

# Memòria

## Exercici 2025

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

En data 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 Contractes del Sector Públic de forma que VIMUSA es constituï com a mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell, podent aquest encarregar-li la gestió d'actuacions segons estipula la nova normativa (Nota 20). 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. 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.

En data 4 de febrer del 2020 la Junta General d'Accionistes va aprovar l'ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscriuint 2.662 accions noves emeses. També es va aprovar la modificació de l'art.33bis dels Estatuts Socials per tal d'ajustar el seu contingut, relatiu a Mitjà Propi, a allò establert a l'art. 32.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.

En data 2 de febrer del 2021 la Junta General d'Accionistes va aprovar una nova ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscriuint 3.427 accions noves emeses (Nota 9.6) .

En data 2 de maig del 2023 la Junta General d'Accionistes va aprovar una nova ampliació de capital per 2.399.540,41 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscriuint 1.597 accions noves emeses (Nota 9.6).

La moneda funcional de la societat és l'euro.

## 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 i la resta de disposicions legals en matèria comptable, per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni de la situació financera, dels resultats de la Societat així com de l'estat de fluxos d'efectiu.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici 2025, formulats pels Administradors de la Societat, es sotmetran a l'aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes. Els comptes anuals de l'exercici 2024 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes el 24 de març del 2025.

b) Principis comptables no obligatoris.- No s'ha aplicat cap principi comptable que no sigui contemplat pel Pla General Comptable vigent.

c) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa.-

c.1.) La Societat ha elaborat els estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, no existint risc de continuïtat en la seva activitat, ni cap situació de risc important que pugui suposar canvis significatius en la valoració dels actius i passius en l'exercici següent.

c.2.) No s'ha realitzat cap canvi en les estimacions comptables que es pugui motivar a partir d'inesestabilitats 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), c) i 4h).
- 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 2024.

- e) Agrupació de partides.- No existeixen partides que hagin de ser 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.
- f) Elements recollits en diverses partides: No existeixen elements dels comptes anuals que estiguin registrats en més d'una partida del balanç, a excepció de les següents que ho estan en funció del seu venciment.-
- Els deutes amb entitats de crèdit que estan com a "Deutes a Llarg Termini" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 mesos a comptar des de la data de tancament, i com a "Deutes a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m..
  - Els crèdits a tercers que estan a "Inversions Financeres a Llarg Termini" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 m. a comptar des de la data de tancament, i a "Inversions Financeres a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m.
- g) Canvis en criteris comptables: En l'exercici 2025 no s'ha procedit a cap canvi de criteri.
- h) Ajustaments i correcció d'errors: En l'exercici 2025 no s'ha realitzat cap ajustament per correcció d'errors.

### 3.- DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

D'acord amb allò assenyalat en els Estatuts de la Societat, (Nota 9.6 c. i d. ) la proposta de distribució dels resultats de l'exercici 2025 presentada pel Consell d'Administració és la següent:

<b>BASES DE REPARTIMENT</b>	<b>Import €</b>	<b>%</b>
Resultat de l' exercici	1.007.731,78	
<b>DISTRIBUCIÓ</b>		
Reserva Legal	100.773,18	10%
Reserves estatutàries	201.546,36	20%
Resultats d'exercicis anteriors	705.412,25	70%
	<b>1.007.731,78</b>	

D'acord amb allò determinat per l' "Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas" BOICAC N°99/2014 *consulta 5*, sempre que el valor del total patrimoni net sigui inferior al valor del capital social, la distribució de resultats positius podrà compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. Cas contrari, els beneficis han de destinar-se en un 10% a dotar la reserva Legal, sempre i quan aquesta sigui inferior al 20% del Capital Social. En aquest exercici 2025 es compleix el requisit per destinar el 10% dels beneficis a la Reserva Legal, essent la resta distribuïble segons les disposicions estatutàries.

Els resultats de l'exercici 2024 de 1.726.989,42 € es van distribuir a Reserva Legal 172.698,94 € (10%), a Reserves Estatutàries 345.397,88 € (20%) i a compensar Resultats d'Ex. Anteriors 1.208.892,59 € (70%). Aquest resultat es l'aprobat per la Junta General Ordinària.

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

## 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 meritedes 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. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions d'habitatge per terminis inferiors a la vida útil es reconeixen pel valor amortitzable en el termini de l'adscripció. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions gratuïtes de drets de superfície es reconeixen pel valor d'adscripció tant a l'actiu com al passiu -Ingressos a distribuir en diversos exercicis. Els actius intangibles s'amortitzen de forma lineal en base a la seva vida útil. Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

	%	Anys
Concessions administratives (s/durada de la concessió)	1,33%	75
Aplicacions informàtiques	25,0%	4
Adscripcions d'habitatges (s/durada de l'adscripció)	14,3% a 4,0%	7 a 25

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.

### 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 (veure criteri d'activació a la Nota 4 h, obra en curs), 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	2,0%	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.

### 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 immaterial 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.

Ni en aquest exercici ni en l'anterior hi ha contractes que s'hagin de classificar com a financers.

## 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

#### Categories d'actius financers

Els actius financers de la Societat a efectes de la seva valoració es classifiquen en les categories següents:

Actius financers a cost amortitzat.- Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials -aquells actius financers que s'originen en la venda de bens i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa amb cobrament ajornat- i els crèdits per operacions no comercials, aquells actius financers que, no essent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i les cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa. És a dir, dins d'aquesta categoria hi hauran els préstecs i comptes a cobrar, així com aquells valors representatius de deute, amb data de venciment fixada, cobraments de quantia determinada o determinable, que es negociïn en un mercat actiu i que la Societat té la intenció i capacitat de conservar fins al venciment.

- Valoració inicial: inicialment són valorats al seu valor raonable més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual explícit, així com els crèdits al personal, els dividends a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre a curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

- Valoració posterior: es fa pel seu valor amortitzat i els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, els crèdits de venciment superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import, a menys que s'haguessin deteriorat.

Quan els fluxos d'efectiu contractuals d'un actiu financer es modifiquen degut a les dificultats financeres de l'emissor, la Societat analitzarà si procedeix comptabilitzar una pèrdua per deteriorament de valor.

- Deteriorament: La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre l'import a recuperar dels comptes a cobrar i el valor en llibres amb el que es troben registrats.

Al menys al tancament de l'exercici, es procedeix a efectuar les correccions valoratives necessàries sempre que existeixi evidència objectiva de que el valor d'un actiu financer inclòs en aquesta categoria, o un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin passat després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament del valor d'aquests actius financers és la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs, inclosos, si s'escau, aquells procedents de l'execució de les garanties reals i personals -que s'estima van generar- descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Las correccions de valor per deteriorament, així com la seva reversió, quan l'import de dita pèrdua disminuís per causes relacionades amb un esdeveniment posterior, es reconeixen com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament té com a límit el valor en llibres de l'actiu que estaria reconegut a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

Actius financers a cost.- Dins d'aquesta categoria s'inclouen, entre altres, les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades, així com les altres inversions en instruments de patrimoni el valor raonable de les quals no es pot determinar per referència a un preu cotitzat en un mercat actiu per a un instrument idèntic o no es pot obtenir una estimació fiable del mateix.

- Valoració inicial: es valoren al cost, que equival al valor raonable de la contraprestació entregada més els costos de transacció que li siguin directament atribuïbles.
- Valoració posterior: els instruments de patrimoni inclosos en aquesta categoria es valoren pel seu cost menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.
- Deteriorament: al menys al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre existeixi evidència objectiva de que el valor en llibres d'una inversió no és recuperable.

La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre el valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió, que per al cas dels instruments de patrimoni es calculen, bé mitjançant l'estimació dels que s'espera rebre com a conseqüència del repartiment de dividends realitzat per l'empresa participada i de l'alienació o baixa en comptes de la inversió en la mateixa, bé mitjançant l'estimació de la seva participació en els fluxos d'efectiu que s'espera que siguin generats per l'empresa participada, procedents tant de la seva activitat ordinària com de l'alienació o baixa en comptes.

Llevat de millor evidència de l'import recuperable de les inversions en instruments de patrimoni, l'estimació de la pèrdua per deteriorament d'aquesta classe d'actius es calcula en funció del patrimoni net de l'entitat participada i de les plusvàlues tàcites existents a la data de la valoració, netes de l'efecte impositiu.

El reconeixement de les correccions valoratives per deteriorament de valor i, si s'escau, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament tindrà com a límit el valor en llibres de la inversió que estaria reconeguda a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

Al 2025 no s'ha realitzat cap nova aportació de capital ni s'ha transmès cap participació de les societats SBD CREIXENT, S.A. i SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

En l'exercici 2024 es va realitzar nova aportació de capital a la societat SBD CREIXENT, S.A., adquirint 1.484 noves accions a l'empresa ASEFA, S.A. per un import total de compravenda de 49.269 €. Amb aquesta compra, la participació d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. en el capital de la SBD CREIXENT, S.A. passa del 46,11% anterior, al 47,08%.

### **Reclassificació d'actius financers**

Quan la Societat canviï, si s'escau, la forma en que es gestionen els actius financers per generar fluxos d'efectiu, es reclassificaran tots els actius afectats d'acord amb els criteris establerts en els apartats anteriors de la norma. La reclassificació de categoria no suposa la baixa del balanç sinó un canvi en els criteris de valoració.

### **Interessos i dividendes rebuts d'actius financers**

Els interessos i dividendes d'actius financers meritats amb posterioritat al moment d'adquisició es reconeixen com ingressos en el compte de pèrdues i guanys. Els interessos d'actius financers valorats a cost amortitzat es reconeixen pel mètode del tipus d'interès efectiu i els ingressos per dividendes procedents d'inversions en instruments de patrimoni es reconeixen quan han sorgit els drets per a la Societat a la seva recepció.

### **Baixa d'actius financers**

La Societat dona de baixa els actius financers quan expiren o s'han cedit els drets sobre els fluxos d'efectiu del corresponent actiu financer i s'han transferit substancialment els riscos i beneficis inherents a la seva propietat. En el cas concret de comptes a cobrar, s'entén que això es produeix en general si s'han transmès els riscos d'insolvència i mora.

Quan l'actiu financer es dona de baixa, la diferència entre la contraprestació rebuda neta dels costos de transacció atribuïble i el valor en llibres de l'actiu, més qualsevol import acumulat que s'hagi reconegut directament en el patrimoni net, determina el guany o pèrdua sorgí al donar de baixa tal actiu, que forma part del resultat de l'exercici en que aquesta es produeix.

Al contrari, la Societat no dona de baixa els actius financers, i reconeix un passiu financer per un import igual a la contraprestació rebuda, en les cessions d'actius financers en les que es retingui substancialment els riscos i beneficis inherents a la propietat.

#### f.2) Passius Financers

### **Categoria**

Tots els passius financers a efectes de la seva valoració s'inclouen en la categoria "Passius Financers a Cost Amortitzat". Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els debits per operacions comercials i els debits per operacions no comercials. Els préstecs participatius que tinguin les característiques d'un préstec ordinari o comú també s'inclouen en aquesta categoria sense perjudici de que l'operació s'acordi a un tipus d'interès zero o per sota el de mercat.

- Valoració inicial: Inicialment es valoren pel seu valor raonable, que, llevat d'evidència al contrari, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de la transacció que li siguin directament atribuïbles. No obstant, els debits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import dels quals s'espera pagar a curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.
- Valoració posterior: es fa a cost amortitzat. Els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant, els debits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment al seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import.

### **Baixa de passius financers**

La Societat dona de baixa un passiu financer, o part del mateix, quan l'obligació s'hagi extingit; és a dir, quan hagi estat satisfet, cancel·lat o hagi expirat.

### **Fiances i dipòsits entregats i rebuts**

Els dipòsits i fiances constituïts en garantia de determinades obligacions es valoren per l'import efectivament satisfet, que no difereix significativament del seu valor raonable.

#### **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.

Ni en aquest exercici ni en l'anterior la societat té accions pròpies.

#### **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. 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). En els exercicis 2025 i 2024 la societat no manté cap d'aquestes cobertures.

#### **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. En aquest sentit, la Societat efectua anualment els corresponents test de deteriorament mitjançant la sol·licitud de taxacions externes, procedint a registrar el corresponent deteriorament si és el cas. Quan el valor de sòl està subjecte a incerteses respecte al planejament urbanístic futur i/o al destí de les finques, aquesta situació és analitzada i justificada pel tècnics de la pròpia societat, justificant no efectuar deterioraments.

- 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 excedís al previst per la venda, l'empresa absorbiria part d'aquest cost consumint provisions dotades a l'efecte (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.- En els exercicis 2025 i 2024, la societat no disposa d'obra en curs d'existències a la venda ni preveu iniciar obra nova a la venda en els propers exercicis. No obstant això, la societat manté els criteris de valoració. 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 "Activació Despeses d'Estructura".

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'imports 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.

Ni en aquest exercici ni en el 2024 no s'han activat imports imputables a Existències d'Obra en curs i de Sòl. En aquest exercici es manté, sense variacions, el criteri de despeses activables respecte l'exercici anterior essent només operatiu per a l'obra en curs d'immobilitzat material (Nota 4,b).

- 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**

L'impost 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. La Societat, al estar subjecte al dret dels organismes dependents de l'administració local, està bonificada en un 99% sobre la base de l'impost, la qual cosa fa irrellevant el càlcul de l'efecte impositiu diferit que es pugui produir en la comptabilització dels actius i passius financers. No obstant això, no està bonificada pel resultat d'activitats de lliure mercat.

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.

En els exercicis 2025 i 2024 la Societat no ha atès cap inspecció per part d'Hisenda. (Nota 12).

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

La imputació d'ingressos i despeses es realitza en funció del criteri de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de bens i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment en que es produeix el corrent monetari o financer derivat dels mateixos.

La Societat reconeix els ingressos pel desenvolupament ordinari de la seva activitat quan es produeix la transferència del control dels bens i serveis compromesos amb els clients. En aquest moment, la Societat valora l'ingrés per l'import que reflecteix la contraprestació a la que espera tenir dret a canvi de dits bens o serveis.

Els ingressos ordinaris procedents de la venda de bens i de la prestació de serveis es valoren per l'import monetari o, si s'escau, pel valor raonable de la contrapartida, rebuda o que s'espera rebre, deriva de la mateixa que, llevat d'evidència en contra, és el preu acordat pels actius a transferir al client, deduït: l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que la Societat pugui concedir, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits.

No formen part dels ingressos els impostos que graven les operacions d'entrega de bens i prestació de serveis que la Societat ha de repercutir a tercers com l'impost sobre el valor afegit i els impostos especials, així com les quantitats rebudes a compte de tercers.

#### **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 Guanys 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.- En els exercicis 2025 i 2024 no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte a llarg termini, tot mantenint-se les que estan vigents. A curt termini, aquest exercici no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte, mantenint la vigent de l'exercici anterior (Nota 14).

2. Factures Pendents de Rebre.- 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 2025 s'ha mantingut la provisió a llarg termini per afrontar les reclamacions judicials de la Comunitat de propietaris de Ronda Santa Maria, les quals van estar recorregudes i al tancament de l'exercici 2024 restem a l'espera de sentència (Nota 14).

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 els exercicis 2025 i 2024 no es dota aquesta partida al perdre el seu caràcter d'indeterminada.

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 (Nota 14.2).

#### **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 adscripcions d'habitatges i drets de superfície atorgades per l'Ajuntament es reconeixen pel seu cost amortitzable.

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.. 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'explotació 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 es consideren 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 considerades com a subvencions de capital.

VIMUSA va sol·licitar acollir-se al Pla per al Dret a l'Habitatge del 2009-2012 de 2 de febrer del 2010 – Decret 13/2010- per a la qualificació de les promocions iniciades en l'exercici 2010. En els exercicis 2016 i 2015 les subvencions corresponents van estar comptabilitzades com a subvencions de capital.

Al gener de 2015 es va signar el Contracte-Programa 2015-2017 amb l'Ajuntament de Sabadell per tal de dotar les diferents actuacions de l'Oficina Local de l'habitatge, Protecció Social, Política d'Habitatge de Lloguer, Rehabilitació d'Habitatges i Intervenció Comunitària. Les subvencions derivades del contracte es registren en subvencions d'explotació de l'exercici. Al gener del 2018 es va signar la pròrroga del Contracte-Programa pel 2018.

Al 2 de gener del 2019 es va signar el Contracte-Programa 2019-2024 vigent en l'actual exercici, cobrint les actuacions del Contracte-Programa anterior i noves necessitats com masoveria urbana. (Nota 18).

El 19 de novembre de 2024 es va signar el Contracte-Programa 2025-2028 vigent en l'actual exercici, cobrint les mateixes actuacions del Contracte-Programa anterior i reforçant les noves necessitats en matèria de rehabilitació d'edificis. (Nota 18).

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

La societat aplica el criteri de valoració de l'immobilitzat material a les instal·lacions tècniques que per concepte mediambiental incorpora als seus actius. Aquest exercici la societat ha realitzat una inversió en plaques solars a la teulada de la nau Vapor Codina. També es manté vigent el sistema d'eficiència energètica per plaques solars al centre residencial Alexandra. (Nota 15).

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**

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**

Es registren com a Actius no corrents mantinguts per la venda aquells actius que són disponibles per a la venda immediata. S'ha valorat pel menor entre el valor comptable i el valor raonable menys els costos de la venda i no han estat objecte d'amortització. Corresponen majoritàriament a elements de mobiliari recuperats dels habitatges de lloguer.

## 5.- IMMOBILITZAT MATERIAL

El seu moviment i la seva amortització acumulada en els exercici 2025 i 2024 és el següent:

<b>Exercici 2025</b>	<b>31.12.24</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.25</b>
Instal·lacions i maquinària	112.326,09	0,00	0,00	0,00	112.326,09
Eq.Procesos Inf., mobiliari, El. Transport	163.158,26	0,00	0,00	0,00	163.158,26
Immob. d'ús propi (Vapor Codina)	2.514.693,48	0,00	0,00	0,00	2.514.693,48
<b>Immobilitzat Material Brut</b>	<b>2.790.177,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.790.177,83</b>
Amortitzacions d'Instal.,maqu. I mob.	193.075,61	15.032,17	0,00	0,00	208.107,78
Amortitzacions Immob. d'ús propi	515.499,48	33.964,38	0,00	0,00	549.463,86
<b>Total Fons d'Amortització i Deter.</b>	<b>708.575,09</b>	<b>48.996,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>757.571,64</b>
<b>Immobilitzacions en Curs</b>	<b>188.541,90</b>	<b>14.483,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>203.025,09</b>
<b>Immobilitzat Material Net</b>	<b>2.270.144,64</b>	<b>-34.513,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.235.631,28</b>

<b>Exercici 2024</b>	<b>31.12.23</b>	<b>Altes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.24</b>
Instal·lacions i maquinària	112.326,10	-0,01	0,00	112.326,09
Altres instal., mobiliari, transp.	138.455,31	24.702,95	0,00	163.158,26
Immob. d'ús propi (Vapor Codina)	2.514.693,48	0,00	0,00	2.514.693,48
<b>Immobilitzat Material Brut</b>	<b>2.765.474,89</b>	<b>24.702,94</b>	<b>0,00</b>	<b>2.790.177,83</b>
Amortitzacions d'Instal.,maq.. I mob.	181.520,24	11.555,37	0,00	193.075,61
Amortitzacions Immob. d'ús propi	481.535,10	33.964,38	0,00	515.499,48
<b>Total Fons d'Amortització i Deter.</b>	<b>663.055,34</b>	<b>45.519,75</b>	<b>0,00</b>	<b>708.575,09</b>
<b>Immobilitzacions en Curs</b>	<b>5.210.482,74</b>	<b>725.229,52</b>	<b>-5.747.170,36</b>	<b>188.541,90</b>
<b>Immobilitzat Material Net</b>	<b>7.312.902,29</b>	<b>704.412,71</b>	<b>-5.747.170,36</b>	<b>2.270.144,64</b>

Les altes de Immobilitzat en curs activades durant l'exercici 2025 corresponen a les inversions següents:

<b>Promocions</b>	<b>Activació a immobilitzacions en curs, Any 2025</b>
Complex Ronda Roureda	5.994,30
Passeig Comerç 49	7.972,12
Illa Àurea 12A	516,77
<b>Total</b>	<b>14.483,19</b>

Els actius materials totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2025 i 2024 són els següents:

<b>Immobilitzat material totalment amortitzat</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Equips tècnics i informàtics	120.543,28	120.543,28
Mobiliari	40.246,98	40.246,98
Vehicles	5.236,00	5.236,00
	<b>166.026,26</b>	<b>166.026,26</b>

En els exercicis 2025 i 2024 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. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

## 6.- INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

En els exercicis 2025 i 2024 el moviment dels saldos d'aquest epígraf ha estat el següent:

<b>Exercici 2025</b>	<b>31.12.24</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.25</b>
Solars	10.135.856,05	2.332.250,79	-42.936,47	0,00	12.425.170,37
Habitatges en arrendament	57.050.141,31	128.378,43	0,00	0,00	57.178.519,74
Aparcaments en arrendament	6.689.504,58	308,57	-9.511,34	0,00	6.680.301,81
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.889.189,06	12.248,00	0,00	0,00	3.901.437,06
Habitatges Socials en arrendament	4.917.849,27	111.484,82	0,00	-486,70	5.028.847,39
Habitatges lloguer amb O.C.	12.452.049,71		-318.568,64	0,00	12.133.481,07
Hab lloguer, propietat temporal	3.325.938,12	420.648,85	0,00	0,00	3.746.586,97
<b>Inversions Immobiliàries Brut</b>	<b>98.460.528,10</b>	<b>3.005.319,46</b>	<b>-371.016,45</b>	<b>-486,70</b>	<b>101.094.344,41</b>
<b>Amortitzacions Inv. Immobiliàries</b>	<b>23.188.284,34</b>	<b>1.789.179,87</b>	<b>-79.955,22</b>	<b>0,00</b>	<b>24.897.508,99</b>
<b>Inversions Immobiliàries Net</b>	<b>75.272.243,76</b>	<b>1.216.139,59</b>	<b>-291.061,23</b>	<b>-486,70</b>	<b>76.196.835,42</b>

<b>Exercici 2024</b>	<b>31.12.23</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.24</b>
Solars	10.191.952,78	89.605,10	-51.331,14	-94.370,69	10.135.856,05
Habitatges en arrendament	51.148.875,21	154.095,74	0,00	5.747.170,36	57.050.141,31
Aparcaments en arrendament	6.697.814,71	448,57	-8.758,70	0,00	6.689.504,58
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.889.189,06		0,00	0,00	3.889.189,06
Habitatges Socials en arrendament	4.403.260,41	514.588,86	0,00	0,00	4.917.849,27
Habitatges lloguer amb O.C.	12.745.065,42	0,00	-293.015,71	0,00	12.452.049,71
Hab lloguer, propietat temporal	3.170.433,73	155.504,39	0,00	0,00	3.325.938,12
<b>Inversions Immobiliàries Brut</b>	<b>92.246.591,32</b>	<b>914.242,66</b>	<b>-353.105,55</b>	<b>5.652.799,67</b>	<b>98.460.528,10</b>
<b>Amortitzacions Inv. Immobiliàries</b>	<b>21.483.000,07</b>	<b>1.778.134,70</b>	<b>-72.850,43</b>	<b>0,00</b>	<b>23.188.284,34</b>
<b>Inversions Immobiliàries Net</b>	<b>70.763.591,25</b>	<b>-863.892,04</b>	<b>-280.255,12</b>	<b>5.652.799,67</b>	<b>75.272.243,76</b>

En l'exercici 2025 destaquen les altes com a inversió Immobiliària del Solar d'obra nova de Can Gambús 2 per import de 2.332.250,79 € i de 7 nous habitatges de Tanteig i Retracte per un import total de 420.648,85 €.

En l'exercici 2025 s'han venut tres habitatges de lloguer amb opció de compra i una plaça d'aparcament, obtenint un guany per la venda de 231.432,62 euros. Durant l'exercici 2024 es van vendre tres habitatges de lloguer amb opció de compra, obtenint un guany per la venda de 206.432,46 euros.

No existeix cap tipus de restriccions ni obligacions sobre cap de les inversions immobiliàries d'aquest epígraf.

La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements de les seves inversions immobiliàries, així com les possibles

reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

## 7.- IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Els moviments que componen aquest epígraf del balanç del 2025 i del 2024 han estat els següents:

<b>Exercici 2025</b>	<b>31.12.24</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.25</b>
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	81.115,13	8.204,00	0,00	0,00	89.319,13
Habitatges adscripció temporal	2.122.671,14	0,00	0,00	0,00	2.122.671,14
Drets de Superfície, adscripció temp.	1.782.988,83	0,00	0,00	0,00	1.782.988,83
<b>Immobilitzat Intangible Brut</b>	<b>8.132.002,48</b>	<b>8.204,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.140.206,48</b>
Amortitzacions Conc Admtives	843.522,71	49.922,10	0,00	0,00	893.444,81
Amortitzacions Aplic. Informàtiques	65.231,98	7.003,37	0,00	0,00	72.235,35
Amortitzacions Hab Adscrits temp.	402.882,64	111.870,91	0,00	0,00	514.753,55
Amortitzacions Drets Sup Adscrits	287.821,84	71.319,56	0,00	0,00	359.141,40
<b>Amortitzacions Immobilitzat Intangible</b>	<b>1.599.459,17</b>	<b>240.115,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.839.575,11</b>
<b>Immobilitzat Intangible Net</b>	<b>6.532.543,31</b>	<b>-231.911,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.300.631,37</b>

<b>Exercici 2024</b>	<b>31.12.23</b>	<b>Altes</b>	<b>Baixes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.24</b>
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	75.732,63	5.382,50	0,00	0,00	81.115,13
Habitatges adscripció temporal	2.081.681,55	40.989,59	0,00	0,00	2.122.671,14
Drets de Superfície, adscripció temp.	1.782.988,83	0,00	0,00	0,00	1.782.988,83
<b>Immobilitzat Intangible Brut</b>	<b>8.085.630,39</b>	<b>46.372,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.132.002,48</b>
Amortitzacions Conc Admtives	793.528,43	49.994,28	0,00	0,00	843.522,71
Amortitzacions Aplic. Informàtiques	60.204,07	5.027,91	0,00	0,00	65.231,98
Amortitzacions Hab Adscrits temp.	292.348,38	110.534,26	0,00	0,00	402.882,64
Amortitzacions Drets Sup Adscrits	216.502,28	71.319,56	0,00	0,00	287.821,84
<b>Amortitzacions Immobilitzat Intangible</b>	<b>1.362.583,16</b>	<b>236.876,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.599.459,17</b>
<b>Immobilitzat Intangible Net</b>	<b>6.723.047,23</b>	<b>-190.503,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.532.543,31</b>

En aquest exercici, així com a l'exercici 2024, no s'ha incorporat cap habitatge de l'Ajuntament per adscripció a 25 anys.

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 2025 i 2024 són els següents:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aplicacions Informàtiques	57.468,68	57.468,68

## 8.- ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS SIMILARS

### 8.1 Arrendaments Operatius

La xifra de negoci per arrendaments operatius com a arrendador a 31.12.25 i a 31.12.24 es desglossa de la següent manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Arrendaments d'habitatges	3.112.279,89	2.989.310,25
Arrendaments de locals cials. I naus	1.114.961,70	1.127.113,66
<b>Total</b>	<b>4.227.241,59</b>	<b>4.116.423,91</b>

No existeixen contractes d'arrendaments operatius que no es puguin cancel·lar.

### Arrendaments financers

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

## 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.

#### 9.1.1. Actius Financers a llarg termini.-

	<u>Crèdits, derivats i altres</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Crèdits i partides a cobrar</b>		
Crèdits a usuaris promoció pública	40.784,04	54.064,48
Fiances i dipòsits	509.720,64	499.161,19
<b>Total</b>	<b>550.504,68</b>	<b>553.225,67</b>
<b>Total</b>	<b>550.504,68</b>	<b>553.225,67</b>

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

9.1.2. Actius Financers a curt termini.-

<b>Crèdits i partides a cobrar</b>	Crèdits, derivats i altres	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Deutors cials i altres comptes a Cobrar (1.)	1.385.022,24	1.373.970,52
Personal (bestretes i altres)	0,25	-3.415,09
<b>Total</b>	<b>1.385.022,49</b>	<b>1.370.555,43</b>
<b>Inversions financeres a curt termini (2)</b>	<b>12.997,98</b>	<b>29.535,13</b>
<b>1.1 Clients per vendes</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
1.1 Clients a curt termini	53.129,80	50.233,34
1.2 Adjudicatariis i arrendataris impagats	1.074.681,41	1.188.504,63
1.3 Deteriorament clients	-1.327.809,04	-1.432.344,16
	<b>-199.997,83</b>	<b>-193.606,19</b>
<b>1.2 Clients grup i associades</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
Ajuntament. (Nota 20)	<b>1.320.995,56</b>	<b>809.385,23</b>
<b>1.3 Deutors Diversos:</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
Ajuntament i Empreses associades (nota 20)	0,00	0,00
Altres	264.024,51	758.191,48
<b>Total</b>	<b>264.024,51</b>	<b>758.191,48</b>
<b>2. Inversions financeres a curt term.</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
Crèdits a tercers	12.997,98	29.535,13
Imposicions	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>12.997,98</b>	<b>29.535,13</b>

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

El detall de les correccions valoratives realitzades en els exercicis 2025 i 2024 és el següent:

<b>Concepte</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	-1.522,76	-170.860,17
Retrocessió del deteriorament de clients	104.535,12	0,00
<b>Total</b>	<b>103.012,36</b>	<b>-170.860,17</b>

### 9.1.3 Passius financers a llarg termini

#### 9.1.3 Passius financers a llarg termini

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Dèbits i partides a pagar	30.976.706,65	26.967.016,45	598.609,69	512.914,83	31.575.316,34	27.479.931,28
<b>Total</b>	<b>30.976.706,65</b>	<b>26.967.016,45</b>	<b>598.609,69</b>	<b>512.914,83</b>	<b>31.575.316,34</b>	<b>27.479.931,28</b>

Els deutes amb entitats de crèdit responen dels préstecs contractats amb bancs, inclosos també els préstecs INCASOL sobre estoc no venut.

El detall dels préstecs a llarg termini a 31.12.25 i a 31.12.24 és el següent:

	2025	2024
(2a) BBVA Rda. Stª. Maria 2, lloguer	31.195,51	39.099,45
(2a) BBVA CC Can Bordoll, lloguer	318.872,92	407.393,80
(2a) BBVA La Serra 1, lloguer	252.867,15	287.905,38
(2a) Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	523.608,97	660.821,13
(2a) BBVA Can Puiggener, lloguer	124.856,45	143.505,54
(3a) BBVA Can Llong 3, Lloguer, O.C.	100.244,82	111.654,26
(3a) BBVA. Pg. Comerç, lloguer	485.153,84	549.508,29
(2a) Caixabank Alexandra lloguer	5.448.887,25	5.863.335,54
(2c) Caixabank Alexandra Aparc	6.262,51	43.487,19
(3a) BBVA Can Puiggener 2, (R Gral)	1.169.809,89	1.334.341,05
(3a) BBVA, Can Puiggener 2,(R Esp)	984.797,02	1.073.237,07
(3a) BBVA. Begoña,2 (R.Gral)	3.059.043,69	3.271.553,93
(3a) BBVA Begoña,2 (R Esp)	627.651,59	649.374,42
(2a) BBVA. Can Puiggener 2 lloguer	316.082,03	337.522,42
(2a) BBVA. Begoña,2 lloguer	291.782,21	313.036,98
(2a) BBVA. La Serra 3, lloguer	61.016,57	61.931,06
(2a) BBVA. La Serra 3, lloguer OC	2.903.315,19	3.089.777,98
(2a) BBVA Can Llong 4, Lloguer	1.779.419,91	1.878.729,32
(2c) Caixabank, Aparc Llibertat/Geis	1.424.300,04	1.496.926,32
(2a) B. Sabadell, Parc Central, Lloguer	2.475.068,33	2.610.283,77
(2c) ICF-Turina	187.243,91	167.052,05
(2c) ICF-Carretera Barcelona	1.911.513,72	0,00
(2c) ICF-Francesc Layret	3.603.426,05	0,00
(2c) ICF-Passeig Comerç	8.439,89	0,00
(2d) ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	56.801,86	60.142,99
(2d) ICF-ROMANI 2-1-1	39.007,62	41.291,85
(2d) ICF-TORNERS 8-1-4	44.586,81	47.151,45
(2d) ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	71.871,27	76.005,40
(2d) ICF-POLISSA 29197 (Ref:25247 59)	216.451,97	228.739,57
(2d) ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	261.939,92	273.580,88
(2d) ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	71.120,08	75.071,17
(2d) ICF-EDUARD BROSSA,17	949.047,60	1.001.772,35
(2d) ICF-RIBOT I SERRA,1-2-7	72.531,63	76.543,95
(2d) ICF-ALGUESUARI I PASQUAL 51	34.796,45	36.657,92
(2d) ICF-ZORRILLA 23	70.308,30	74.148,63
(2d) ICF-VIA AURÈLIA, 42	56.405,78	58.008,98
(2d) ICF-VIA GIRONA 74-76	534.346,97	476.806,86
(2d) ICF-GOMERA 4	37.354,01	38.175,78
(2d) ICF-ALEXANDRA 615-1	54.145,30	37.248,00
(2d) ICF-ROURES 5-BXS-B	32.471,61	20.617,25
(2d) ICF-LA PALMA 14*C	83.223,28	0,00
(2d) ICF-SCHUBERT	78.135,13	0,00
(2d) ICF-WALTER BENJAMIN	66.240,00	0,00
(2d) ICF-PERSI 13-2	25.500,00	0,00
(2d) ICF-ESCOLA PIA 207 B12-1	52.205,00	0,00
(2d) CF-ESCOLA PIA 207 B14-2	40.776,50	0,00
(2d) ICF-ESCOLA PIA 207 B2 4-4	61.628,50	0,00
<b>Deutes amb entitats de crèdit</b>	<b>31.105.755,05</b>	<b>27.012.439,98</b>
(1a) INCASÒL Promoció Pública	-129.048,40	-45.423,53
<b>TOTAL</b>	<b>30.976.706,65</b>	<b>26.967.016,45</b>

1 (a) Import corresponent a finançament de finques encara no venudes.

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. (d) Préstecs conveni marc AHC-ICF.

3 (a) Finançen les promocions a la venda reconvertides a lloguer.

En l'exercici 2025 s'ha mantingut el criteri de valor raonable dels préstecs. Els altres crèdits a llarg termini responen a les fiances rebudes dels arrendataris.

El detall de saldos dels exercicis 2025 i 2024 és el següent:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fiances arrend. Habitatges	469.412,37	407.314,52
Fiances arrend. Locals cials i naus	129.197,32	105.600,31
<b>Total</b>	<b>598.609,69</b>	<b>512.914,83</b>

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

#### 9.1.4 Passius financers a curt termini.-

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	<b>2025</b>	2024	<b>2025</b>	2024	<b>2025</b>	2024
Dèbits i partides a pagar	2.434.363,52	2.200.021,31	5.844.924,37	5.882.883,05	8.279.287,89	8.082.904,36
Passius a valor raonable - Canvis PiG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altres (1)	0,00	0,00	181.647,87	67.118,38	181.647,87	67.118,38
Derivats de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>2.434.363,52</b>	<b>2.200.021,31</b>	<b>6.026.572,24</b>	<b>5.950.001,43</b>	<b>8.460.935,76</b>	<b>8.150.022,74</b>

(1) Dipòsits, fiances i interessos periodif. INCASÒL

Detall dels crèdits i venciments inferiors a un any dels préstecs a llarg termini al tancament dels exercicis 2025 i 2024 és el següent:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
BBVA Can llobateres, lloguer	0,00	55.491,37
BBVA Rda. Stª. Maria 2, lloguer	7.846,77	7.349,43
CatalunyaCAixa Can Bordoll, lloguer	51.199,73	47.824,25
BBVA La Serra 1, lloguer	46.761,62	43.970,53
Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	147.960,28	140.527,49
BBVA Can Puiggener, lloguer	24.829,31	23.399,04
BBVA CC Can Llong 3, venda	11.124,80	10.338,11
BBVA. Pg. Comerç, lloguer	79.947,42	74.627,46
Bankia Alexandra, habitatges lloguer	551.944,24	508.125,62
Bankia Alexandra, Aparcaments	37.002,79	35.680,10
BBVA Can Puiggener 2, Vda R Gral	101.899,82	97.880,90
BBVA, Can Puiggener 2, Vda R Esp	85.783,14	78.727,93
BBVA, Begoña 2, R Gral	99.186,05	87.734,66
BBVA, Begoña 2, R Esp	20.350,47	17.414,75
BBVA, Can Puiggener 2, Lloguer	28.677,56	26.282,91
BBVA, Begoña 2, Lloguer	28.433,62	26.070,80
BBVA, La Serra 3, Lloguer OC	309.303,85	374.899,05
BBVA, La Serra 3, lloguer	10.064,54	12.032,17
BBVA, Can Llong, 4 lloguer	147.845,83	130.685,02
Bankia Aparcaments Libertat/Geis	69.112,68	60.139,85
Banc Sabadell, Parc Central	264.013,75	234.275,90
ICF-Turina	8.146,14	0,00
ICF-Carretera Barcelona	70.418,20	0,00
ICF-Francesc Layret	120.795,92	0,00
ICF-Passeig Comerç	0,00	0,00
ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	3.084,12	3.084,12
ICF-ROMANI 2-1-1	2.108,52	2.108,52
ICF-TORNERS 8-1-4	2.367,36	2.367,36
ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	3.816,12	3.816,12
ICF-POLISSA 29197 (Ref:25247 59)	11.342,40	11.342,40
ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	12.527,46	15.691,68
ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	3.647,16	3.647,16
ICF-EDUARD BROSSA, 17	48.669,00	48.669,00
ICF-RIBOT I SERRA, 1-2-7	3.703,68	3.703,68
ICF-ALGUESUARI I PASQUAL 51	1.718,28	1.718,28
ICF-ZORRILLA, 23	3.544,92	3.544,92
ICF-VIA AURÈLIA ,42	1.391,90	1.457,80
ICF-VIA GIRONA 74-76	11.754,95	4.993,14
ICF-GOMERA 4	821,77	399,79
ICF-ALEXANDRA 61 5-1	760,96	0,00
ICF-ROURES 5-BXS-B	456,39	0,00
ICF-LA PALMA 1 4ºC	0,00	0,00
ICF-SCHUBERT	0,00	0,00
ICF-WALTER BENJAMIN	0,00	0,00
ICF- PERSI 1 3-2	0,00	0,00
ICF-ESCOLA PIA 207 B1 2-1	0,00	0,00
CF-ESCOLA PIA 207 B1 4-2	0,00	0,00
ICF-ESCOLA PIA 207 B2 4-4	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>2.434.363,52</b>	<b>2.200.021,31</b>

El detall a 31 de desembre del 2025 i 2024 de "Crèdits, derivats i altres" és el següent:

	<u>31.12.25</u>	<u>31.12.24</u>
Acomptes de clients (a)	2.264.425,13	2.264.406,02
Proveïdors diversos	414.596,40	508.994,91
Creditors diversos (b)	806.483,41	822.152,23
Personal	0,25	292,10
<b>Creditors comercials c/t</b>	<b><u>3.485.505,19</u></b>	<b><u>3.595.845,26</u></b>
<b>Deutes emp. grup i assoc. c/t</b>	<b><u>2.359.419,18</u></b>	<b><u>2.287.037,79</u></b>
<b>Total Crèdits, derivats i altres</b>	<b><u>5.844.924,37</u></b>	<b><u>5.882.883,05</u></b>

(a) Inclou PROCOSOSA (nota 20)

(b) El detall d'aquest saldo és el següent:

Ajuntament - Zona Blava-	130.054,43	123.513,99
Incasòl per amortitzacions vençudes	98.301,69	166.223,63
Incasòl per fiances lloguer	4.220,56	442,28
SBD Creixent (nota 20)	457.018,13	457.018,13
SBD Lloguer (nota 20)	82.051,20	68.376,00
Resta diversos	34.837,40	6.578,20
	<b>806.483,41</b>	<b>822.152,23</b>

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.5 Classificacions dels actius financers de l'exercici 2025, excepte instruments de patrimoni, per venciments.-

	(Excepte instruments de patrimoni)		
	1 any	<5 anys	Total
<b>Crèdits i partides a cobrar</b>			
Crèdits a tercers		40.784,04	40.784,04
Altres actius financers		509.720,64	509.720,64
<b>Subtotal</b>	<b>0,00</b>	<b>550.504,68</b>	<b>550.504,68</b>
<b>Deutors cials i altres comptes a cobrar</b>			
Clients per vendes i prestacions de serveis	-199.997,83		-199.997,83
Clients i Deutors Parts Vinculades	1.320.995,56		1.320.995,56
Deutors diversos	264.024,51		264.024,51
Personal (bestretes i altres)	0,25		0,25
<b>Subtotal</b>	<b>1.385.022,49</b>	<b>0,00</b>	<b>1.385.022,49</b>
<b>Inversions en empreses del grup i assoc.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inversions financeres a curt term.</b>	<b>12.997,98</b>	<b>0,00</b>	<b>12.997,98</b>
<b>Total</b>	<b><u>1.398.020,47</u></b>	<b><u>550.504,68</u></b>	<b><u>1.948.525,15</u></b>

Classificacions dels actius financers de l'exercici 2024, excepte instruments de patrimoni, per venciments.

	(Excepte instruments de patrimoni)		
	1 any	<5 anys	Total
<b>Crèdits i partides a cobrar</b>			
Crèdits a tercers		54.064,48	54.064,48
Altres actius financers		499.161,19	499.161,19
<b>Subtotal</b>		<b>553.225,67</b>	<b>553.225,67</b>
<b>Deutors cials i altres comptes a cobrar</b>			
Clients per vendes i prestacions de serveis	-193.606,19		-193.606,19
Clients i Deutors Parts Vinculades	809.385,23		809.385,23
Deutors diversos	758.191,48		758.191,48
Personal (bestretes i altres)	-3.415,09		-3.415,09
<b>Subtotal</b>	<b>1.370.555,43</b>		<b>1.370.555,43</b>
<b>Inversions en empreses del grup i assoc.</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Inversions financeres a curt term.</b>	<b>29.535,13</b>		<b>29.535,13</b>
<b>Total</b>	<b>1.400.090,56</b>	<b>553.225,67</b>	<b>1.953.316,23</b>

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

#### 9.1.6 Classificacions dels passius financers de l'exercici 2025 per venciments

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
<b>Deutes</b>	<b>2.434.363,52</b>	<b>2.242.725,89</b>	<b>2.242.852,17</b>	<b>2.332.566,25</b>	<b>2.312.499,40</b>	<b>21.975.111,35</b>	<b>33.540.118,58</b>
Deutes amb entitats de Crèdit (1)	2.434.363,52	2.242.725,89	2.242.852,17	2.332.566,25	2.312.499,40	21.975.111,35	33.540.118,58
Altres Passius Financers	0,00						0,00
<b>Préstecs amb emp. Grup i assoc.</b>	<b>2.359.419,18</b>						<b>2.359.419,18</b>
<b>Creditors cials i altres ctes a pagar</b>	<b>3.485.505,19</b>						<b>3.485.505,19</b>
Acomptes de clients	2.264.425,13						2.264.425,13
Proveïdors diversos	414.596,40						414.596,40
Personal (rem pdts pagament)	0,25						0,25
Creditors diversos	806.483,41						806.483,41
<b>Altres Passius Financers</b>	<b>181.647,87</b>					<b>598.609,69</b>	<b>780.257,56</b>
Fiances i Dipòsits	181.647,87					598.609,69	780.257,56
<b>Total</b>	<b>8.460.935,76</b>	<b>2.242.725,89</b>	<b>2.242.852,17</b>	<b>2.332.566,25</b>	<b>2.312.499,40</b>	<b>22.573.721,04</b>	<b>40.165.300,51</b>

(1) Tots els préstecs es consideren amortitzables i no subrogables, no inclou import INCASÒL

Classificacions dels passius financers de l'exercici 2024 per venciments:

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
<b>Deutes</b>	<b>2.200.021,31</b>	<b>1.884.650,88</b>	<b>1.880.914,93</b>	<b>1.949.145,37</b>	<b>2.036.856,91</b>	<b>19.260.871,90</b>	<b>29.212.461,29</b>
Deutes amb entitats de Crèdit (1)	2.200.021,31	1.884.650,88	1.880.914,93	1.949.145,37	2.036.856,91	19.260.871,90	29.212.461,29
Altres Passius Financers	0,00						0,00
<b>Préstecs amb emp. Grup i assoc.</b>	<b>2.287.037,79</b>						<b>2.287.037,79</b>
<b>Creditors cials i altres ctes a pagar</b>	<b>3.595.845,26</b>						<b>3.595.845,26</b>
Acomptes de clients	2.264.406,02						2.264.406,02
Proveïdors diversos	508.994,91						508.994,91
Personal (rem pdts pagament)	292,10						292,10
Creditors diversos	822.152,23						822.152,23
<b>Altres Passius Financers</b>	<b>32.665,27</b>					<b>558.369,20</b>	<b>591.034,47</b>
Fiances i Dipòsits	32.665,27					558.369,20	591.034,47
<b>Total</b>	<b>8.115.569,63</b>	<b>1.884.650,88</b>	<b>1.880.914,93</b>	<b>1.949.145,37</b>	<b>2.036.856,91</b>	<b>19.819.241,10</b>	<b>35.686.378,81</b>

(1) Tots els préstecs es consideren amortitzables i no subrogables, no inclou import INCASÒL

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en les taules anteriors.

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

En l'exercici 2025 el compte de pèrdues i guanys recull una despesa financera de -405.066,93 euros per interessos dels deutes amb entitats de crèdit. Al 2024 aquesta despesa va ser de -971.865,96 euros.

En els exercicis 2025 i 2024 s'han registrat despeses financeres derivades de deutes que hi ha amb empreses del grup i associades, per import de 80.331,41 euros i 69.188,71 euros, respectivament.

## 9.3 Empreses del grup, multigrup i associades

Al tancament dels exercicis 2025 i 2024, el detall del saldo en concepte de participacions en empreses del grup i associades és el següent:

	Cost inversió	Valor comptable a 31-12-23	Adquisició Accions 2024	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2024	Valor comptable a 31-12-24	Adquisició Accions 2025	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2025	Valor comptable a 31-12-25
SBD CREIXENT,SA.	2.799.908	2.595.768	49.269	0	2.645.037	0	0	2.645.037
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	3.560.000	3.560.000	0	0	3.560.000	0	0	3.560.000
<b>Total</b>	<b>6.359.908</b>	<b>6.155.768</b>	<b>49.269</b>	<b>0</b>	<b>6.205.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.205.037</b>

El valor comptable de les participades, atenent al seu patrimoni net, al tancament dels exercicis 2025 i 2024 és el següent:

	2025	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2025	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-25
SBD CREIXENT,SA.		47,08%	5.965.150	340.221	-425.040	243.456	0	0	6.123.787
SBD LLOGUER SOCIAL,SA		20,00%	17.800.000	29.457.570	0	3.395.001	142.318	17.783.478	68.578.367
	2024	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2024	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-24
SBD CREIXENT,SA.		47,08%	5.965.150	340.221	-676.136	251.096	0	0	5.880.331
SBD LLOGUER SOCIAL,SA		20,00%	17.800.000	25.892.407	0	3.565.163	314.146	18.461.709	66.033.425

(Nota.- s'ometen els decimals d'euro )

### **SBD CREIXENT, S.A.**

Al 2024 la societat va incrementar la participació que tenia a SBD CREIXENT, S.A. fins al 47,08%, mitjançant la compra del paquet accionarial de un soci minoritari. El paquet d'accions adquirit a "ASEFA, S.A." va ésser de 1.484 accions per un valor de 49.269 € i representava el 0,97% de la participació total de SBD CREIXENT.

Pel que fa al paquet accionarial anterior, la societat manté la participació que tenia a l'exercici 2023, que representava el 46,11% sobre el total d'accions de SBD Creixent.

Participació sobre la que es va realitzar correcció valorativa l'exercici 2016, quan SBD CREIXENT va procedir a una reducció de capital per tal de complir la normativa vigent de proporció de capital respecte al patrimoni net i que va suposar una reducció nominal de 9.318.349,95 euros deixant el capital en els 5.965.150,05 euros que es mantenen fins avui. L'import de balanç d'aquesta correcció valorativa a 2024 és de 154.871,37 €.

L'objecte social de SBD CREIXENT, S.A. 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 que va entrar en explotació durant el 2009. En l'exercici 2024 la societat manté l'arrendament financer amb VILALTA CORPORACION, S.A., formalitzat al 2018 (contracte d'arrendament "Ad Aedificantum" .

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

Durant els exercicis 2025 i 2024 no hi ha hagut cap modificació del capital social. La societat manté una participació del 20,00% en el capital de SBD LLOGUER SOCIAL S.A. després de transmetre l'altre 20% del que era titular al soci CEVASA. 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. En els exercicis 2024 i 2023 no s'han realitzat noves promocions. Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

SBD LLOGUER SOCIAL disposa de subvencions de capital en el seu patrimoni net per import de 17.783.478 euros al 2025 i euros 18.461.709 euros al 2024. A la nota 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**

En els exercicis 2025 i 2024 la societat no disposa de cap tipus de pòlissa de crèdit.

#### **9.5 Naturalesa i nivell de risc**

La Societat està exposada a determinats riscos que gestiona mitjançant la seva identificació, mesura, limitació de la concentració i supervisió. Pel que fa a riscos de tipus d'interès, al tancament dels exercicis 2025 i 2024 la societat no manté cap contracte vigent.

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, excepció feta per allò exposat a la nota 19 d'aquesta memòria.

## 9.6 Fons Propis

- 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 (Import redenominat 300.506,05 Euros).

En l'exercici 2019 la Junta General de la societat celebrada al mes de desembre va aprovar una ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, la qual va ser desemborsada a l'exercici 2020 portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 4.300.240,91 €.

En l'exercici 2021 la Junta General de la societat celebrada al mes de febrer va aprovar una ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, la qual va ser desemborsada al desembre del mateix any, portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 9.449.411,17 €.

En l'exercici 2023 la Junta General de la societat celebrada al mes de maig va aprovar una ampliació de capital per 2.399.540,41 euros, la qual va ser desemborsada al Setembre, portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 11.848.951,58 €.

- b) Reserva legal D'acord amb la legislació vigent, les societats de capital que obtinguin en el seu exercici econòmic beneficis líquids, seran obligades a destinar com a mínim un 10 % d'aquests beneficis a un fons de reserva fins a assolir la cinquena part del capital desemborsat. Aquesta norma té l'excepció quan el patrimoni net sigui inferior al capital social, circumstància en la qual els eventuais beneficis haurien de destinar-se a compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. La reserva legal 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 Gral.
- e) Altres reserves Aquest epígraf inclou reserves per eventuais ajustaments. En aquest exercici s'han realitzat ajustaments per imputacions directes al patrimoni net tal com s'informa a la nota 2.h.
- f) Aportacions de socis En els exercicis 2025 i 2024 no hi ha hagut moviments en aquest epígraf. En l'exercici 2018 l'Ajuntament de Sabadell, únic accionista de la societat, va realitzar una aportació per 2.777.832,11 euros, equivalent al capital pendent de dos préstecs de tresoreria avalats pel propi Ajuntament per tal de cancel·lar anticipadament aquests passius (nota 20).

## 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, la disposició addicional 2ª de la Llei 15/2010 de 5 de juliol que modifica l'anterior, la disposició final segona de la Llei 31/2014 que modifica l'anterior i la recent resolució de l'ICAC de 29 de gener de 2016, la societat manifesta:

TERMINIS DE PAGAMENT A PROVEIDORS *	2025	2024
* article 5 resolució ICAC 29-1-2016	dies	dies
Termini Mig de Pagament	29,1	35,2
Ratio d'operacions pagades	29,6	35,4
Ratio d'operacions pendents de pagament (1)	23,2	28,1
Total pagaments realitzats (euros)	6.029.279	3.873.434
Total pagaments pendents (euros)	395.407	347.967

## 11.- EXISTÈNCIES

El desglossament d'aquest compte al 31.12.25 i a 31.12.24 és el següent:

	31.12.25	31.12.24
Edificis construïts (a)	290.787,68	290.787,68
Solars i Terrenys (c)	13.997.347,71	13.936.685,96
Bestretes a proveïdors	469.441,72	29.513,95
<b>Total</b>	<b>14.757.577,11</b>	<b>14.256.987,59</b>

Als exercicis 2025 i 2024 no s'han activat despeses financeres per no haver existències en curs. No existeixen compromisos fermes de compra, així com contractes de futurs o d'opcions. La societat manté els compromisos de venda amb PROCOSOSA. de les parcel·les IIIa 19 i 17.1 de Can Gambús (Nota 20).

A l'exercici 2025, no s'ha realitzat cap correcció valorativa de les existències. L'import deteriorat acumulat d'existències al tancament d'exercici es de 696.592,58 euros, corresponent a les finques de Can Gambús 3 (548.042,53 €) i Poble Nou (148.550,05 €).

A l'exercici 2024 es va realitzar correcció valorativa de les existències per import de 391.168,46 €, desdotant la provisió per depreciació de terrenys que la societat tenia registrada pels solars de la Serra 5 i la Serra 6.

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.

- a) El detall de moviments en les rúbriques d'edificis construïts en els exercicis 2025 i 2024 és el següent:

<b>Edificis construïts</b>	<b>31.12.24</b>	<b>Compres</b>	<b>Vendes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.25</b>
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatges Mercat Secunda	4.173,65	0,00	0,00	0,00	4.173,65
Locals comercials	112.063,39	0,00	0,00	0,00	112.063,39
Places d'Aparcament	156.769,38	0,00	0,00	0,00	156.769,38
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
<b>Total Euros</b>	<b>290.787,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>290.787,68</b>

<b>Edificis construïts</b>	<b>31.12.23</b>	<b>Compres</b>	<b>Vendes</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.24</b>
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitatges Mercat Secunda	4.173,65	0,00	0,00	0,00	4.173,65
Locals comercials	109.318,08	2.745,31	0,00	0,00	112.063,39
Places d'Aparcament	156.769,38	0,00	0,00	0,00	156.769,38
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
<b>Total Euros</b>	<b>288.042,37</b>	<b>2.745,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>290.787,68</b>

- b) En els exercicis 2025 i 2024 no hi ha Obra en Curs d'Existències.

- c) El detall de moviments en Solars i Terrenys en els exercicis 2025 i 2024 ha estat el següent:

<b>Solars i terrenys</b>	<b>Solars</b>	<b>Terrenys</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31.12.24	0,00	13.936.685,96	13.936.685,96
Compres	0,00	60.661,75	60.661,75
Traspassos	0,00	0,00	0,00
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments i reversions	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo al 31.12.25</b>	<b>0,00</b>	<b>13.997.347,71</b>	<b>13.997.347,71</b>

<b>Solars i terrenys</b>	<b>Solars</b>	<b>Terrenys</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31.12.23	0,00	13.395.350,56	13.395.350,56
Compres	0,00	55.796,25	55.796,25
Traspassos	0,00	94.370,69	94.370,69
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments i reversions	0,00	391.168,46	391.168,46
<b>Saldo al 31.12.24</b>	<b>0,00</b>	<b>13.936.685,96</b>	<b>13.936.685,96</b>

## 12.- SITUACIÓ FISCAL

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2025 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

Ingressos i despeses de l'exercici 2025	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
	1.010.257,42		55.844,17	-55.844,17
<b>Impost de Societats .-</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporànies	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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>1.010.257,42</b>			

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2024 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

Ingressos i despeses de l'exercici 2024	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
	1.731.242,28		49.307,12	-165.010,82
<b>Impost de Societats .-</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporànies	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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>1.731.242,28</b>			

Després de la imputació de bases imposables negatives al tancament de l'exercici 2022, ja no restaven més BIN's d'exercicis anteriors a compensar.

En els exercicis 2025 i 2024 la Societat no ha atès cap actuació inspectora.

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 4 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 nova eventual inspecció.

### 13.- INGRESSOS I DESPESES

Desglossament de consums, càrregues socials i serveis exteriors dels exercicis 2025 i 2024:

<b><u>Càrregues socials</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Seguretat Social	673.961,05	692.436,89
Retribucions a llarg termini	43.703,49	51.041,06
Altres despeses socials	4.604,28	7.275,46
	<b><u>722.268,82</u></b>	<b><u>750.753,41</u></b>
<b><u>Serveis Exteriors</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Manteniment Habitatges Lloguer	757.455,65	586.865,09
Despeses de Ctat. Propietaris	381.815,12	350.461,28
Rehabilitació Comunitats	44.348,86	1.664,46
Consergeria i vigilància	198.587,82	260.834,05
Subministraments	418.370,37	373.556,67
Serveis Prof. independents	99.211,46	90.447,43
Gestió Zona Blava	20.482,32	30.467,53
Serveis Bancaris	76.228,53	62.930,98
Primes d'assegurances	83.477,08	81.176,58
Informàtica (mat., manten.,rentings)	54.771,50	48.254,54
Gestió Oficines	193.282,53	190.444,99
Arrendaments equips	159.087,18	104.088,13
Altres despeses	72.267,07	96.690,12
	<b><u>2.559.385,49</u></b>	<b><u>2.277.881,85</u></b>

En els exercicis 2025 i 2024 les compres per encàrrecs de l'Ajuntament han estat les següents:

<b><u>Compres per encàrrecs de l'Ajunt.</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Pla Local de l'Habitatge	19.200,00	10.145,38
Cra. De Barcelona 598 Bxs	10.754,62	19.622,35
Adequació Bar Alexandra	72.566,76	0,00
Mas Canals 13-15	0,00	6.538,47
	<b><u>102.521,38</u></b>	<b><u>36.306,20</u></b>

L'import net de la xifra de negocis al tancament del 2025 i 2024 es distribueix de la manera següent:

	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Habitatges nous, aparc. i locals	0,00	0,00
Habitatges O.C. i M.Sec.	0,00	0,00
Vendes de sòl	0,00	0,00
<b>Total Vendes</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
Prestació de Serveis (1)	<b>2.650.349,66</b>	<b>2.620.827,28</b>
<b>Total Import</b>	<b><u>2.650.349,66</u></b>	<b><u>2.620.827,28</u></b>
(1) Ajuntament, Ctats Prop., empr. vinculades		

Els altres ingressos d'exploració, es desglossen per tipologia a 31.12.25 i a 31.12.24 :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arrendaments d'habitatges	3.111.991,41	2.989.019,87
Arrendaments de locals cials. I naus	1.115.250,18	1.127.404,04
<b>Total</b>	<b>4.227.241,59</b>	<b>4.116.423,91</b>
Altres ingressos gestió corrent	13.511,13	20.164,62
<b>Total</b>	<b>4.240.752,72</b>	<b>4.136.588,53</b>

En els exercicis 2025 i 2024 no s'ha realitzat cap permuta.

## 14.- PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

### 14.1 Provisions reconegudes:

Els moviments de les provisions reconegudes a l'exercici 2025 han estat els següents:

	<b>31.12.24</b>	<b>Dotacions</b>	<b>Aplicacions</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.25</b>
Per Factures Pendents de Rebre a ll't					
Ctat Prop Ronda Sta Maria	29.419,17		(1.005,33)	0,00	28.413,84
C. Llong Urbanització Pol.1	169.062,10		(169.062,10)	0,00	0,00
<b>Total Llarg Termini</b>	<b>198.481,27</b>	<b>0,00</b>	<b>(170.067,43)</b>	<b>0,00</b>	<b>28.413,84</b>
Per Responsabilitat civil Via Pública	8.246,02	0,00	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total curt termini</b>	<b>8.246,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.246,02</b>

Els moviments de les provisions reconegudes a l'exercici 2024 van ser els següents:

	<b>31.12.23</b>	<b>Dotacions</b>	<b>Aplicacions</b>	<b>Traspassos</b>	<b>31.12.24</b>
Per Factures Pendents de Rebre a ll't					
Ctat Prop Ronda Sta Maria	29.419,17	0,00	0,00	0,00	29.419,17
C. Llong Urbanització Pol.1	146.534,94	159.739,00	(137.211,84)	0,00	169.062,10
<b>Total Llarg Termini</b>	<b>175.954,11</b>	<b>159.739,00</b>	<b>(137.211,84)</b>	<b>0,00</b>	<b>198.481,27</b>
Per Responsabilitat civil Via Pública	8.246,02	0,00	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total curt termini</b>	<b>8.246,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.246,02</b>

En aquest exercici s'apliquen parcialment les provisions a llarg termini.

#### 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, per tant, i a l'empara d'un informe jurídic independent, a partir de l'exercici 2002 la societat va excloure del balanç els actius i passius no corrents corresponents. El fet que l'INCASÒL no hagi reconegut aquesta circumstància produeix un saldo contingent vigent fins als venciments corresponents.

Al tancament de l'exercici 2024, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl va ser de 45.423,53 euros. Al tancament de l'exercici 2025, la valoració econòmica és de 129.048,40 euros.

En els exercicis 2025 i 2024 la societat no té remuneracions pendents de pagament respecte a expedients de reclamacions d'ordre laboral.

#### 14.3 Probable entrada de despeses.-

En els exercicis 2025 i 2024 no existeixen situacions potencials de risc per resolucions judicials pendents que puguin afectar significativament als interessos de la Societat i no estiguin ja valorades en aquests comptes.

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

En els exercicis 2025 i 2024 la companyia incorpora, a les noves promocions i 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. A aquests efectes, en data 11 de juny 2012 la Societat va estar donada d'alta d'Impostos Especials per l'activitat de generació elèctrica amb energia solar a l'edifici d'Alexandra.

En aquest exercici 2025 la societat manté en operació el sistema de captació solar instal·lat a la teulada del Vapor Codina, oficines d'ús propi, inversió realitzada a l'exercici 2022 per import de 46.126,29 euros.

En l'exercici 2025 la societat no va incórrer 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. (Nota 4 m).

## **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 disposava 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 14.12.2008 i en que s'instrumenten els compromisos per pensions assumits amb els treballadors. El febrer 2011 es va substituir l'assegurança per l'adhesió a CaixaSabadell PIMES 1,P.P. En l'exercici 2016 aquesta provisió va quedar cancel·lada ja que la societat registrarà la despesa determinada per les aportacions directament a altres despeses socials (Nota14.1). Des de l'exercici 2015 s'han reprès les aportacions al "BBVA ADHESION, FONDO DE PENSIONES" que va substituir al de Caixa Sabadell, bloquejades en els exercicis 2012, 2013 i 2014 per allò establert en el Real Decreto-ley 20/2011, article 2 on s'esmenta la prohibició de fer aportacions a plans de pensions i assegurances amb contingència de jubilació a les empreses públiques o de capital totalment públic.

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

En els exercicis 2025 i 2024 no hi ha cap operació de pagament basada en instruments de patrimoni.

## 18. - SUBVENCIONS I DONACIONS

Composen aquesta rúbrica les subvencions de capital per les promocions lliurades en règim de lloguer i les adscripcions d'habitatge lliurades per l'Ajuntament (nota 4.I). Les subvencions de capital formen part del 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 detall d'aquestes rúbriques imputades a Patrimoni Net i les recollides directament com a subvencions d'explotació imputades a resultats són les següents:

	<u>31.12.25</u>	<u>31.12.24</u>
Subvencions recollides en el patrimoni net	13.797.152,31	14.734.108,96
Adscripcions recollides en el patrimoni net	2.907.632,90	3.061.960,29
<b>Total recollit a Patrimoni Net (1)</b>	<b>16.704.785,21</b>	<b>17.796.069,25</b>
Subv d'explotació imputades directament a resultats	2.714.291,15	2.663.049,86
Subvenció complementària Rehab Ctats Prop	44.348,86	235.416,53
<b>Subvencions d'explotació a Pèrdues i Guanys (2)</b>	<b>2.758.640,01</b>	<b>2.898.466,39</b>
Imputació a Pèrdues i Guanys de Subv. De Capital	620.480,19	517.901,38
<b>Total recollit a Pèrdues i Guanys</b>	<b>3.379.120,20</b>	<b>3.416.367,77</b>

	<u>31.12.24</u>	<u>31.12.23</u>
Subvencions recollides en el patrimoni net	14.734.108,96	14.694.228,20
Adscripcions recollides en el patrimoni net	3.061.960,29	3.235.259,56
<b>Total recollit a Patrimoni Net (1)</b>	<b>17.796.069,25</b>	<b>17.929.487,76</b>
Subv d'explotació imputades directament a resultats	2.663.049,86	2.548.178,13
Subvenció complementària Rehab Ctats Prop	235.416,53	39.907,43
<b>Subvencions d'explotació a Pèrdues i Guanys (2)</b>	<b>2.898.466,39</b>	<b>2.588.085,56</b>
Imputació a Pèrdues i Guanys de Subv. De Capital	517.901,38	577.984,98
<b>Total recollit a Pèrdues i Guanys</b>	<b>3.416.367,77</b>	<b>3.166.070,54</b>

Els moviments dels exercicis 2025 i 2024 en el Patrimoni Net han estat els següents:

(1) Detall Subvencions	31.12.24	Subv. Rebudes	Traspassos a Resultats	Baixes i amortitzacions	Efecte impositiu diferit	31.12.25
Subvencions oficials de capital	11.158.939,71	590.930,62	-620.480,19	-475.950,24	0,00	10.653.439,90
Altres subv, donacions i llegats (a)	3.575.169,25	0,00	0,00	-431.456,84	0,00	3.143.712,41
Donacions i llegats de capital (Adscripcions)	3.061.960,29	0,00	0,00	-154.327,39	0,00	2.907.632,90
<b>Total</b>	<b>17.796.069,25</b>	<b>590.930,62</b>	<b>-620.480,19</b>	<b>-1.061.734,47</b>	<b>0,00</b>	<b>16.704.785,21</b>

(1) Detall Subvencions	31.12.23	Subv. Rebudes	Traspassos a Resultats	Baixes i amortitzacions	Efecte impositiu diferit	31.12.24
Subvencions oficials de capital	11.073.928,02	603.071,40	-517.901,38	-158,33	0,00	11.158.939,71
Altres subv, donacions i llegats (a)	3.620.300,18	0,00	0,00	-45.130,93	0,00	3.575.169,25
Donacions i llegats de capital (Adscripcions)	3.235.259,56	0,00	0,00	-173.299,27	0,00	3.061.960,29
<b>Total</b>	<b>17.929.487,76</b>	<b>603.071,40</b>	<b>-517.901,38</b>	<b>-218.588,53</b>	<b>0,00</b>	<b>17.796.069,25</b>

En els exercicis 2025 i 2024 les subvencions d'exploració es corresponen als següents conceptes:

(2) Subv. Explotació Imputades a Rtats.	2025	2024
Ajuntament CONTRACTE PROGRAMA 2019-2024	-158.694,40	1.927.949,04
Ajuntament CONTRACTE PROGRAMA 2025-2028	2.307.978,00	23.253,76
Ajuntament Altres Subvencions	9.986,08	23.253,76
Agència de l'Habitatge (Usuaris Parc Públic)	463.420,27	438.559,66
Rehabilitació Locals Balaguer	91.601,20	154.769,00
Rehabilitació Energètica Turina	0,00	118.518,40
Complementaria Rehab. Torreguitart	0,00	202.111,85
Comunitat Propietaris Merinals	44.348,86	33.304,68
	<b>2.758.640,01</b>	<b>2.921.720,15</b>

## 19.- FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

No existeixen fets rellevants que des de la data de tancament de l'exercici fins a la formulació dels presents Comptes Anuals requereixi la modificació dels mateixos.

## 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	
PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, SLU			X

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

### **AJUNTAMENT DE SABADELL**

**Comptes deutors.-** En els exercicis 2025 i 2024 la societat no manté amb l'Ajuntament cap compte deutor a llarg termini. En els exercicis 2025 i 2024 la societat manté amb l'Ajuntament saldos deutors a curt termini amb els detalls següents (Nota 9..1.2):

#### **Compte Deutor AJUNTAMENT DE SABADELL**

<b>Saldos client:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Centres Residencials	0,00	0,00
Zona Blava	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Conceptes pendents de factur</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Zona Blava	54.158,56	51.858,03
Contracte Programa	1.266.837,00	757.527,20
Oficina Barris		
	<b>1.320.995,56</b>	<b>809.385,23</b>

<b>Altres saldos deutors</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Interessos demora Centre Empreses	0,00	0,00

<b>Total saldos deutors</b>	<b>1.320.995,56</b>	<b>809.385,23</b>
-----------------------------	---------------------	-------------------

Al tancament de l'exercici 2025 hi ha vigents 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 39.397,16 euros. Al tancament de l'exercici 2024 hi havia vigents 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 38.867,24 euros.

Els ingressos per encàrrecs ascendeixen a l'exercici 2025 a 598.728,98 euros, al 2024 van ser 622.296,91 euros. Els ingressos per subvencions rebudes de l'Ajuntament estan detallats a la nota 18.

**Comptes creditors.-** En els exercicis 2025 i 2024 no hi ha saldos per préstecs. Al tancament dels exercicis 2025 i 2024 no hi ha tributs municipals pendents de liquidar.

### **SBD CREIXENT, SA.**

El saldo deutor a tancament de l'exercici 2025 és de 228.248,84 euros (dels quals 209.601,00 euros corresponen a "fres pendents d'emetre" per la gestió de Can Rabella, al 2024 el saldo deutor ascendia a 229.863,30 euro . La composició correspon a pagaments a compte a proveïdors, impostos, i imports pendents de cobrament per 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 2025 i 2024 suposen una facturació mensual per aquests serveis de 364,00 euros més IVA..

En aquest exercici VIMUSA ha facturat per gestió de serveis 4.368 euros. Al 2024 la facturació per aquest concepte un import de 1.820 euros (sense IVA).

A tancament dels exercicis 2025 i 2024 la societat manté un saldo creditor de 457.018,13 euros, pel pendent de transmissió corresponent a una porció de terreny del Dret de Superfície que queda fora de l'àmbit de Ca N'Alzina.

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

A tancaments 2025 i 2024 la societat no mantenia cap saldo deutor. Al 2025 el saldo creditor per ajuts implícits al lloguer cobrats a través de VIMUSA i pendents de liquidar a SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. és de 82.051,20 euros. Al 2024 el saldo creditor per ajuts implícits al lloguer cobrats a través de VIMUSA i pendents de liquidar a SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. era de 68.376,00 euros

Al 2025 i 2024 no hi ha hagut moviments de participacions en el capital.

En data 17 d'abril de 2012 la Societat va signar un conveni marc de finançament per a l'optimització de la gestió de tresoreria. En aquest exercici, el saldo acumulat és de 2.359.419,18 euros (inclosos interessos per 328.809,19 euros) En l' exercici 2024, el saldo acumulat era de 2.287.037,79 euros (inclosos interessos per 256.427,80 euros).

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

Als exercicis 2025 i 2024 no hi ha hagut serveis tècnics ni transaccions de compra-venda.

Es mantenen els compromisos de venda de les parcel·les de Can Gambús, Illa 19 i 17.1 i les corresponents bestretes aportades per PROCOSOSA per import total de 2.263.068,62 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'Institut de Crèdit Oficial per finançar la promoció de Can Llong 6 per import de 8.147.841,73 Euros., vigent en els exercicis 2024 i 2023. Al desembre del 2010, VIMUSA també va prestar el seu aval solidari juntament amb CEVASA pel préstec hipotecari sindicat subscrit per SBD LLOGUER SOCIAL amb La Caixa (50%) i l'Institut Català de Finances (50%) per finançar la promoció de Can Llong 5 per import de 29.951.349 euros, vigent en els exercicis 2025 i 2024.

## CONSELL D'ADMINISTRACIÓ I ÒRGAN DE DIRECCIÓ

La remuneració als membres de la direcció i membres del Consell d'administració ha estat la següent:

Concepte	2025		2024	
	Direcció (1) Consellers		Direcció (1) Consellers	
Sous	417.627,97	0,00	405.201,73	0,00
Desplaçaments	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>417.627,97</b>	<b>0,00</b>	<b>405.201,73</b>	<b>0,00</b>

(1) Gerència, Director Patrimoni, Director Tècnic, Director Financer i Cap Serveis Jurídics.

Als exercicis 2025 i 2024 no existeixen bestretes, dietes ni crèdits entregats als membres de la direcció i membres de l'òrgan d'administració.

En els exercicis 2025 i 2024 els membres del Consell d'Administració no han realitzat amb la Societat cap tipus d'operació mercantil ni de cap altra mena. D'acord amb l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els administradors manifesten no tenir participacions ni ostentar càrrecs ni desenvolupar funcions en empreses que generin cap situació de conflicte, directe o indirecte, entre les activitats que realitzen i els interessos generals de VIMUSA.

La societat té subscripta una pòlissa de responsabilitat civil que cobreix les actuacions dels membres del Consell d'Administració. En els exercicis 2025 i 2024 la prima anual pagada és de 4.866,75 euros.

## 21.- ALTRA INFORMACIÓ

Distribució del número mig de treballadors per categories i gènere durant els exercicis 2025 i 2024:

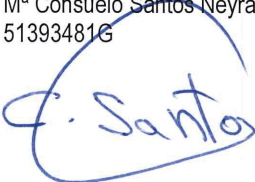
	2025			2024		
	DONES	HOMES	TOTAL	DONES	HOMES	TOTAL
Consellers	4	7	11	4	7	11
Gerència	1	0	1	1	0	1
Adjunt Gerència	0	0	0	0	0	0
Directors/Caps Departament	2	5	7	2	5	7
Tècnics superiors/Arquitectes	8	2	10	8	2	10
Tècnics mitjos /Oficials adm.	15	7	22	15	7	22
Auxiliars Administratius	13	0	13	13	0	13
Operàries	11	2	13	11	2	13
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>66</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>66</b>

En els exercicis 2025 i 2024 hi ha dues persones que formen part de la plantilla de la societat que tenen la condició de discapacitat superior al 33%.

Els honoraris relatius als serveis d'auditoria dels comptes anuals dels exercicis 2025 i 2024 ascendeixen a 5.700 euros i 5.700 euros (IVA exclòs) en cadascun dels exercicis.

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

A Sabadell a 12 de març de 2026, queda formulat el Balanç de Situació, el Compte de Pèrdues i Guanys, l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net, l'Estat de Fluxos d'Efectiu i la Memòria d'Habitatges Municipals de Sabadell, S.A., corresponents a l'exercici 2025, i numerats correlativament de la pàgina l'1 a la 48 donant la seva conformitat, mitjançant signatura, els membres del Consell d'Administració de la Societat.

Marta Farrés Falgueras 47158203S 	Eloi Cortés Serra 47180132W 	Laura Reyes Ruíz 44986034N 	Laura Pineda Garcia 47.177.388H 
Silvia Renom Martínez 34.746.673K 	Aurora Murillo Román 47.165.376N 	Joan Miquel Mena Arca 34766651N 	Katia Botta X7999662D 
César José Gil Abaurrea 34734036B 	M <sup>a</sup> Consuelo Santos Neyra 51393481G 	Dolors Quirós Brito 38.100.213T 	Regina Dionisio Travel 34736210T 