

INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2010

PROMOCIONES E INICIATIVAS

MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.



A. ÓRGANOS RECTORES

PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, S.A. (PIMESA) es una sociedad anónima municipal cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Elche.

La *Junta General* de la Sociedad es el Ayuntamiento Pleno, constituido en funciones de Junta. La administración está encomendada al *Consejo de Administración*. Conforme a los Estatutos Sociales dicho órgano está integrado de nueve miembros, cuya composición al inicio y al cierre del ejercicio 2010 se refleja en el siguiente cuadro.

| Consejo de Administración | Del 01.01.2010 al 31.12.2010 |
|------------------------------|---|
| PRESIDENTE | D. Alejandro Soler Mur |
| VICEPRESIDENTE 1º | D. Alejandro Pérez García |
| VICEPRESIDENTE 2º | D. Emilio Doménech Brotons |
| SECRETARIA | D ^a . Àngels Candela i Plaza |
| VOCALES | D ^a . Mercedes Alonso García |
| | D. Francisco Soler Soler |
| | D. Jorge Llopis Martínez |
| | D. Santiago Ule Garrido |
| | D. Emilio Martínez Marco |

B. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS, SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD Y ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES

La actividad de PIMESA durante el ejercicio 2010 se ha centrado en la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 "Elche Parque Empresarial", con una superficie de 827.627,28 m², a la que corresponden 454.888,35 m² de techo. Al cierre de dicho ejercicio se encontraban prácticamente finalizadas las obras de urbanización, siendo la participación de los propietarios privados de parcelas de un 59,457%.

La urbanización de esta actuación se completará durante 2011 con la finalización de las obras de construcción de los emisarios de aguas pluviales y residuales, que la conectan con las redes generales de dichas infraestructuras, y con la ejecución de las obras de desdoblamiento de la CN-340 frente al Sector E-40.

Durante 2009 se formalizó la venta de dos parcelas, una de 89.689,69 m² de superficie, en la que se encuentra actualmente en funcionamiento una plataforma logística y otra de 15.004,36 m² en la que se está edificando un hospital privado.

Al margen de dichas operaciones, la situación de crisis económica continúa influyendo negativamente en la actividad comercial de PIMESA, habiendo resultado especialmente afectada la venta de suelo industrial, si bien, la



finalización de las obras de urbanización y las especiales características de "Elche Parque Empresarial" en cuanto a relación calidad-precio de las parcelas y demás factores estratégicos hacen prever una mejora de las expectativas comerciales de esta actuación.

La venta de vivienda protegida muestra un mayor dinamismo, habiéndose comercializado durante 2010 el stock de viviendas protegidas de las promociones terminadas de 37, 56 y 144 viviendas, pendientes de entrega como consecuencia de las resoluciones de contratos por parte de sus iniciales adjudicatarios, motivadas por la falta de la financiación necesaria para su adquisición.

Con objeto de continuar con esta línea de negocio, a finales de 2010 se adjudicó el contrato de ejecución de las obras de edificación de una nueva promoción, que cuenta con 77 viviendas protegidas, 1 local comercial y 140 plazas de garaje, habiendo dado comienzo su construcción en febrero de 2011.

PIMESA mantiene en cartera otras promociones de vivienda protegida cuyo desarrollo estará en función de la evolución de la comercialización de la promoción recién iniciada y de la obtención de la necesaria financiación convenida al amparo de la normativa de vivienda protegida de aplicación.

Por otra parte, durante el ejercicio 2010 se ha incrementado significativamente el importe de las rentas procedentes de contratos de alquiler con opción de compra de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje del Centro de Negocios "Bulevar Parque" habiéndose consolidado el carácter comercial y de servicios de esta promoción.

Por lo que respecta al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector E-41, a mediados de 2010 fueron presentados al Ayuntamiento, el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación, encontrándose en trámite de emisión de informes y de sometimiento a información pública, no habiéndose producido avances a reseñar en el desarrollo del Sector AL-1 ni en el de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Reparto 88 durante el ejercicio.

En cuanto al Sector E-46/47, destinado al futuro Parque Empresarial "Porta d'Elx", se espera que sea considerado por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda como un "ámbito estratégico del territorio", atendiendo la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Elche, con objeto de iniciar el desarrollo y ejecución del proyecto, definido y planificado en la propia Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell de la Generalitat Valenciana.

En materia de acción social, en 2010 PIMESA realizó una aportación dineraria total de 110.000 euros a la Fundació de l'Esport Il·licità de la Comunitat Valenciana, y otra de 40.000 euros al Instituto Municipal de Cultura, para la financiación del Festival Medieval d'Elx.



Finalmente, se hace constar lo siguiente:

- Durante el ejercicio 2010 la Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.
- Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no tiene acciones propias.
- La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos financieros complejos.
- La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la misma. La Sociedad presenta estudios de impacto medioambiental cuando la normativa vigente lo exige, con motivo del desarrollo de los sectores que gestiona.

C. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Las actuaciones que la Sociedad está gestionando y las que mantiene en cartera cubrirán la actividad del ejercicio 2011 y siguientes, con independencia de los nuevos proyectos o encargos que se puedan iniciar.

D. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Se realiza partiendo del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010. Respecto a las existencias, distinguimos las realizables a corto plazo de aquéllas que requieren un plazo superior al año para su realización.

Al cierre de 2010 incluimos entre las de ciclo corto las parcelas del Sector E-40 "Elche Parque Empresarial", los locales comerciales y plazas de garaje de las promociones de 36, 42, 37, 56 y 144 viviendas y del Centro de Negocios "Bulevar Parque".

Las demás existencias, que forman parte de las de ciclo largo, son las siguientes: los costes devengados en la gestión del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector E-41, del Sector AL-1, de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Reparto 88, del Área de Reparto 37, del futuro Sector E-46/47, junto con los terrenos propiedad de PIMESA en esta actuación; las promociones de 77 y 48 viviendas protegidas y las de los solares situados en la Unidad de Ejecución nº 2 y 3 del Sector E-27 y en el Sector AR-1.

| EXISTENCIAS | Al 31.12.10 |
|----------------------------|------------------------|
| Existencias de ciclo corto | 17.321.106,53 |
| Existencias de ciclo largo | 12.598.675,05 |
| TOTAL | 29.919.781,58 |

D.1. PORCENTAJES VERTICALES

| ACTIVO | AI 31.12.10 | % | AI 31.12.09 | % |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Disponible | 14.557.394,34 | 24,47% | 20.304.506,16 | 31,51% |
| Deudores | 9.243.804,68 | 15,54% | 6.643.676,11 | 10,31% |
| Existencias de ciclo corto | 17.321.106,53 | 29,12% | 15.626.301,32 | 24,25% |
| Existencias de ciclo largo | 12.598.675,05 | 21,18% | 18.202.326,81 | 28,25% |
| Activos no corrientes para la venta | 1.172.529,11 | 1,97% | 1.223.552,90 | 1,90% |
| ACTIVO CORRIENTE | 54.893.509,71 | 92,29% | 62.000.363,30 | 96,21% |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 4.587.342,22 | 7,71% | 2.440.835,43 | 3,79% |
| TOTAL ACTIVO | 59.480.851,93 | 100,00% | 64.441.198,73 | 100,00% |

| PASIVO | AI 31.12.10 | % | AI 31.12.09 | % |
|-----------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Acreedores comerciales | 12.187.679,93 | 20,49% | 15.510.215,00 | 24,07% |
| Otras deudas no comerciales | 1.367.573,21 | 2,30% | 665.427,24 | 1,03% |
| PASIVO CORRIENTE | 13.555.253,14 | 22,79% | 16.175.642,24 | 25,10% |
| Acreedores largo plazo | 127.653,23 | 0,21% | 33.353,16 | 0,05% |
| PASIVO NO CORRIENTE | 127.653,23 | 0,21% | 33.353,16 | 0,05% |
| Capital social | 26.401.790,10 | 44,39% | 26.401.790,10 | 40,97% |
| Reservas | 17.780.413,23 | 29,89% | 14.759.268,49 | 22,90% |
| Pérdidas y ganancias | 1.615.742,23 | 2,72% | 7.071.144,74 | 10,97% |
| PATRIMONIO NETO | 45.797.945,56 | 77,00% | 48.232.203,33 | 74,85% |
| TOTAL PASIVO | 59.480.851,93 | 100,00% | 64.441.198,73 | 100,00% |

D.2. PORCENTAJES HORIZONTALES

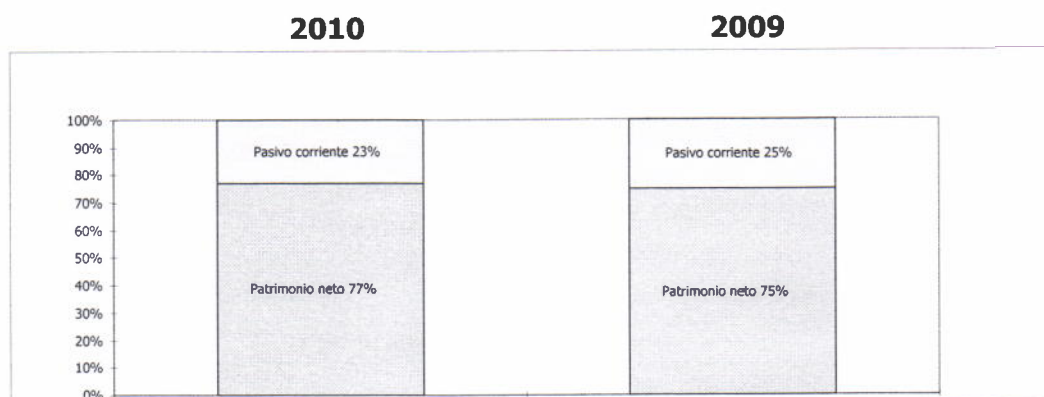
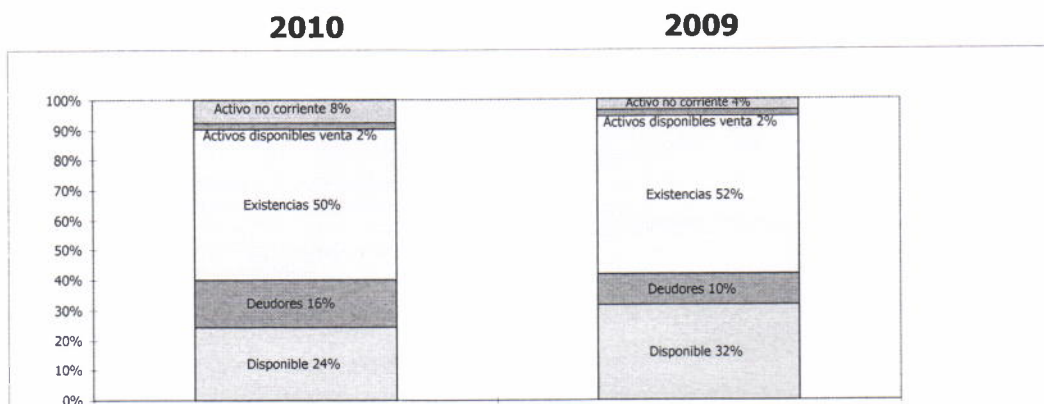
Tomando como base 100 los datos del balance al 31 de diciembre de 2009, calculamos la variación experimentada por cada elemento al 31 de diciembre de 2010.

| ACTIVO | AI 31.12.10 | % | AI 31.12.09 | % |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Cuentas financieras | 14.557.394,34 | 71,70% | 20.304.506,16 | 100,00% |
| Deudores | 9.243.804,68 | 139,14% | 6.643.676,11 | 100,00% |
| Existencias realizables corto plazo | 17.321.106,53 | 110,85% | 15.626.301,32 | 100,00% |
| Existencias realizables a largo plazo | 12.598.675,05 | 69,21% | 18.202.326,81 | 100,00% |
| Activos no corrientes para la venta | 1.172.529,11 | 95,83% | 1.223.552,90 | 100,00% |
| ACTIVO CORRIENTE | 54.893.509,71 | 88,54% | 62.000.363,30 | 100,00% |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 4.587.342,22 | 187,94% | 2.440.835,43 | 100,00% |
| TOTAL ACTIVO | 59.480.851,93 | | 64.441.198,73 | |

| PASIVO | AI | | AI | |
|-----------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 31.12.10 | % | 31.12.09 | % |
| Acreeedores comerciales | 12.187.679,93 | 78,58% | 15.510.215,00 | 100,00% |
| Otras deudas no comerciales | 1.367.573,21 | 205,52% | 665.427,24 | 100,00% |
| PASIVO CORRIENTE | 13.555.253,14 | 83,80% | 16.175.642,24 | 100,00% |
| Acreeedores a largo plazo | 127.653,23 | 382,73% | 33.353,16 | 100,00% |
| PASIVO NO CORRIENTE | 127.653,23 | 382,73% | 33.353,16 | 100,00% |
| Capital social | 26.401.790,10 | 100,00% | 26.401.790,10 | 100,00% |
| Reservas | 17.780.413,23 | 120,47% | 14.759.268,49 | 100,00% |
| Pérdidas y ganancias | 1.615.742,23 | 22,85% | 7.071.144,74 | 100,00% |
| PATRIMONIO NETO | 45.797.945,56 | 94,95% | 48.232.203,33 | 100,00% |
| TOTAL PASIVO | 59.480.851,93 | | 64.441.198,73 | |

Los siguientes gráficos muestran la composición del balance de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2010 y 2009.

PROMOCIONES E INICIATIVAS MUNICIPALES DE ELCHE, SOCIEDAD ANÓNIMA.
 Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el tomo 1.165, folio 52, hoja nº A-325, inscripción 1ª. • C.I.F. A-03475001



Respecto al **activo del balance**, al cierre de 2010 los recursos líquidos de la Sociedad experimentan una disminución en términos netos de 5,7 millones de euros respecto al ejercicio anterior, como consecuencia del pago de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 y del desembolso de dividendos a favor del Ayuntamiento de Elche.

En cuanto a las existencias, durante el ejercicio 2010 se produce una disminución neta de 3,9 millones de euros, lo que se explica en cuanto a 5,7 millones de euros por las entregas efectuadas de viviendas, locales y plazas de garaje, y en 2,4 millones de euros por el traspaso a inversiones inmobiliarias de los locales y plazas de garaje arrendadas, lo que motiva el aumento del activo no corriente. Por otra parte, las inversiones efectuadas, principalmente en la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 conllevan un incremento de 4,2 millones de euros en la cifra de existencias.

Los saldos con deudores se han incrementado en 2,6 millones de euros, de los que 2 millones corresponden a gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, "Elche Parque Empresarial" devengados y pendientes de giro a propietarios de parcelas al cierre de 2011 y 0,6 millones de euros al incremento del derecho de crédito de PIMESA con la Administración Pública.

En cuanto al **pasivo del balance**, el patrimonio neto ha disminuido en 2,4 millones de euros, motivado por la distribución al Ayuntamiento de 4 millones de euros acordada en el ejercicio y por el beneficio de 1,6 millones de euros obtenido en el año 2010.

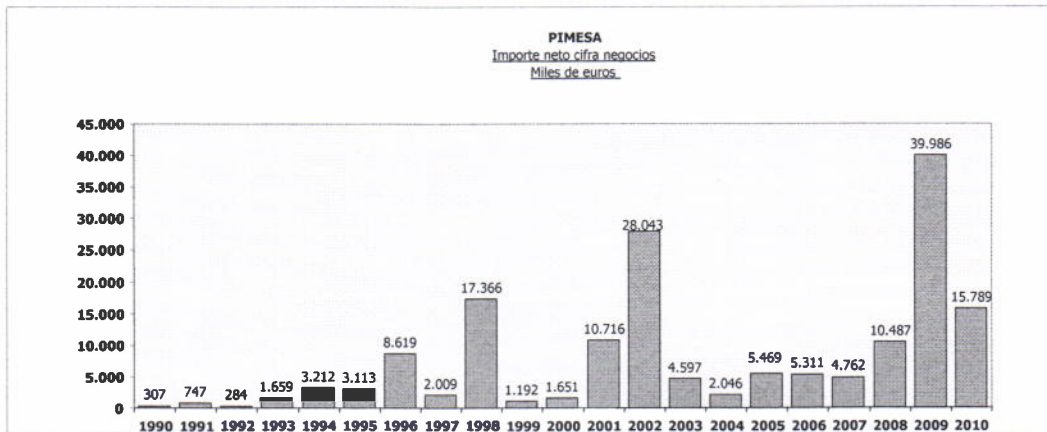
El pasivo corriente ha disminuido en 2,6 millones de euros netos, lo que se explica fundamentalmente por la disminución en 3 millones de la provisión para terminación de obras dotada en 2009, como consecuencia de la entrega de dos parcelas en curso de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, "Elche Parque Empresarial", y por el aumento en 0,7 millones de euros del saldo deudor con el Ayuntamiento por dividendos pendientes de desembolso.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2010 asciende a 15,8 millones de euros. Las ventas de edificaciones ascienden a 7,6 millones de euros, de los que 6,5 millones de euros se derivan de la entrega de 54 viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada y de una plaza de garaje adicional y 1,1 millones de euros corresponden a la venta de locales y plazas de garaje de Centro de Negocios "Bulevar Parque".

En el citado importe de la cifra de negocios se incluyen 7,8 millones de euros que constituyen la contrapartida de gastos registrados en aprovisionamientos, correspondientes a la participación de los propietarios de parcelas de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 en las cargas de urbanización devengadas durante el ejercicio como consecuencia de su reclasificación a cuentas deudoras, no constituyendo ingresos reales para PIMESA. Además, se incluyen en la cifra de negocios los ingresos por gestión devengados como Urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, "Elche Parque Empresarial" y por el arrendamiento de locales y plazas de garaje.

A continuación se muestra un gráfico con la evolución, expresada en miles de euros, del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad desde su constitución:





D.3. ANÁLISIS DEL EQUILIBRIO FINANCIERO

ACTIVO 2010

PASIVO 2010



La Sociedad presenta una estructura estable al cierre de 2010. Los fondos propios cubren la totalidad del activo no corriente y gran parte del activo corriente. La empresa cuenta con un fondo de maniobra positivo:

$$FM2010 = 54.893.509,71 - 13.555.253,14 = 41.338.256,57 (70\%)$$

$$FM2009 = 62.000.363,30 - 16.175.642,24 = 45.824.721,06 (71\%)$$

No obstante, puesto que una parte de las existencias no es realizable a corto plazo, un cálculo más ajustado del fondo de maniobra sería:

$$FM2010 = 42.294.834,66 - 13.555.253,14 = 28.739.581,52 (48\%)$$

$$FM2009 = 43.798.036,49 - 16.175.642,24 = 27.622.394,25 (43\%)$$

D.4. RATIOS DE ESTRUCTURA FINANCIERA

| RATIOS | AI 31.12.10 | AI 31.12.09 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Liquidez inmediata | 1,07 | 1,26 |
| 2 Liquidez corto plazo o tesorería | 1,76 | 1,67 |
| 3.1 Liquidez medio plazo o solvencia | 3,03 | 2,63 |
| 3.2 Liquidez medio plazo o solvencia | 3,96 | 3,76 |
| 4 Garantía | 4,35 | 3,98 |
| 5 Grado de autonomía | 77,00% | 74,85% |
| 6 Independencia financiera | 3,35 | 2,98 |
| 7 Política de inversión | 0,08 | 0,04 |
| 8 Estabilidad | 35,94 | 73,18 |
| 9 Endeudamiento corto plazo | 0,30 | 0,34 |
| 10 Endeudamiento largo plazo | 0,00 | 0,00 |

El detalle del cálculo realizado para la obtención de los ratios es el siguiente:

RATIOS DE ESTRUCTURA FINANCIERA

| | | |
|----|------------------------------------|---|
| 1 | Liquidez inmediata | Disponible (Tesorería.+ Inv. financ. a c.p.)/Pasivo corriente |
| 2 | Liquidez a c.p. o Tesorería | (Disponible + Deudores) / Pasivo corriente |
| 3 | Liquidez a medio plazo o Solvencia | Activo corriente / Pasivo corriente |
| 4 | Garantía | Activo Real / Pasivo exigible total |
| 5 | Grado de autonomía | (Fondos Propios / Activo Total) x 100 |
| 6 | Independencia financiera | Fondos Propios / Pasivo exigible |
| 7 | Política de Inversión | Activo no corriente / Activo corriente |
| 8 | Estabilidad | Activo no corriente / Pasivo no corriente |
| 9 | Endeudamiento a corto plazo | Pasivo Exigible corto plazo / No exigible |
| 10 | Endeudamiento a largo plazo | Pasivo Exigible largo plazo / No exigible |

D.5. RATIOS DE ESTRUCTURA ECONÓMICA

| RATIOS | AI 31.12.10 | AI 31.12.09 |
|--|----------------|----------------|
| 1 Rentabilidad financiera o de los capitales propios | 3,53% | 14,66% |
| 2 Rentabilidad económica o de los capitales totales | 2,72% | 10,97% |
| 3 Margen sobre ventas | 20,33% | 20,70% |
| 4 Rotación del activo total | 0,13 | 0,53 |

El detalle del cálculo realizado para la obtención de los ratios es el siguiente:

RATIOS DE ESTRUCTURA ECONÓMICA

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | Rentab. financ. o capitales propios | (Beneficio neto / Fondos propios) x 100 |
| 2 | Rentab. económ. o capitales totales | (Beneficio neto / Activo Total) x 100 |
| 3 | Margen sobre ventas | (Beneficio neto / Ventas) x 100 |
| 4 | Rotación Activo Total | Ventas / Activo Total |