector Iveco-Renfe-Farinera / Veïnat de Valldeix al llarg d'aquest 2011, permetrà la inscripció de les finques resultants en el Registre de la propietat cap el primer trimestre de 2012. Les parcel·les que se li adjudicaran a PUMSA permetran la construcció de 104 habitatges amb protecció oficial (38 dels quals de preu concertat).

9. Pla d'Acció 2010-2015 (IV)

Capitalització per part de l'Ajuntament

- Al novembre de 2010, PUMSA va vendre la seva participació (27,86%) en el capital de Mataró Energia Sostenible, SA (MESSA) a Aigües de Mataró, SA, per 1.170.000 €, el mateix preu al qual la va adquirir.
- Al febrer de 2011 es va escripturar una ampliació de capital de l'Ajuntament per 4.016.550€. L'aportació prevista per aquest 2011 és de 2.119.000€.
- El Pla d'Acció preveu la compensació a partir del 2011, a raó de 2.000.000 €/any, dels 8.000.000 € en Ajuts de caixa, mitjançant ampliacions del capital.

10. Dades Consolidades del Grup PUMSA

	2010	2009
Import net de la Xifra de negocis	68.101.587 €	14.048.728 €
Resultat d'explotació	-213.731 €	2.184.783 €
Resultat de l'exercici atribuïble a la societat dominant	-6.245.262 €	-1.134.678 €
Patrimoni net	37.351.271 €	35.478.757 €
Actius Immobiliaris	189.090.500 €	200.112.677 €
Endeutament financer net	113.290.560 €	107.009.266 €
Cash Flow (1)	1.101.568 €	3.562.463 €

(1) Resultat Net + amortitzacions + variació provisions

	HABITATGES	LOCALS	OFICINES	NAUS	APARCAMENTS (COTXES)
TOTAL A 31.12.2010	238	45	37	14	2.134

GrupPUMSA



Ajuntament
de Mataró

Presentació de Resultats 2010 / 8 de juny de 2011

- Promocions Urbanístiques de Mataró, SA
- Societat Municipal Prohabitatge Mataró, SA
- Gestió Integral de Trànsit Mataró, SL