

MEMORIA ANUAL ACTIVITAT 2021

EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA S.L.

Els administradors de la Societat EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L. (EMU) sotmeten a la consideració de la Junta General Ordinària la gestió desenvolupada per la mateixa en l'exercici de 2021, presentant al seu examen i anàlisi per a la seva posterior aprovació, si procedeix, dels següents documents: Balanç, Compte de Resultats i la proposta d'aplicació d'aquests, així com la Memòria i altres estats financers que determina la normativa vigent.

L'any 2021 l'EMU ha mantingut la seva activitat en la política d'habitatge amb dos grans àrees: l'Oficina Local d'Habitatge i Gestió del Patrimoni propi: habitatges, locals i solars.

L'Oficina Local d'Habitatge (OLH) continua sent la finestra principal de la ciutadania de Lleida per a canalitzar els ajuts i els serveis públics sobre habitatge. L'OLH gestiona el Registre de Sol·licitants d'Habitatge, que a 31 de desembre de 2021 mantenia un cens de 1.013 persones que busquen un habitatge de protecció oficial sense tenir, no obstant, una necessitat imminent d'habitatge. A 31 de desembre de 2020 aquesta xifra era de 1.381.

Durant l'any 2021 s'han gestionat 2.433 expedients d'ajudes al lloguer a famílies de Lleida, en totes les seves modalitats.

La Mesa d'Emergències per a l'Habitatge, constituïda el 2013, i formada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament i l'EMU, segueix amb l'important missió d'assignar habitatges en aquells casos d'extrema necessitat social perquè hi conflueixen, a banda de la necessitat urgent d'habitatge, greus problemes de vulnerabilitat, econòmics i riscos d'exclusió social. A 31 de desembre de 2021 aquesta Mesa ha realitzat 20 adjudicacions.

L'EMU tanca l'exercici 2021 amb 247 habitatges de la seva titularitat, 41 propietat de l'Ajuntament gestionats per l'empresa i 48 habitatges gestionats per l'EMU mitjançant convenis amb tercers. El total d'habitatges municipals a 31 de desembre de 2021 és de 336, en front als 287 gestionats durant l'exercici 2020.

Continua en funcionament la Xarxa de Mediació d'Habitatge, on l'EMU fa d'intermediari entre propietaris i famílies necessitades d'habitatge. Als 336 habitatges propietat de l'empresa o de la Paeria o cedits per tercers mitjançant convenis gestionats per l'empresa s'hi sumem els 199 de la bossa de mediació, propietat de particulars. En conseqüència, l'EMU gestionava a data de final de l'exercici un total de 535 habitatges.

1. EVOLUCIÓ DELS RESULTATS

En l'exercici actual, tancat a la data 31 de Desembre de 2021, la Societat presenta uns beneficis de 2.866.952,61€, mentre que a l'exercici anterior els beneficis van ser de 885.895,43€.

En l'exercici 2021, els beneficis de l'explotació han estat de 3.151.839,26€, continuant aplicant la mateixa política que en exercicis anteriors de control exhaustiu de la despesa i la inversió i l'optimització màxima dels recursos existents. Aquesta millora del resultat d'explotació ve explicat:

D'una banda, per la reversió del deteriorament de 774.867,86 € de les finques núm.405 i núm. 408 , situades a l'avinguda Ciutat Jardí núm. 77 i núm. 93, respectivament del Pla Parcial del Sector SUR 2 de Lleida adjudicades aquest 2021 per destinar-les a la construcció d'habitatges, per tal de que el seu valor net comptable a 31 de desembre de 2021 reflecteixi el preu de la seva corresponent adjudicació. Tenir en compte, que per tal de complir amb la nova normativa comptable de reconeixement d'ingressos, la societat només té registrat, en relació a les descrites adjudicacions de vendes de solars, els imports rebuts en concepte de reserva corresponent a un 20% del preu d'adjudicació, al epígraf d'altres passius financers, ja que només es pot reconèixer el import de la venda en l'epígraf d'import net de la xifra de negocis, quan s'ha realitzat el traspàs del control dels béns, que en el cas de la societat, es quan es signa l'escriptura de compravenda.

D'altra banda, per l'estalvi en 641.402,54€ en la dotació a l'amortització de l'immobilitzat material degut al canvi de criteri en el percentatges d'amortització dels immobles destinats a lloguer social i, tanmateix a la separació del valor del sòl i la construcció, que minva la base del càlcul de la dotació a l'amortització.

Cal destacar la important millora del resultat financer de la companyia de -693.703,56€ a l'exercici 2020 a un resultat de -274.628,62€ a l'any 2021, gracies al refinançament del deute bancari existent realitzat al març del 2020, permetent a l'EMU reduir la carrega financera i obtenir un estalvi financer produït per la millora de les condicions econòmiques: reducció del tipus d'interès i ampliació del venciment.

Durant l'exercici 2021 també s'ha realitzat una amortització anticipada de 600 mil euros, gràcies al 75% de la venda de la finca 1, situada al carrer Vidal i Codina 16, del Sector SUR13, tal i com es va acordar al Pla de Sanejament aprovat al març del 2020.

L'estat següent, expressat en euros, mostra l'activitat realitzada per l'empresa durant els anys 2021 i 2020:

| | 2021 | % | 2020 | % | Var. | Var% |
|---|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Import net de la xifra de negocis | 149.077,12 | 2,72% | 1.252.861,16 | 29,00% | -1.103.784,04 | -88,10% |
| a) Vendes de parcel·les | 102.109,31 | 1,86% | 892.500,00 | 20,66% | -790.390,69 | - |
| b) Prestacions de serveis | 46.967,81 | 0,86% | 360.361,16 | 8,34% | -313.393,35 | -86,97% |
| Var. Exist. Prod. Acabats i fabricació | 0,00 | 0,00% | -337.312,06 | -7,81% | 337.312,06 | -100,00% |
| Treb. realitzats per l' emp. pel seu actiu | 236.516,62 | 4,31% | 217.210,37 | 5,03% | 19.306,25 | 8,89% |
| Aprovisionaments | -408.557,14 | -7,45% | -756.358,35 | -17,51% | 347.801,21 | -45,98% |
| Var.Deteriorament Vendes | 743.735,35 | 13,56% | -561.228,90 | -12,99% | 1.304.964,25 | -232,52% |
| Altres ingressos d' explotació | 4.762.856,84 | 86,86% | 4.504.847,10 | 104,28% | 258.009,74 | 5,73% |
| a) Lloguers per arrendaments | 719.288,80 | 13,12% | 649.124,32 | 15,03% | 70.164,48 | 10,81% |
| b) Subvencions a l'explotació | 4.005.442,85 | 73,04% | 3.817.893,11 | 88,38% | 187.549,74 | 4,91% |
| c) Altres ingressos l'explotació | 38.125,19 | 0,70% | 37.829,67 | 0,88% | 295,52 | 0,78% |
| VALOR DE LA PRODUCCIÓ | 5.483.628,79 | 100,00% | 4.320.019,32 | 100,00% | 1.163.609,47 | 26,94% |

Durant l'exercici 2021, es va procedir a la venda de 5 parcel·les d'us residencial unifamiliar situades al Polígon únic de Sucs per un import de venda total de 102.109,31 euros. Addicionalment s'han facturat 47.238,88 euros al Ajuntament de Lleida, per la gestió d'habitatges municipals i un romanent dels conclosos Plans de Barris.

L'any anterior es va vendre la parcel·la 1 situada al Carrer Vidal i Codina 16 del sector SUR13.

Durant l'exercici anterior, l'EMU de Lleida, va adaptar els arrendaments, per tal de pal·liar els efectes produïts per la crisi i la pandèmia de la COVID-SARS19 amb diferents mesures entre les que cal destacar:

- Reducció de la quota de lloguer a famílies i persones amb ingressos mínims de subsistència.
- Exoneració de quotes de lloguer per aquelles famílies amb reducció d'ingressos
- Adaptació de les rendes a les activitats professionals que justifiquen la reducció de la seva activitat pels efectes de la crisi sanitària.
- Traspàs d'habitatges a la Mesa d'Emergència.

L'EMU de Lleida, ha mantingut aquestes línies d'acció també per a l'exercici 2021.

No obstant, i per tal de reduir el risc d'impagament, la societat ha aplicat mesures per tal de reduir la taxa de morositat dels arrendataris d'habitatges públic, que tot i oferir-los-hi facilitats de pagament adaptades als seus recursos i a la seva situació personal, no compleixen amb les condicions pactades.

En relació a la provisió d'insolvències, després de la anàlisi del deute existent dels seus llogaters, la societat ha ampliat la dotació per tal de cobrir el risc d'impagament del deute vençut superior al 6 mesos.

Els altres ingressos d'explotació, també inclouen:

- La subvenció directa a l'explotació per fer front a les necessitats de finançament que l'Ajuntament realitza a la societat, per 3,650 milions d'euros en subvenció directa d'explotació per tresoreria, durant el 2020 aquesta subvenció va ser de 3,5 milions d'euros.

- Les subvencions rebudes de la Generalitat de Catalunya per la gestió i trameses de l' Oficina Local d'Habitatge i Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, ha estat de 355.442,85€, mentre que a l'exercici anterior van ser de 237.294,59€.
- Recuperació despeses de rehabilitacions dels habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per import de 29.495,90 euros i la resta, correspon en menor mesura, a prestació de serveis a tercers i a ingressos de deutes pendents antics de lloguers d'immobles.

Pel que fa a la resta de despeses:

- Les despeses de personal presenten un lleuger increment del 4,95% en relació a les de l'exercici precedent per la incorporació de dues persones, una per gestionar l'allau de sol·licituds a l' Oficina Local d'Habitatge i altra per l'assessorament jurídic en matèria d'habitatge.
- Pel que fa a les altres despeses d'explotació, s'han incrementat en un 15,6%, per import de 105.096,81 respecte al 2020, degut a:
 - o L'augment de la partida de reparacions i manteniment, d'una banda, per la rehabilitació dels habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i d'altra banda, per l'increment en el nombre d'incidències respecte l'any anterior amb pandèmia.
 - o Reducció serveis bancaris, ja que l'anterior anterior, la societat va assumir 53.088,53 € per el refinançament del préstec de Caixabank (comissions d'amortització anticipada).
 - o Increment de la despesa d'explotació, relatiu a la signatura de nous convenis de col·laboració de cessió d'habitatges, per import de 31.367,27€
 - o Subministraments, adequació i equipament habitatges destinats al servei de la campanya de temporers: 63.529,00€.
 - o Augment dels costos del subministres per import de 14.831,91€.
- La xifra de despeses financeres respecte a l'exercici anterior ha disminuït un 60,41% respecte a l'exercici anterior, gracies al refinançament del deute bancari existent, permetent a l'EMU reduir la carrega financera i obtenir un estalvi financer.

2. SITUACIÓ FINANCERA

2.1. FONS DE MANIOBRA O CAPITAL CIRCULANT

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| ACTIU CORRENT | 64.042.644,87 | 44.705.000,19 |
| PASSIU CORRENT | -4.264.239,07 | -4.346.121,90 |
| FONS DE MANIOBRA | 59.778.405,80 | 40.358.878,29 |
| PATRIMONI NET | 22.279.838,18 | 2.027.265,83 |
| PASSIU NO CORRENT | 53.142.796,45 | 56.110.917,18 |
| ACTIU NO CORRENT | -15.644.228,83 | -17.779.304,72 |
| FONS DE MANIOBRA | 59.778.405,80 | 40.358.878,29 |

En les xifres adjuntes es pot apreciar una millora significativa del fons de maniobra degut a que durant l'exercici, arran de l'informe d'auditoria dels comptes anuals del 2020, la societat ha retrocedit el deteriorament d'existències corresponent a les "obres d'urbanització pendents de repercutir" del Pla Especial de l'Estació, registrat al exercici 2019, per import de 21.925.987,12 euros contra patrimoni net, per tal de reflectir la imatge fidel de la societat. Aquestes obres executades per encàrrec de la Paeria, com administració actuant, s'hauran de repercutir als propietaris dels terrenys en el moment del desenvolupament del Pla.

2.2. COBERTURA D'IMMOBILITZAT I D'EXISTÈNCIES

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| IMMOBILITZAT (ACTIU NO CORRENT) | 15.478.940,69 | 17.605.039,01 |
| PATRIMONI NET | -22.279.838,18 | -2.027.265,83 |
| SUPERÀVIT(-)/DÈFICIT FONS PROPIS | -6.800.897,49 | 15.577.773,18 |
| PASSIU NO CORRENT | -53.142.796,45 | -56.110.917,18 |
| SUPERÀVIT FONS DE FINANÇAMENT | -59.943.693,94 | -40.533.144,00 |
| EXISTÈNCIES | 63.161.426,17 | 43.102.974,93 |
| COBERTURA EXISTÈNCIES AMB FONS DE FINANÇAMENT | 105,37% | 106,34% |

L'any anterior, tot i tenir un fons de maniobra positiu, el actiu no corrent de la societat era superior al seu patrimoni. Per tant, s'inclouen el valor de les existències dins del rati de cobertura i es podia comprovar que els actius de l'EMU cobrien els passius.

Durant aquest any s'ha realitzat la reversió del deteriorament de les obres finalitzades pendents de repercutir del Pla de l'Estació, per import de 21.925.987,12 euros contra reserves voluntàries, entre altres regularitzacions comentades als comptes anuals, i ha suposat un increment del patrimoni net de la societat i també en el valor de les existències. De manera que, en aquest exercici 2021, podem concloure que els actius de l'EMU també cobreixen i més àmpliament, els passius de la societat.

L'evolució es recull en el següent quadre:

| | 2021 | % | 2020 | % | 2019 | % |
|-------------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| ACTIU CORRENT | 64.042.644,87 | 100,00% | 44.705.000,19 | 100,00% | 45.803.045,16 | 100,00% |
| PASSIU CORRENT | 4.264.239,07 | 6,66% | 4.346.121,90 | 9,72% | 8.566.121,43 | 18,70% |
| CAPITAL CIRCULANT | 59.778.405,80 | 93,34% | 40.358.878,29 | 90,28% | 37.236.923,73 | 81,30% |
| EXISTÈNCIES | 63.161.426,17 | 98,62% | 43.102.974,93 | 96,42% | 44.414.881,29 | 96,97% |

EVOLUCIÓ DE LES EXISTÈNCIES IMPORTS VARIACIÓ % S/Any ANT.

| | | | |
|------|---------------|----------------|---------|
| 2009 | 75.836.906,93 | 16.293.337,20 | 27,36% |
| 2010 | 81.140.515,67 | 5.303.608,74 | 6,99% |
| 2011 | 84.543.709,06 | 3.403.193,39 | 4,19% |
| 2012 | 84.843.782,17 | 300.073,11 | 0,35% |
| 2013 | 88.311.710,16 | 3.467.927,99 | 4,09% |
| 2014 | 88.337.493,20 | 25.783,04 | 0,03% |
| 2015 | 71.994.307,36 | -16.343.185,84 | -18,50% |
| 2016 | 71.531.705,75 | -462.601,61 | -0,64% |
| 2017 | 69.978.739,56 | -1.552.966,19 | -2,17% |
| 2018 | 69.692.391,04 | -286.348,52 | -0,41% |
| 2019 | 44.414.881,29 | -25.277.509,75 | -36,27% |
| 2020 | 43.102.974,93 | -1.311.906,36 | -2,95% |
| 2021 | 63.161.426,17 | 20.058.451,24 | 46,54% |

Segons les dades del quadre anterior, s'aprecia l'estancament en la sortida d'existències i l'increment d'aquelles cada any en relació a l'anterior fins a l'exercici 2014. L'any 2015, les existències, abans de la taxació patrimonial, estaven valorades en 87.813.908,15€, es varen comptabilitzar els deterioraments de les existències la disminució total a l'any 2015 respecte a l'any 2014 va ser de 16.343.185,84€.

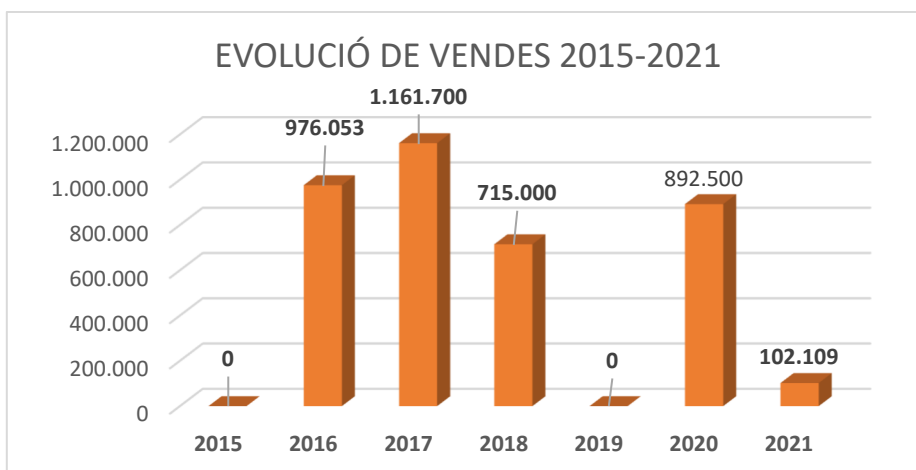
En els anys següents, del 2016 al 2018 les disminucions són per vendes de solars.

A l'exercici 2019 la gran disminució és deguda a un deteriorament de les existències relatives al Pla de l'Estació, per import de 21.925.987,12 euros contra patrimoni net.

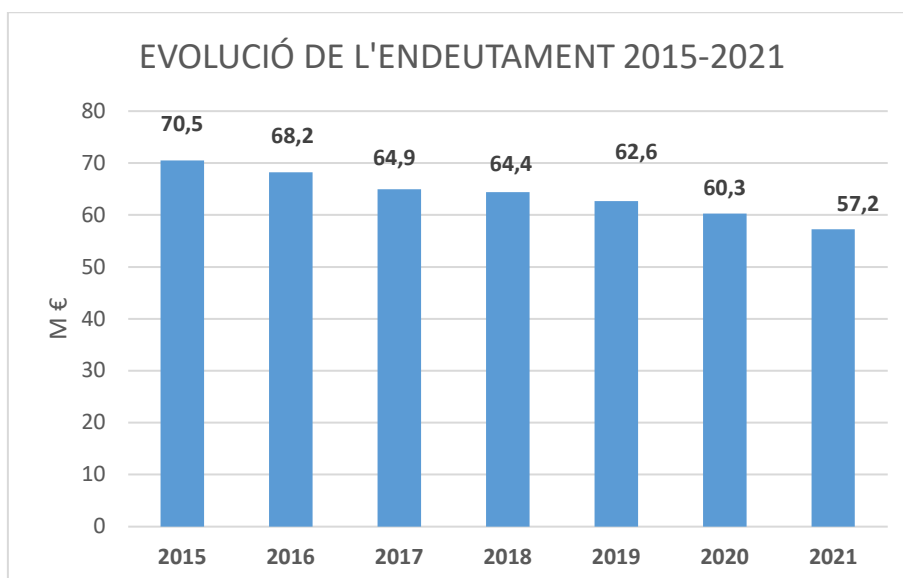
A l'exercici 2020, la disminució és la relativa a la venda del solar 1 de SUR13.

A l'exercici 2021, tal i com hem comentat anteriorment, l'increment ve donat per la reversió del deteriorament de les existències relatives al Pla de l'Estació i, a més a més, a la cancel·lació dels deterioraments positius registrats al 2015, fruit de les taxacions encomanades a un taxador independent. També s'ha registrat la baixa dels solars de la venda de SUCS.

Aquí tenim l'evolució gràfica de les vendes de solars:



Pel que fa a l'endeutament total de l'empresa, el quadre següent mostra que l'EMU va reduint el seu endeutament, ha passat d'un endeutament de 70 milions de euros al 2015 a 57,2 milions de euros al 2021.



EVOLUCIÓ DE L' ENDEUTAMENT I PERCENTATGE SOBRE L' ACTIU

| ANYS | TOTAL ACTIU | DEUTES A LL/T | DEUTES A C/T | TOTAL DEUTES | % A LL/TS/ACT. | % a C/TS/ACT. | % ACT. S/TOTAL |
|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 2.009 | 93.080.854,02 | 16.148.213,14 | 37.146.884,78 | 53.295.097,92 | 17,35% | 39,91% | 57,26% |
| 2.010 | 107.443.273,64 | 47.764.989,49 | 19.428.123,86 | 67.193.113,35 | 44,46% | 18,08% | 62,54% |
| 2.011 | 114.813.394,17 | 67.557.621,57 | 6.854.570,00 | 74.412.191,57 | 58,84% | 5,97% | 64,81% |
| 2.012 | 116.365.888,39 | 70.526.427,42 | 5.997.605,56 | 76.524.032,98 | 60,61% | 5,15% | 65,76% |
| 2.013 | 113.020.355,02 | 69.324.401,14 | 3.796.885,65 | 73.121.286,79 | 61,34% | 3,36% | 64,70% |
| 2.014 | 111.663.930,44 | 68.112.038,04 | 4.059.541,93 | 72.171.579,97 | 61,00% | 3,64% | 64,63% |
| 2.015 | 92.015.460,46 | 67.176.389,92 | 3.307.378,37 | 70.483.768,29 | 73,01% | 3,59% | 76,60% |
| 2.016 | 90.218.766,17 | 60.726.163,98 | 7.507.727,33 | 68.233.891,31 | 67,31% | 8,32% | 75,63% |
| 2.017 | 88.009.183,85 | 58.153.854,08 | 6.794.050,79 | 64.947.904,87 | 66,08% | 7,72% | 73,80% |
| 2018 | 87.569.786,06 | 56.423.613,22 | 7.955.850,03 | 64.379.463,25 | 64,43% | 9,09% | 73,52% |
| 2019 | 64.520.853,09 | 54.790.277,10 | 7.856.334,67 | 62.646.611,77 | 84,92% | 12,18% | 97,10% |
| 2020 | 62.484.304,91 | 56.110.917,18 | 4.165.107,08 | 60.276.024,26 | 89,80% | 6,67% | 96,47% |
| 2021 | 79.686.873,70 | 53.142.796,45 | 4.073.745,77 | 57.216.542,22 | 66,69% | 5,11% | 71,80% |

Al 2021, el rati d'endeutament respecte l'actiu total ha millorat respecte al 2020, ja que amb la reversió del deteriorament del Pla de l'Estació ha incrementat el valor de total de l'actiu de la societat i ha fet reduir el rati de l'endeutament, a nivell similar als exercicis anteriors al deteriorament del 2019.

La situació actual, que es ve produint des de l'any 2009, està motivada per la conjuntura econòmica i financera des que la crisi es va començar a manifestar. La conjunció de la crisi econòmica i la financera ha motivat que l'acumulació d'existències hagi ocasionat un estancament en la xifra d'ingressos, no obstant, per al proper exercici es preveu l'ingrés a l'import de la xifra de negocis de les dues finques adjudicades aquest exercici 2021.

3. SITUACIÓ ECONÒMICA

Del Balanç i el Compte de Pèrdues i Guanyos de la Societat que sotmetem a aprovació en Junta General, es pot apreciar que l'activitat de l'exercici 2021, pel que fa a la prestació de serveis, s'ha disminuït en 313.393,35 € respecte l'any anterior, bàsicament per la reducció dels encàrrecs de treballs de l'Ajuntament vinculats al Pla de Barris.

La societat ha seguit prioritzant una política d'austeritat de despeses corrents a l'igual que l'exercici precedent i adaptant les seves inversions al pressupost previst. S'han realitzat noves inversions en l'exercici actual tal i com es detalla al Punt 4.2. de la memòria dels comptes anuals de l'exercici 2021, relatives a compra d'habitatges per destinar-los a lloguers social i rehabilitacions d'habitatges existents, tant propietat de la societat, com de l'Ajuntament de Lleida.

Pel que fa a les despeses financeres, aquestes han disminuït en 419.099,66€, suposant un estalvi del 60,41% respecte a l'any anterior. Per altra banda, la societat no ha tingut la necessitat de disposar de les pòlisses de crèdit disponibles i a més a més, ha amortitzat anticipadament deute existent.

El quadre que segueix detalla l'evolució dels principals components del compte de resultats des de l'any 2008 a l'actual:

| ANYS | XIFRA DE NEGOCIS | ALTRES INGRESSOS | COSTOS I DESPESES | RESULTAT EXPLOTACIÓ | RESULTAT FINANCER | RESULTAT ABANS IISS |
|-------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 2.008 | 7.477.685,91 | 3.375.728,97 | -9.495.447,66 | 1.357.967,22 | -899.496,82 | 458.470,40 |
| 2.009 | 6.804.181,58 | 4.614.948,08 | -9.697.546,85 | 1.721.582,81 | -996.790,37 | 724.792,44 |
| 2.010 | 3.883.470,50 | 6.042.888,97 | -8.312.214,23 | 1.614.145,24 | -1.096.486,29 | 517.658,95 |
| 2.011 | 3.450.047,92 | 6.169.891,57 | -6.788.801,50 | 2.831.137,99 | -2.614.075,24 | 217.062,75 |
| 2.012 | 4.659.195,37 | 5.011.010,96 | -7.223.915,28 | 2.446.291,05 | -2.940.160,46 | -493.869,41 |
| 2.013 | 791.141,21 | 5.280.246,72 | -3.276.471,44 | 2.794.916,49 | -2.788.906,98 | 6.009,51 |
| 2.014 | 1.119.732,91 | 5.543.763,93 | -3.478.256,30 | 3.185.240,54 | -3.477.258,19 | -292.017,65 |
| 2.015 | 921.628,38 | 5.920.044,67 | -3.394.489,07 | 3.447.183,98 | -3.093.273,65 | 353.910,33 |
| 2.016 | 1.129.994,29 | 5.816.840,33 | -4.090.316,78 | 2.856.517,84 | -2.357.510,36 | 499.007,48 |
| 2.017 | 1.991.576,94 | 4.685.089,20 | -4.707.971,20 | 1.968.694,94 | -1.839.370,49 | 129.324,45 |
| 2018 | 1.828.119,13 | 5.973.416,80 | -5.679.314,79 | 2.122.221,14 | -1.664.566,92 | 457.654,22 |
| 2019 | 923.644,18 | 5.973.416,80 | -4.783.349,15 | 2.113.711,83 | -1.518.753,49 | 594.958,34 |
| 2020 | 1.252.861,16 | 4.722.057,47 | -4.393.099,35 | 1.581.819,28 | -693.703,56 | 888.115,72 |
| 2021 | 102.109,31 | 4.999.373,46 | -1.949.643,51 | 3.151.839,26 | -274.628,62 | 2.877.210,64 |

Del quadre anterior es dedueix que, malgrat que la conjuntura econòmica del sector immobiliari va incidir de manera contundent en els ingressos durant els exercicis precedents, supeditant la subsistència de l'empresa a uns inputs que eren insuficients per cobrir tots els outputs, a partir de l'exercici 2015 es veu una incipient recuperació, millorant substancialment el resultat abans d'impostos respecte anys anteriors.

A l'exercici 2020 també s'aprecia la millora substancial del resultat financer, gràcies a la renegociació del deute bancari de que ha suposat un estalvi important de despeses financeres, i que consegüentment ha permès una millora del resultat de la companyia.

Per al proper exercici es preveu una recuperació de la xifra de negocis, que permetrà a la societat seguir amb el Pla de Sanejament Econòmic, i a més a més, li permetrà realitzar inversions en matèria de política d'habitatge social i consegüentment podrà continuar millorant el resultat de la companyia i els principals ratis d'evolució i gestió del negoci.

Lleida, 17 de març de 2022

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2021

(EXERCICI 2020 REFORMULAT A EFECTES COMPARATIUS)

EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

| | Capital Social | Reserva Legal | Altres Reseves | Resultat d'exercicis anteriors | Altres aportacions de Socis | Resultat de l'exercici | (Dividend a compte) | Ajustos por canvi de valor | Subvencions, donacions i llegats rebuts | TOTAL |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---|----------------------|
| A. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2019 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -12.090.354,78 | 456.510,09 | 0,00 | 593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 434.609,30 | 1.164.454,56 |
| I. Ajustos per canvis de criteri 2019 i anteriors | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Ajustos per errors 2019 i anteriors | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B. SALDO AJUSTAT INICI DE L'EXERCICI 2020 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -12.090.354,78 | 456.510,09 | 0,00 | 593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 434.609,30 | 1.164.454,56 |
| I. Resultat del compte de pèrdues i guanys | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | -23.084,16 | 862.811,27 |
| II. Ingressos y despeses reconegudes al patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Operacions amb socis i propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Augments de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reduccions de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Altres operacions amb socis o propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Altres variacions del patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 1.049.981,03 | -456.510,09 | 0,00 | -593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2020 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -11.040.373,75 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 411.525,14 | 2.027.265,83 |
| I. Ajustos per canvis de criteri 2020 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Ajustos per errors 2020 | 0,00 | 0,00 | 17.405.738,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.405.738,85 |
| D. SALDO AJUSTAT INICI DE L'EXERCICI 2021 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | 6.365.365,10 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 411.525,14 | 19.433.004,68 |
| I. Resultat del compte de pèrdues i guanys | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.866.952,61 | 0,00 | 0,00 | -20.120,07 | 2.846.832,54 |
| II. Ingressos y despeses reconegudes al patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Operacions amb socis i propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Augments de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reduccions de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Altres operacions amb socis o propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Altres variacions del patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 885.896,39 | 0,00 | 0,00 | -885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,96 |
| E. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2021 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | 7.251.261,49 | 0,00 | 0,00 | 2.866.952,61 | 0,00 | 0,00 | 391.405,07 | 22.279.838,18 |

ESTAT DE FLUXOS D' EFECTIU - EXERCICI 2021 COMPARAT AMB EXERCICI 2020

(EXERCICI 2020 REFORMULAT A EFECTES COMPARATIUS)

EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

| | 2.021 | 2.020 |
|---|----------------------|----------------------|
| A) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS D' EXPLOTACIÓ | | |
| 1. Resultat de l' exercici abans d' impostos | 2.877.210,64 | 888.115,72 |
| 2. Ajustaments del resultat | 592.324,09 | 1.649.869,26 |
| a) Amortització de l' immobilitzat (+) | 337.815,54 | 979.249,86 |
| b) Correccions valoratives per deteriorament (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| c) Variació de provisions (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| d) Imputació de subvencions (-) | -20.120,07 | -23.084,16 |
| e) Resultats per baixes i alienacions de l' immobilitzat (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| f) Resultats per baixes i alienacions d' instruments financers (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| g) Ingressos financers (-) | -5,41 | -30,13 |
| h) Despeses financeres (+) | 274.634,03 | 693.733,69 |
| i) Diferències de canvi (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| j) Variació del valor raonable en instruments financers (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| k) Altres Ingressos i Despeses (-/+) | 0,00 | 0,00 |
| 3. Canvis en el capital corrent | 1.246.608,24 | 305.920,07 |
| a) Existències (+/-) | -603.542,60 | 1.311.906,36 |
| b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-) | 1.175.737,38 | -577.273,75 |
| c) Altres actius corrents (+/-) | 2.640,82 | -3.656,51 |
| d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-) | 8.633,99 | -434.340,27 |
| e) Altres passius corrents (+/-) | 663.622,25 | 9.767,84 |
| f) Altres actius i passius no corrents (+/-) | -483,60 | -483,60 |
| 4. Altres fluxos d' efectiu de les activitats d' explotació | -279.242,49 | -695.923,85 |
| a) Pagaments d' interessos (-) | -274.634,03 | -693.733,69 |
| b) Cobraments de dividends (+) | 0,00 | 0,00 |
| c) Cobraments d' interessos (+) | 5,41 | 30,13 |
| d) Cobraments (Pagaments) per impost sobre beneficis (+/-) | -4.613,87 | -2.220,29 |
| e) Altres Pagaments (Cobraments) (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| 5. Fluxes d' Efectiu de les activitats d' explotació (+/-1+/-2+/-3+/-4) | 4.436.900,48 | 2.147.981,20 |
| B) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS D' INVERSIÓ | | |
| 6. Pagaments per inversions (-) | -257.552,64 | -40.746,65 |
| a) Empreses del grup i associades | 0,00 | 0,00 |
| b) Immobilitzat intangible | 0,00 | 0,00 |
| c) Immobilitzat material | -257.552,64 | -138.746,65 |
| d) Inversions immobiliàries | 0,00 | 0,00 |
| e) Altres actius financers | 0,00 | 98.000,00 |
| f) Actius no corrents mantinguts per a la venda | 0,00 | 0,00 |
| g) Altres actius. | 0,00 | 0,00 |
| 7. Cobraments per desinversions (+) | 0,00 | 0,00 |
| a) A empreses del grup i associades | 0,00 | 0,00 |
| b) Immobilitzat intangible | 0,00 | 0,00 |
| c) Immobilitzat material | 0,00 | 0,00 |
| d) Inversions immobiliàries | 0,00 | 0,00 |
| e) Altres actius financers | 0,00 | 0,00 |
| f) Actius no corrents mantinguts per a la venda | 0,00 | 0,00 |
| g) Altres actius. | 0,00 | 0,00 |
| 8. Fluxes d' Efectiu de les activitats d' inversió (7-6) | -257.552,64 | -40.746,65 |
| C) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT | | |
| 9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni | 0,00 | 0,00 |
| a) Emissió d' instruments de patrimoni (+) | 0,00 | 0,00 |
| b) Amortització d' instruments de patrimoni (-) | 0,00 | 0,00 |
| c) Adquisició d' instruments de patrimoni propi (+) | 0,00 | 0,00 |
| e) Subvencions, donacions ... (+) | 0,00 | 0,00 |
| 10. Cobraments i Pagaments per instruments de passiu financer | -3.721.776,20 | -2.379.871,75 |
| a) Emissió | 0,00 | 0,00 |
| 1) Obligacions i altres valors negociables (+) | 0,00 | 0,00 |
| 2) Deutes amb entitats de crèdit (+) | 0,00 | 0,00 |
| 3) Deutes amb empreses del grup i associades (+) | 0,00 | 0,00 |
| 4) Altres deutes (+) | 0,00 | 0,00 |
| b) Devolució y amortització de: | 0,00 | 0,00 |
| 1) Obligacions i altres valors negociables (-) | 0,00 | 0,00 |
| 2) Deutes amb entitats de crèdit (-) | -2.841.745,00 | -1.864.714,95 |
| 3) Deutes amb empreses del grup i associades (-) | 0,00 | 0,00 |
| 4) Altres deutes (-) | -880.031,20 | -515.156,80 |
| 11. Pagaments per dividends i remuneracions d' altres instruments de patrimoni | 0,00 | 0,00 |
| a) Dividends (-) | 0,00 | 0,00 |
| b) Remuneració d' altres instruments de patrimoni (-) | 0,00 | 0,00 |
| 12. Fluxes d' Efectiu de les activitats de finançament (+/-9+/-10-11) | -3.721.776,20 | -2.379.871,75 |
| D) EFECTE DE LES VARIACIONS DELS TIPUS DE CANVI | 0,00 | 0,00 |
| E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L' EFECTIU O EQUIVALENTS (+/-5+/-8+/-12+/-D) | 457.571,64 | -272.637,20 |
| Efectiu o equivalents al principi de l' exercici | 350.824,48 | 623.461,68 |
| Efectiu o equivalents al final de l' exercici | 808.396,12 | 350.824,48 |

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2021

EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

| | Capital Social | Reserva Legal | Altres Reseves | Resultat d'exercicis anteriors | Altres aportacions de Socis | Resultat de l'exercici | (Dividend a compte) | Ajustos por canvi de valor | Subvencions, donacions i llegats rebuts | TOTAL |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---|----------------------|
| A. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2019 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -12.090.354,78 | 456.510,09 | 0,00 | 593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 434.609,30 | 1.164.454,56 |
| I. Ajustos per canvis de criteri 2019 i anteriors | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Ajustos per errors 2019 i anteriors | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B. SALDO AJUSTAT INICI DE L'EXERCICI 2020 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -12.090.354,78 | 456.510,09 | 0,00 | 593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 434.609,30 | 1.164.454,56 |
| I. Resultat del compte de pèrdues i guanys | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | -23.084,16 | 862.811,27 |
| II. Ingressos y despeses reconegudes al patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Operacions amb socis i propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Augments de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reduccions de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Altres operacions amb socis o propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Altres variacions del patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 1.049.981,03 | -456.510,09 | 0,00 | -593.470,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2020 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -11.040.373,75 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 411.525,14 | 2.027.265,83 |
| I. Ajustos per canvis de criteri 2020 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II. Ajustos per errors 2020 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D. SALDO AJUSTAT INICI DE L'EXERCICI 2021 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | -11.040.373,75 | 0,00 | 0,00 | 885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 411.525,14 | 2.027.265,83 |
| I. Resultat del compte de pèrdues i guanys | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.866.952,61 | 0,00 | 0,00 | -20.120,07 | 2.846.832,54 |
| II. Ingressos y despeses reconegudes al patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 17.405.738,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.405.738,85 |
| III. Operacions amb socis i propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1. Augments de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. (-) Reduccions de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Altres operacions amb socis o propietaris | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Altres variacions del patrimoni net | 0,00 | 0,00 | 885.896,39 | 0,00 | 0,00 | -885.895,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,96 |
| E. SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2021 | 9.808.515,84 | 1.961.703,17 | 7.251.261,49 | 0,00 | 0,00 | 2.866.952,61 | 0,00 | 0,00 | 391.405,07 | 22.279.838,18 |

ESTAT DE FLUXOS D' EFECTIU - EXERCICI 2021 COMPARAT AMB EXERCICI 2020
EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

| | 2.021 | 2.020 |
|--|-----------------------|----------------------|
| A) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS D' EXPLOTACIÓ | | |
| 1. Resultat de l' exercici abans d' impostos | 2.877.210,64 | 888.115,72 |
| 2. Ajustaments del resultat | 17.998.062,94 | 1.649.869,26 |
| a) Amortització de l' immobilitzat (+) | 337.815,54 | 979.249,86 |
| b) Correccions valoratives per deteriorament (+/-) | 17.405.738,85 | 0,00 |
| c) Variació de provisions (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| d) Imputació de subvencions (-) | -20.120,07 | -23.084,16 |
| e) Resultats per baixes i alienacions de l' immobilitzat (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| f) Resultats per baixes i alienacions d' instruments financers (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| g) Ingressos financers (-) | -5,41 | -30,13 |
| h) Despeses financeres (+) | 274.634,03 | 693.733,69 |
| i) Diferències de canvi (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| j) Variació del valor raonable en instruments financers (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| k) Altres Ingressos i Despeses (-/+) | 0,00 | 0,00 |
| 3. Canvis en el capital corrent | -18.208.299,44 | 305.920,07 |
| a) Existències (+/-) | -20.058.450,28 | 1.311.906,36 |
| b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-) | 1.175.737,38 | -577.273,75 |
| c) Altres actius corrents (+/-) | 2.640,82 | -3.656,51 |
| d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-) | 8.633,99 | -434.340,27 |
| e) Altres passius corrents (+/-) | 663.622,25 | 9.767,84 |
| f) Altres actius i passius no corrents (+/-) | -483,60 | -483,60 |
| 4. Altres fluxos d' efectiu de les activitats d' explotació | -279.242,49 | -695.923,85 |
| a) Pagaments d' interessos (-) | -274.634,03 | -693.733,69 |
| b) Cobraments de dividendes (+) | 0,00 | 0,00 |
| c) Cobraments d' interessos (+) | 5,41 | 30,13 |
| d) Cobraments (Pagaments) per impost sobre beneficis (+/-) | -4.613,87 | -2.220,29 |
| e) Altres Pagaments (Cobraments) (+/-) | 0,00 | 0,00 |
| 5. Fluxes d' Efectiu de les activitats d' explotació (+/-1+/-2+/-3+/-4) | 2.387.731,65 | 2.147.981,20 |
| B) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS D' INVERSIÓ | | |
| 6. Pagaments per inversions (-) | 1.791.616,19 | -40.746,65 |
| a) Empreses del grup i associades | 0,00 | 0,00 |
| b) Immobilitzat intangible | 0,00 | 0,00 |
| c) Immobilitzat material | 1.791.616,19 | -138.746,65 |
| d) Inversions immobiliàries | 0,00 | 0,00 |
| e) Altres actius financers | 0,00 | 98.000,00 |
| f) Actius no corrents mantinguts per a la venda | 0,00 | 0,00 |
| g) Altres actius. | 0,00 | 0,00 |
| 7. Cobraments per desinversions (+) | 0,00 | 0,00 |
| a) A empreses del grup i associades | 0,00 | 0,00 |
| b) Immobilitzat intangible | 0,00 | 0,00 |
| c) Immobilitzat material | 0,00 | 0,00 |
| d) Inversions immobiliàries | 0,00 | 0,00 |
| e) Altres actius financers | 0,00 | 0,00 |
| f) Actius no corrents mantinguts per a la venda | 0,00 | 0,00 |
| g) Altres actius. | 0,00 | 0,00 |
| 8. Fluxes d' Efectiu de les activitats d' inversió (7-6) | 1.791.616,19 | -40.746,65 |
| C) FLUXOS D' EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT | | |
| 9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni | 0,00 | 0,00 |
| a) Emissió d' instruments de patrimoni (+) | 0,00 | 0,00 |
| b) Amortització d' instruments de patrimoni (-) | 0,00 | 0,00 |
| c) Adquisició d' instruments de patrimoni propi (+) | 0,00 | 0,00 |
| e) Subvencions, donacions ... (+) | 0,00 | 0,00 |
| 10. Cobraments i Pagaments per instruments de passiu financer | -3.721.776,20 | -2.379.871,75 |
| a) Emissió | 0,00 | 0,00 |
| 1) Obligacions i altres valors negociables (+) | 0,00 | 0,00 |
| 2) Deutes amb entitats de crèdit (+) | 0,00 | 0,00 |
| 3) Deutes amb empreses del grup i associades (+) | 0,00 | 0,00 |
| 4) Altres deutes (+) | 0,00 | 0,00 |
| b) Devolució y amortització de: | 0,00 | 0,00 |
| 1) Obligacions i altres valors negociables (-) | 0,00 | 0,00 |
| 2) Deutes amb entitats de crèdit (-) | -2.841.745,00 | -1.864.714,95 |
| 3) Deutes amb empreses del grup i associades (-) | 0,00 | 0,00 |
| 4) Altres deutes (-) | -880.031,20 | -515.156,80 |
| 11. Pagaments per dividendes i remuneracions d' altres instruments de patrimoni | 0,00 | 0,00 |
| a) Dividendes (-) | 0,00 | 0,00 |
| b) Remuneració d' altres instruments de patrimoni (-) | 0,00 | 0,00 |
| 12. Fluxes d' Efectiu de les activitats de finançament (+/-9+/-10-11) | -3.721.776,20 | -2.379.871,75 |
| D) EFECTE DE LES VARIACIONS DELS TIPUS DE CANVI | 0,00 | 0,00 |
| E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L' EFECTIU O EQUIVALENTS (+/-5+/-8+/-12+/-D) | 457.571,64 | -272.637,20 |
| Efectiu o equivalents al principi de l' exercici | 350.824,48 | 623.461,68 |
| Efectiu o equivalents al final de l' exercici | 808.396,12 | 350.824,48 |