

### Capital social

Dotat amb les aportacions realitzades per l'Ajuntament de Mataró amb motiu de la constitució de PUMSA l'any 1989 i per les successives ampliacions que s'han anat produint. Després de l'aportació de 150.000 euros (25 milions de

pessetes) per constituir la societat, l'Ajuntament de Mataró ha realitzat diverses ampliacions de capital amb la finalitat que PUMSA gaudís d'una estructura financera sòlida.

Les ampliacions de capital que s'han portat a terme han estat les següents:

(imports en euros)		
Any	Ampliació	Descripció
1991	1.051.771	Aportació de finques
1992	1.125.696	Aportació de finques
1995	677.341	Amb càrrec a reserves voluntàries
1996	718.209	Aportació de finques
1999	1.050.569	Aportació de finques
2000	2.774.272	Aportació de finques

D'acord amb la normativa mercantil, totes les aportacions de finques han estat revisades, quant a la seva valoració i per garantia de tercers, per un expert independent designat pel Registre Mercantil de Barcelona. L'expert certifica que les aportacions realitzades responen, com a mínim, al valor de les accions corresponents a les ampliacions de capital.

Durant l'exercici 2001, la societat va procedir a realitzar la redenominació i renominalització del capital social a euros, i en conseqüència queda un capital social de 7.548.084,59 euros, representat per 12.559 accions de 601,01 euros de valor nominal totalment subscrites i desemborsades i intransferibles a persona diferent del seu únic titular, l'Ajuntament

de Mataró. Això ha suposat una reducció del capital social en 26,43 euros, constituint, en conseqüència, una reserva indisponible pel mateix import.

### Reserves

Estan constituïdes per les aplicacions dels beneficis obtinguts per la societat que no hagin estat objecte de repartiment.

Seguint en la línia d'enfortiment financer de PUMSA, tots els beneficis obtinguts s'han destinat a la capitalització de l'empresa, a excepció de l'exercici 2001 que s'ha procedit al repartiment de dividends, per un total de 601.000 euros que percep com a únic accionista l'Ajuntament de Mataró.

Tampoc s'ha retribuit els membres del Consell d'Administració, els quals exerceixen els seus càrrecs de forma totalment i absolutament gratuïta.

Els beneficis acumulats nets d'impostos que ha obtingut PUMSA en el període en què ha desenvolupat la seva activitat (1990-2001) són els següents:

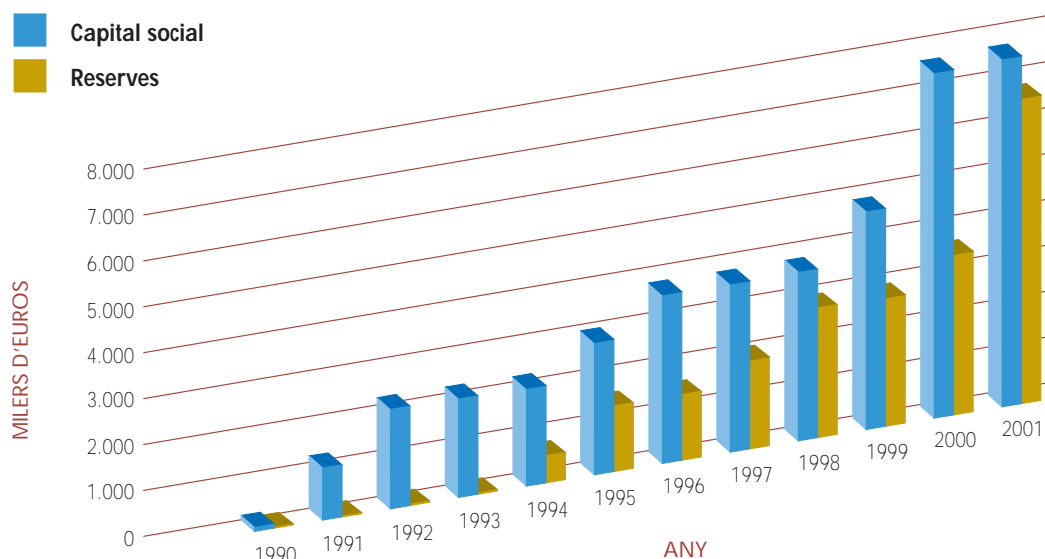
(imports en euros)	
Reserves el 31.12.2001	6.586.058
Correccions:	
1.- Import destinat a l'ampliació de capital social en l'exercici 1995, la qual va ser realitzada amb càrrec a reserves	677.341
2.- Benefici de l'exercici 2001	1.610.735
Beneficis totals nets generats (1990-2001)	8.874.134

La rendibilitat mitjana del capital desemborsat i del capital invertit des de l'exercici 1990 a l'exercici 2001 ha estat la següent:

	% anual
<b>Rendibilitat del capital desemborsat</b>	
Beneficis nets (1990-2001) / Capital mitjà desemborsat (1)	21,70 %
<b>Rendibilitat del capital invertit</b>	
Beneficis nets (1990-2001) / Capital mitjà invertit (2)	19,26 %
(1) Capital desemborsat per l'Ajuntament de Mataró en efectiu i mitjançant aportacions de finques.	
(2) Capital desemborsat més les reserves capitalitzades.	

L'evolució del capital i les reserves durant els anys d'activitat de PUMSA ha estat la següent:

#### EVOLUCIÓ DEL CAPITAL SOCIAL VS RESERVES



### Deutes amb entitats de crèdit

PUMSA ha recorregut al finançament extern a llarg termini per tal de fer front a

l'important creixement de la inversió. El detall del deute amb entitats de crèdit que figura en el balanç el 31 de desembre de 2001 és el següent:

	A llarg termini	A curt termini
Entitats financeres	—	1.202.024
Entitats financeres pòlisses de crèdit	—	2.045.640
Entitats financeres crèdits hipotecaris	2.535.520	113.289
Entitats financeres crèdits hipotecaris subsidiats	968.566	—
Deutes per interessos	—	54.069
<b>Total deutes amb entitats de crèdit</b>	<b>3.504.086</b>	<b>3.415.022</b>

Dels préstecs hipotecaris contractats per PUMSA cal destacar el crèdit per finançar la construcció de les naus del centre de serveis de transport i logística per un import de 5.259 milers d'euros. El 31 de desembre de 2001 es troba

disposat parcialment per import de 2.629 milers d'euros.

Així mateix, PUMSA disposa de crèdits hipotecaris subsidiats, d'acord amb el Pla

d'Habitatge 1998/01, (Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, BOE 26-6-98), per finançar la construcció dels edificis d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer de Cal Collut i del carrer

Teià. L'import inclòs com a deutes amb entitats de crèdit correspon a la part que haurà de retornar la societat, i la part de capital subsidiada s'inclou en ingressos a distribuir en diversos exercicis.

## Volum de negocis

L'evolució dels volums de negoci des de l'exercici 1999 fins a l'exercici 2001 així com el volum pressupostat per a l'exercici 2002 són els següents:

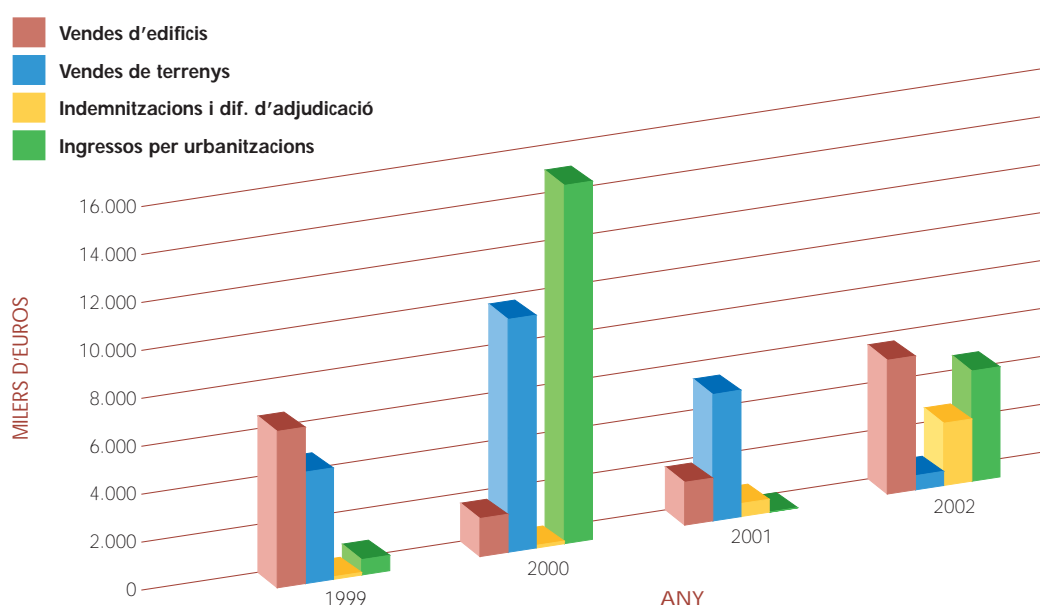
	31.12.99	31.12.00	31.12.01	31.12.02 (*)
Vendes d'edificis	7.175.540	1.610.956	2.143.090	5.776.428
Vendes de terrenys	4.957.849	10.098.371	5.538.447	1.115.102
Indemnitzacions i dif. d'adjudicació	189.796	186.385	1.350.461	2.863.084
Ingressos per urbanitzacions	1.127.985	15.488.215	1.293	5.041.911
<b>Total vendes</b>	<b>13.451.170</b>	<b>27.383.927</b>	<b>9.033.291</b>	<b>14.796.525</b>
Ingressos per comissions de gestió	274.502	349.413	35.450	103.725
Ingressos per lloguers	235.087	208.916	461.960	978.408
Altres ingressos	101.461	779.102	338.587	634.034
<b>Total prestacions de serveis</b>	<b>611.050</b>	<b>1.337.431</b>	<b>835.997</b>	<b>1.716.167</b>
<b>Total volum de negocis</b>	<b>14.062.220</b>	<b>28.721.358</b>	<b>9.869.288</b>	<b>16.512.692</b>

(\*) Dades segons pressupost de l'exercici 2002

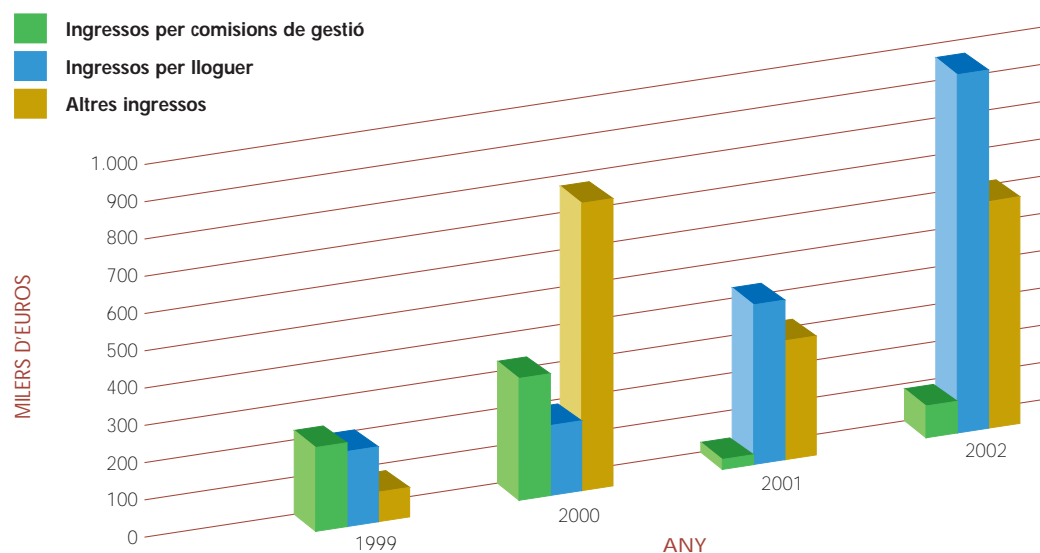
A continuació presentem un quadre comparatiu de les vendes per activitat i els ingressos per prestacions de serveis corresponents al període

1999-2001, així com l'estimació de les vendes i dels ingressos per prestacions de serveis de l'exercici 2002:

### EVOLUCIÓ DE LES VENDES



### EVOLUCIÓ PRESTACIONS DE SERVEIS



Cal destacar que a partir de l'exercici 2001 PUMSA gestiona les zones blaves d'aparcament i el servei de grua del municipi. Els ingressos obtinguts per aquestes activitats s'inclouen en l'epígraf d'ingressos per lloguers i no han estat significatius en l'exercici 2001.

PUMSA reconeix els ingressos pel «mètode de contracte complet» previst en el Pla General de Comptabilitat adaptat a les empreses constructores (OMH de 27 de gener de 1993). Per aquest motiu els ingressos que consten en el Compte de Pèrdues i Guanyos, i per tant els resultats obtinguts, corresponen a les obres tancades.

Les inversions realitzades en obres que encara no s'han acabat i estan a menys del 80 per 100 de la seva execució consten com a existències.

El reconeixement dels ingressos obtinguts per activitat s'ha realitzat aplicant els següents criteris:

#### **Ingressos per urbanització**

Els ingressos corresponents a les obres d'urbanització, que no tenen marge per a la societat, es reconeixen a l'acabament de les obres. Les facturacions emeses es comptabilitzen com a ingressos anticipats i els costos incorreguts en existències.

#### **Comissió de gestió d'obres d'urbanització**

Es reconeixen com a ingressos d'acord amb la seva meritació, a mesura que se'n repercuteixen els costos als propietaris.

#### **Vendes d'edificis**

Es reconeixen els ingressos amb l'atorgament de l'escriptura pública de venda, que coincideix amb la pràctica finalització de les obres. Els costos incorreguts fins aquest moment es registren com a existències.

#### **Vendes de terrenys**

Es reconeixen quan les obres del sector corresponent estan pràcticament acabades o amb l'atorgament de l'escriptura pública de venda, que coincideix amb la pràctica finalització de les obres (els costos incorreguts representen aproximadament el 80% dels costos previstos).

El resum dels ingressos obtinguts per PUMSA des de l'inici de les seves activitats és el següent:

(imports expressats en euros)

Exercici	Volums de negocis	Resultats financers
1990	—	6.327
1991	180.304	2.211
1992	—	25.445
1993	14.242.099	23.056
1994	10.124.792	126.370
1995	2.982.965	78.344
1996	13.898.544	72.379
1997	2.943.678	46.699
1998	6.336.436	(30.677)
1999	14.062.220	(153.373)
2000	28.721.358	(11.660)
2001	9.869.288	(16.093)
	103.361.684	169.028

## Quadre de finançament

El quadre de finançament dels exercicis 1999, 2000 i 2001 és el següent:

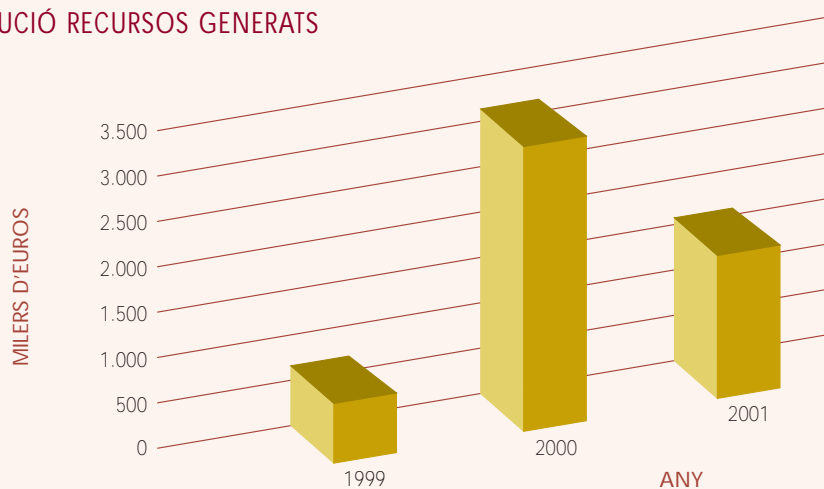
(Xifres en milers d'euros)

APLICACIONS	2001	2000	1999	ORIGENS	2001	2000	1999
Despeses d'establiment	—	36	—	Recursos procedents de les operacions	1.791	3.366	859
Adquisicions d'immobilitzat							
Immobilitzacions immaterials	45	5	1	Aportacions d'accionistes			
Immobilitzacions materials	7.232	4.574	71	Ampliació de capital	—	2.774	1.051
Immobilitzacions financeres							
Altres inversions financeres	11	1	—	Subvencions de capital	575	—	—
Cancel·lació o traspàs de curt termini a deutes a llarg termini				Deutes a llarg termini d'entitats de crèdit	3.504	—	—
Deutes amb entitats de crèdit	1.202	1.202	—	Altres	30	—	2.104
Altres deutes	90	181	1.202	Alienació d'immobilitzat	—	2	1
Provisions per a riscos i despeses	26	23	78	Cancel·lació anticipada o traspàs a curt termini	18	10	19
<b>TOTAL APLICACIONS</b>	<b>8.606</b>	<b>6.022</b>	<b>1.352</b>	<b>TOTAL ORIGENS</b>	<b>5.918</b>	<b>6.152</b>	<b>4.034</b>
Excés d'origens sobre aplicacions (Augment del capital circulant)	—	130	2.682	Excés d'aplicacions sobre orígens (Disminució del capital circulant)	2.688	—	—

VARIACIÓ CAPITAL CIRCULANT	EXERCICI 2001		EXERCICI 2000		EXERCICI 1999	
	AUGMENTS	DISMINUCIONS	AUGMENTS	DISMINUCIONS	AUGMENTS	DISMINUCIONS
Existències	9.713	—	—	7.357	3.629	—
Deutors	—	1.079	803	—	1.614	—
Creditors	—	4.571	—	3.050	—	8
Inversions financeres temporals	—	5.187	5.191	—	8	—
Tresoreria	1.508	—	—	2.925	3.657	—
Ajustaments per periodificació	—	3.072	7.468	—	2	6.220
<b>TOTAL</b>	<b>11.221</b>	<b>13.909</b>	<b>13.462</b>	<b>13.332</b>	<b>8.910</b>	<b>6.228</b>
Variació del capital circulant	—	2.688	130	—	2.682	—

L'evolució dels recursos procedents de les operacions en el període 1999-2001 ha estat la següent:

#### EVOLUCIÓ RECURSOS GENERATS





### Fons de maniobra

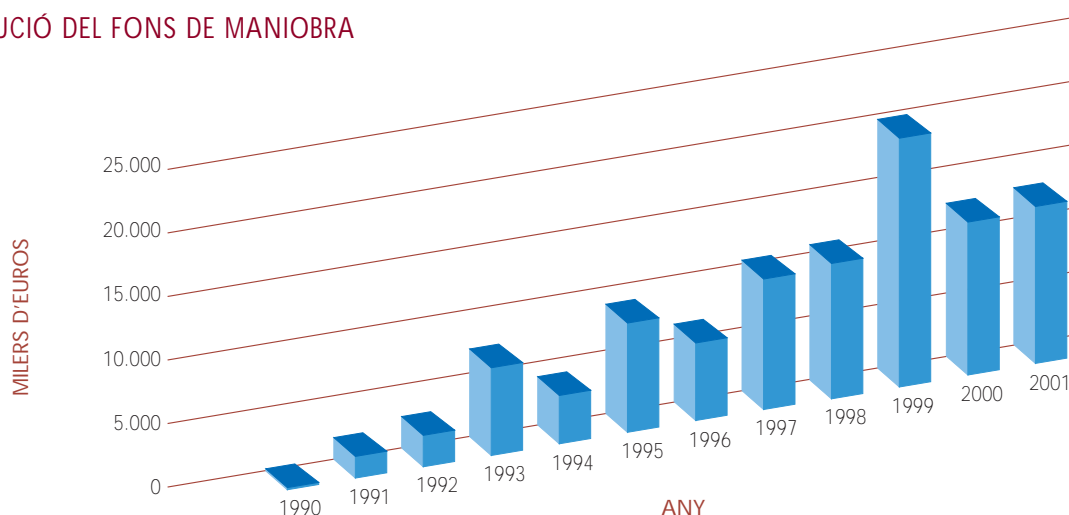
El fons de maniobra o capital de treball és el paràmetre que determina la capacitat que té la societat per finançar la seva activitat empresarial.

En el quadre d'evolució que es presenta no s'han tingut en compte els ajustaments per periodificació, en no constituir obligacions enfront de tercers ja que obeeixen a ingressos que correspon imputar-los a exercicis futurs.

(importos en euros)

Exercici	Actiu circulant (1)	Creditors a curt termini (2)	Fons de maniobra	Raó (1) / (2)
1990	112.648	8.907	103.741	—
1991	1.331.452	25.405	1.306.047	—
1992	6.051.429	4.000.835	2.050.593	1,51
1993	17.571.538	10.007.068	7.564.471	1,76
1994	12.085.091	7.997.289	4.087.802	1,51
1995	15.106.577	5.761.735	9.344.843	2,62
1996	15.539.595	8.220.505	7.319.090	1,89
1997	15.058.310	4.124.590	10.933.720	3,65
1998	25.294.280	14.159.226	11.135.053	1,79
1999	33.978.578	13.910.971	20.067.607	2,44
2000	29.690.368	16.963.627	12.726.741	1,75
2001	34.646.020	21.534.394	13.111.626	1,61
			Mitjana	1,74

### EVOLUCIÓ DEL FONS DE MANIOBRA



## Cash-flow

Generació de recursos mitjançant les aportacions dels resultats positius (beneficis) i de les dotacions al fons d'amortització, que són despesa però no suposen pagament al practicar-les. L'evolució durant els anys d'activitat de la societat ha estat la següent:

(imports en euros)

Any	Cash - flow
1990	(35.084)
1991	(13.714)
1992	(193.912)
1993	845.813
1994	1.642.693
1995	76.556
1996	691.404
1997	900.838
1998	60.385
1999	793.526
2000	3.310.584
2001	1.767.821



## Endeutament i líquid disponible

Detallem la composició dels creditors a llarg i curt termini diferenciant l'exigibilitat del deute. Així mateix, diferenciem la part del deute exigible amb càrrega financera de la part sense càrrega financera.

	1999	2000	2001
Creditors a llarg termini	2.682.395	1.299.166	3.541.474
Creditors a curt termini	24.868.503	20.453.896	28.096.807
Total creditors	27.550.898	21.753.062	31.638.281
Acomptes	2.001.959	1.513.385	933.262
Impostos diferits	50.962	53.977	54.369
Provisions per operacions de tràfic	—	—	156.500
Ajustaments per periodificació	10.957.531	3.490.269	6.562.413
Total deute no exigible	13.010.452	5.057.631	7.706.544
Total deute exigible	14.540.446	16.695.431	23.931.737
Deute sense càrrega a llarg termini	278.347	97.142	37.388
Deute sense càrrega a curt termini	10.505.364	14.063.859	16.975.241
Deute amb càrrega a llarg termini	2.404.048	1.202.024	3.504.086
Deute amb càrrega a curt termini	1.352.687	1.332.406	3.415.022
Total deute exigible	14.540.446	16.695.431	23.931.737

El nivell d'endeutament de PUMSA i el seu líquid disponible en el període 1999-2001 ha estat el següent:

	1999	2000	2001
Endeutament deute exigible			
Deute total exigible / Total actiu	40,56%	46,34%	48,63%
Endeutament amb càrrega financera			
Deute total amb càrrega / Total actiu	10,48%	7,03%	14,06%
Líquid disponible			
Deutors + Inversions financeres temporals + Tresoreria / Deute a curt termini sense càrrega	81,93%	83,03%	40,76%

## Compte d'explotació previsional 2002

### Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A.

DESPESES	Projecció 2.002 €
1) Reducció d'exist. de prod. acabats i en curs de fabr.	<u>1.789.198,77</u>
2) Aprovisionaments	<u>9.922.510,59</u>
a. Consums de mercaderies.	<u>1.924.883,76</u>
b. Consums prim. mat. i altres mat. cons.	0,00
c. Altres despeses externes	<u>7.997.626,83</u>
3) Despeses de personal	<u>670.361,00</u>
a. Sous, salaris i assimilats	<u>513.716,00</u>
b. Càrregues socials	<u>156.645,00</u>
4) Dotacions per a amort. d'immobilitzat	<u>420.708,00</u>
5) Variació de les provisions de tràfic	<u>106.799,49</u>
6) Altres despeses d'explotació	<u>3.124.038,97</u>
a. Serveis exteriors	<u>2.976.589,64</u>
b. Tributs	<u>147.449,33</u>
7) Despeses financeres i despeses asim.	<u>256.618,16</u>
c. Per deut. amb tercers i despeses asim.	<u>256.618,16</u>
<b>TOTAL</b>	<b>16.290.234,98</b>
RESULTAT DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES (Benefici)	962.951,02
13) Despeses Extraordinàries	<u>50.000,00</u>
14) Despeses i pèrdues d'altres exercicis	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>16.340.234,98</b>
RESULTAT PREVIST DE L'EXERCICI (Benefici)	912.951,02
<b>INGRESSOS</b>	
1) Import net de la xifra de negoci	<u>16.512.691,27</u>
a. Vendes	<u>9.754.613,63</u>
b. Prestacions de serveis	<u>6.758.077,64</u>
2) Augment exist. de prod. acab. i curs fabricació	<u>0,00</u>
3) Treballs efec. per l'empresa per l'immobilitzat	<u>535.346,28</u>
4) Altres ingressos d'explotació	<u>72.837,43</u>
b. Subvencions	0,00
c. Excés de prov. de riscos i despeses	<u>72.837,43</u>
7) Altres interessos i ingr. assimilats	<u>132.311,02</u>
c. Altres interessos	<u>132.311,02</u>
<b>TOTAL</b>	<b>17.253.186,00</b>
RESULTAT DE LES ACTIVITATS ORDINÀRIES (Pèrdua)	0,00
9) Benefici en alienació d'immobilitzat	0,00
13) Ingressos i beneficis d'altres exercicis	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>17.253.186,00</b>
RESULTAT PREVIST DE L'EXERCICI (Pèrdua)	0,00



PATRIMONI DE 45 MILIONS  
D'EUROS PER A MATARÓ





Els treballadors de PUMSA ens sentim francament satisfets dels objectius aconseguits per a tots els ciutadans i ciutadanes de Mataró, així com per a la ciutat en general, per als quals venim treballant des de fa catorze anys.

D'acord amb les directrius urbanístiques establertes per l'Ajuntament de Mataró, treballem en l'àrea de planificació i desenvolupament urbanístic per tal que la ciutat vagi creixent gradualment d'una forma sostenible i ordenada, fent coincidir criteris d'iniciativa pública i privada.

Hem construït nous vials, creat àrees verdes, parcs, places, zones enjardinades, parcs infantils; haurem fet possible la intercomunicació entre barris, restaurat i rehabilitat construccions i edificis històrics

emblemàtics. S'hauran eradicat factories del centre urbà cap a polígons industrials, aconseguint la instal·lació a la ciutat de noves empreses que amplien l'oferta de feina de Mataró i haurem evitat el desplaçament d'empreses, instal·lades aquí des del seu origen, a d'altres poblacions.

Si quantifiquem la nostra tasca, podem dir que hem creat un patrimoni per als ciutadans valorat en quaranta-cinc milions d'euros, és a dir, gairebé set mil cinc-cents milions de pessetes. Aquest patrimoni social estarà constituït per 150 habitatges socials protegits i lliures, unes 1.700 places d'aparcament en règim de lloguer i rotació, 12.000 m<sup>2</sup> de naus industrials en lloguer i 4.000 m<sup>2</sup> d'edificacions destinades a comerç i serveis. Un patrimoni que, per a la seva eficaç i correcta gestió, requereix sens dubte d'un personal que treballa per fer-lo el màxim rendible per als ciutadans de Mataró que són, en definitiva, els seus beneficiaris. PUMSA ha volgut crear aquest patrimoni amb el propòsit de garantir l'ús social, per tal que els espais es destinin al ciutadà.

En nom de tots els meus companys i en el meu propi, vull agrair als membres del Consell d'Administració tot el suport rebut i als diferents serveis municipals, que amb la seva ajuda, han fet més fàcil la nostra tasca diària.

César Fernández  
Gerent de PUMSA

PUMSA

C. Pablo Iglesias, 63, 2a, Despatx 10

08302 MATARÓ

Tel. 93 741 56 10

Fax 93 741 56 19

[pumsa@pumsa.com](mailto:pumsa@pumsa.com)