



INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2024, EMÈS PER LA  
INTERVENCIÓ GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, DE L'ENTITAT PÚBLICA  
EMPRESARIAL LOCAL INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE  
BARCELONA.

---



## Índex

I. Opinió.....	3
II. Fonament de l'opinió .....	3
III. Qüestions clau de l'auditoria .....	4
IV. Altres qüestions participació d'auditors privats.....	5
V. Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals .....	5
VI. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals .....	6
VII. Informe sobre d'altres requeriments legals i reglamentaris .....	7
ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2024.....	9



## **I. Opinió**

La Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona, en ús de les competències que li són atribuïdes per l'article 29.3.A) del Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, que regula el règim jurídic del control intern en les entitats del Sector Públic Local, ha auditat els comptes anuals de L'ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL LOCAL: INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2024, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

En la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'entitat a 31 de desembre de 2024, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici acabat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (el qual s'identifica en la Nota 2.1 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.

## **II. Fonament de l'opinió**

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent en el Sector Públic a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant, en la secció Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals del nostre informe.

Som independents de l'Entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals per al Sector Públic a Espanya segons l'exigit per la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes de dit Sector Públic.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

### **III. Qüestions clau de l'auditoria**

Les qüestions clau de l'auditoria són aquelles que, segons el nostre judici professional, han sigut de la major significativitat en la nostra auditoria de comptes anuals del període actual. Aquestes qüestions han estat tractades en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquestes, i no expressem una opinió per separat sobre aquestes qüestions.

#### Valoració i existència de l'immobilitzat material i existències

Tal i com s'assenyala a la Nota 1.3 de la memòria, l'IMHRB es configura com una entitat funcional descentralitzada i mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge. Els costos de la prestació d'aquesta activitat es financen principalment amb subvencions i deutes d'entitats de crèdit.

Atenent a l'elevat volum que representen l'immobilitzat material i les existències sobre el total actiu de l'entitat, s'ha considerat com a qüestió clau de l'auditoria la seva valoració i existència.

Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres:

- Enteniment del procés de l'entitat per portar a terme les adquisicions de solars i immobles, les obres de construcció, el lloguer de les promocions o la venda i, per classificar els béns com a immobilitzat o com a existències.
- Conciliació dels saldos inicials amb registres extracomptables i comptes anuals de l'any anterior.
- Conciliació dels moviments de l'exercici amb registres extracomptables.
- Revisió de les altes de l'exercici, tant d'immobilitzat com d'existències, i de la documentació justificativa corresponent d'una mostra de les altes.
- Revisió de les baixes de l'exercici, tant d'immobilitzat com d'existències, i de la documentació justificativa corresponent d'una mostra de les baixes.
- Comprovació dels criteris de valoració dels habitatges cedits en ús, immobles en arrendament, solars, immobles en curs de construcció i solar, promocions acabades i en curs, pendents de venda.



- Verificació del finançament rebut, tant sigui per via de préstecs hipotecaris com de subvencions de capital.

#### **IV. Altres qüestions participació d'auditors privats**

En l'execució dels treballs d'auditoria, la Intervenció General ha comptat amb la col·laboració de la UTE AUREN AUDITORES, SP, SLP - UNIAUDIT OLIVER CAMPS, SLP, en virtut de l'acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona de 9 de novembre de 2024 per a la realització de l'auditoria dels comptes anuals dels ens dependents o adscrits al grup Ajuntament de Barcelona que no siguin organismes autònoms locals i no estiguin obligats a auditar els comptes anuals per legislació mercantil. Els treballs s'han efectuat sota la direcció i supervisió de la Intervenció General.

La Intervenció General de l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat el present informe sobre la base del treball realitzat per la UTE AUREN AUDITORES, SP, SLP - UNIAUDIT OLIVER CAMPS, SLP.

#### **V. Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals**

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, Els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament, excepte si els administradors tenen la intenció de liquidar-la o de cessar les seves operacions, o bé no existeix cap altra alternativa realista.

## **VI. Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals**

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes per al Sector Públic vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent per al Sector Públic a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'Entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets

o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a entitat en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència de auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una entitat en funcionament.

- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguixen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre d'altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació als administradors, determinem les que han estat de la major significança en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, les qüestions claus de l'auditoria.

## **VII. Informe sobre d'altres requeriments legals i reglamentaris**

Amb l'abast previst en la nostra auditoria de comptes, hem revisat determinats aspectes vinculats al compliment de la legalitat en les operacions efectuades per l'entitat en l'exercici 2024. Aquestes comprovacions s'han efectuat aplicant procediments d'auditoria consistents en la verificació del control intern aplicat, així com els procediments analítics i substantius previstos en la planificació del treball d'auditoria.



Hem assolit evidència suficient i adequada per a considerar que, amb els procediments aplicats, s'ha complert amb els aspectes més rellevants de la legalitat, en quant a la incidència d'aquesta en la informació financera,

Barcelona a data de la signatura electrònica

L'Interventor General

Antonio Muñoz Juncosa





## **ANNEX I.- COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI 2024**

**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**  
*Departament Econòmic i Financer*

C. Doctor Aiguader, 36  
08003 Barcelona  
93 291 85 00  
[imhab@imhab.cat](mailto:imhab@imhab.cat)  
[www.habitatge.barcelona](http://www.habitatge.barcelona)

## INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA

### Comptes anuals de l'exercici 2024

---

Març 2025



Balanç de situació.....	1
Compte de pèrdues i guanys.....	3
Estat de canvis en el patrimoni net .....	5
Estat d'ingressos i despeses reconeguts .....	5
Estat total de canvis en el patrimoni net.....	6
Estat de fluxos d'efectiu .....	7
Memòria anual .....	9
1. Naturalesa i activitat principal .....	9
2. Bases de presentació dels comptes anuals .....	13
3. Normes de registre i valoració.....	15
3.1 Immobilitzacions intangibles .....	15
3.2 Immobilitzacions materials.....	15
3.3 Arrendaments.....	18
3.4 Actius financers .....	18
3.5 Existències .....	20
3.6 Passius financers .....	21
3.7 Impost sobre beneficis.....	22
3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts .....	22
3.9 Periodificacions a curt termini .....	23
3.10 Ingressos i despeses.....	24
3.11 Provisions i passius contingents .....	26
3.12 Medi ambient.....	26
3.13 Transaccions amb empreses del grup.....	26
4. Gestió del risc financer .....	27
5. Immobilitzat intangible.....	28
6. Immobilitzat material .....	29
7. Arrendaments .....	33
8. Actius financers.....	33
9. Existències .....	40
10. Passius financers .....	41
11. Subvencions, donacions i llegats rebuts .....	47
12. Situació fiscal .....	49
13. Periodificacions a curt termini de passiu .....	52
14. Ingressos i despeses .....	52
15. Operacions amb empreses del grup .....	55
16. Provisions a curt i a llarg termini.....	63
17. Informació sobre medi ambient .....	63
18. Altra informació .....	63
19. Fets posteriors .....	63

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**
**BALANÇOS DE SITUACIÓ**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

<b>ACTIU</b>	<i>Notes<sup>1</sup></i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ACTIU NO CORRENT</b>		<b>923.792.606,48</b>	<b>860.330.970,35</b>
<b>Immobilitzat intangible</b>	5	<b>2.625.936,05</b>	<b>2.197.640,24</b>
Aplicacions Informàtiques		2.625.936,05	2.197.640,24
<b>Immobilitzat material</b>	6	<b>919.501.098,83</b>	<b>855.980.259,56</b>
Habitatges cedits en ús		3.351.869,51	3.351.869,51
Seu Social		3.489.744,55	3.201.935,13
Immobles en arrendament		442.452.529,72	402.674.863,60
Immobles en adscripció de l'Ajuntament		254.496.954,92	231.430.187,71
Solars promocions destí arrendament		15.495.876,26	8.354.213,70
Solars promocions venda en dret de superfície		51.299.263,50	49.447.342,76
Altres actius		510.493,51	650.816,56
Immobilitzat en curs de construcció		148.404.366,86	156.869.030,59
<b>Inversions financeres a llarg termini</b>	8.1/8.2	<b>1.665.571,60</b>	<b>2.153.070,55</b>
Crèdits a tercers		1.652.736,43	2.140.235,38
Altres actius financers		12.835,17	12.835,17
<b>ACTIU CORRENT</b>		<b>235.115.751,88</b>	<b>206.313.445,39</b>
<b>Existències</b>		<b>160.414.204,63</b>	<b>136.605.275,38</b>
Promocions acabades pendents de venda	9.1	47.779.901,91	46.637.371,05
Promocions en curs	9.2	105.221.309,86	78.516.272,19
Solars per a promocions destí venda	9.3	7.010.788,49	11.451.632,14
Habitatges en construcció per permuta	9.4	402.204,37	0,00
<b>Deutors comercials i altres comptes a cobrar</b>		<b>38.868.411,09</b>	<b>53.672.539,35</b>
Clients per vendes i prestacions de serveis	8.1/8.3	8.087.246,90	8.896.491,70
Clients empreses del grup i associades	8.1/8.3/15	30.781.289,11	44.772.058,65
Personal	8.1	-124,92	3.989,00
<b>Inversions financeres a curt termini</b>	8.1	<b>432.695,55</b>	<b>747.890,57</b>
Crèdits a tercers	8.2	432.695,55	747.890,57
<b>Periodificacions a curt termini</b>		<b>2.956.201,99</b>	<b>3.457.291,45</b>
<b>Efectiu i altres actius líquids equivalents</b>		<b>32.444.238,62</b>	<b>11.830.448,64</b>
Tresoreria		32.444.238,62	11.830.448,64
<b>TOTAL ACTIU</b>		<b>1.158.908.358,36</b>	<b>1.066.644.415,74</b>

<sup>1</sup> Les Notes 1 a 19 incloses a la Memòria formen part del balanç de l'exercici 2024.

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**
**BALANÇOS DE SITUACIÓ**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

<b>PATRIMONI NET I PASSIU</b>	<i>Notes</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>PATRIMONI NET</b>		<b>701.507.422,63</b>	<b>645.331.357,33</b>
<b>Fons propis</b>		<b>72.288.599,26</b>	<b>66.722.102,38</b>
Patrimoni		63.261.216,31	55.418.873,62
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona		3.460.886,07	3.460.886,07
Resultat de l'exercici		5.566.496,88	7.842.342,69
<b>Subvencions, donacions i llegats rebuts</b>	11.1	<b>629.218.823,37</b>	<b>578.609.254,95</b>
<b>PASSIU NO CORRENT</b>		<b>340.402.227,90</b>	<b>310.403.769,56</b>
<b>Provisions a llarg termini</b>	16	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Altres provisions		0,00	0,00
<b>Deutes a llarg termini</b>	10.1/10.2	<b>339.024.297,19</b>	<b>309.143.130,16</b>
Deutes amb entitats de crèdit (públiques i privades)		338.505.899,08	308.291.892,72
Altres passius financers		518.398,11	851.237,44
<b>Passius per impost diferit</b>	12.5	<b>1.377.930,71</b>	<b>1.260.639,40</b>
<b>PASSIU CORRENT</b>		<b>116.998.707,83</b>	<b>110.909.288,85</b>
<b>Provisions a curt termini</b>	16	<b>113.000,00</b>	<b>113.000,00</b>
<b>Deutes a curt termini</b>	10.1/10.2	<b>16.139.582,82</b>	<b>14.243.477,67</b>
Deutes amb entitats de crèdit		15.089.088,18	13.558.327,60
Altres passius financers		1.050.494,64	685.150,07
<b>Creditors comercials i altres comptes a pagar</b>		<b>22.862.301,18</b>	<b>30.743.521,39</b>
Proveïdors	10.1/10.3	6.059.504,34	12.897.935,48
Proveïdors, empreses del grup i associades	15/10.3	107.714,30	84.885,30
Creditors varis	10.1/10.5	15.561.159,12	14.529.731,82
Personal, remuneracions pendents de pagament	10.1	599.369,23	1.022.561,90
Altres deutes amb les Administracions Públiques	12	534.554,19	2.208.406,89
<b>Periodificacions a curt termini</b>	13	<b>77.883.823,83</b>	<b>65.809.289,79</b>
<b>TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU</b>		<b>1.158.908.358,36</b>	<b>1.066.644.415,74</b>

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**
**COMPTES DE PÈRDUES I GUANYS**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023  
(Expressats en Euros)

	Notes	2024	2023
<i>OPERACIONS CONTINUADES</i>			
<b>Import net de la xifra de negociis</b>		<b>34.912.920,35</b>	<b>34.287.550,70</b>
Vendes		8.189.416,37	10.380.328,92
Prestacions de serveis	14.1		0,00
Arrendaments		26.723.503,98	23.907.221,78
<b>Aprovisionaments</b>	9.1	<b>(-) 7.875.229,82</b>	<b>(-) 7.793.377,88</b>
Cost de les vendes	9.1	(-) 7.875.229,82	(-) 7.826.033,16
Variació deteriorament d'existències		0,00	32.655,28
<b>Altres ingressos d'explotació</b>	14.2	<b>29.625.963,52</b>	<b>33.043.293,00</b>
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent		3.806.563,07	3.749.108,81
Subvenció d'explotació		25.819.400,45	29.294.184,19
<b>Despeses de personal</b>	14.3	<b>(-) 10.331.439,89</b>	<b>(-) 14.999.132,47</b>
Sous, salaris i assimilats		(-) 8.056.357,06	(-) 11.642.549,56
Càrregues socials		(-) 2.275.082,83	(-) 3.356.582,91
<b>Altres despeses d'explotació</b>	14.4	<b>(-) 30.545.466,88</b>	<b>(-) 28.427.468,18</b>
Serveis exteriors		(-) 27.680.050,93	(-) 26.557.677,01
Tributs	8.3.2	(-) 2.387.308,96	(-) 1.446.001,07
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials		(-) 478.106,99	(-) 423.790,10
Altres despeses de gestió corrent		0,00	0,00
<b>Amortització de l'immobilitzat</b>	5/6	<b>(-) 13.255.091,75</b>	<b>(-) 11.680.625,48</b>
<b>Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres</b>		<b>6.947.250,04</b>	<b>6.038.914,58</b>
<b>Altres resultats</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOTACIÓ</b>		<b>9.478.905,57</b>	<b>10.469.154,27</b>
<b>Ingressos financers</b>		<b>4.062.183,17</b>	<b>3.980.621,88</b>
De valors negociables i altres instruments financers			
De tercers		375.356,48	360.533,73
De tercers (subsidi interessos)		3.686.826,69	3.620.088,15
<b>Despeses financeres</b>		<b>(-) 7.891.580,92</b>	<b>(-) 6.490.076,50</b>
Per deutes amb tercers		(-) 10.350.201,17	(-) 8.175.521,22
Incorporació a l'actiu de les despeses financeres	6.2/9.2	2.458.620,25	1.685.444,72
<b>RESULTAT FINANCER</b>		<b>(-) 3.829.397,75</b>	<b>(-) 2.509.454,62</b>
<b>RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS</b>		<b>5.649.507,82</b>	<b>7.959.699,65</b>
<b>Impostos sobre beneficis</b>	12	<b>(-) 83.010,94</b>	<b>(-) 117.356,96</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES</b>		<b>5.566.496,88</b>	<b>7.842.342,69</b>

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**

**COMPTES DE PÈRDUES I GUANYES (continuació)**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023  
(Expressats en Euros)

	Notes	2024	2023
<i>OPERACIONS INTERROMPUDES</i>			
<b>Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICI</b>		<b>5.566.496,88</b>	<b>7.842.342,69</b>

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**

**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

**ESTATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

	Notes	2024	2023
<b>Resultat del compte de pèrdues i guanys</b>		<b>5.566.496,88</b>	<b>7.842.342,69</b>
INGRESSOS I DESPESES IMPUTADES DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET			
<b>Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)</b>	11.1	57.674.109,77	76.639.324,42
<b>Efecte impositiu</b>		-117.291,31	-650.170,77
<b>Total ingressos i despeses imputades directament en el patrimoni net</b>		<u>57.556.818,46</u>	<u>75.989.154,05</u>
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS			
<b>Subvencions, donacions i llegats rebuts (*)</b>	11.1	-6.947.250,04	-6.038.914,58
<b>Total transferències al compte de pèrdues i guanys</b>		<u>-6.947.250,04</u>	<u>-6.038.914,58</u>
<b>TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES</b>		<u><u>56.176.065,30</u></u>	<u><u>77.792.582,16</u></u>



**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**

**ESTATS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

**ESTATS TOTS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

	<b>Patrimoni</b>	<b>Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona</b>	<b>Resultat de l'exercici</b>	<b>Subvencions, donacions i llegats rebuts</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO FINAL DE L'ANY 2022</b>	49.184.433,94	3.460.886,07	6.234.439,68	508.659.015,48	567.538.775,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ajustos per errors 2022</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2023</b>	49.184.433,94	3.460.886,07	6.234.439,68	508.659.015,48	567.538.775,17
<b>Total ingressos i despeses reconegudes 2023</b>	0,00	0,00	7.842.342,69	69.950.239,47	77.792.582,16
<b>Altres variacions del patrimoni net</b>	6.234.439,68	0,00	-6.234.439,68	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2023</b>	55.418.873,62	3.460.886,07	7.842.342,69	578.609.254,95	645.331.357,33
<b>Ajustos per errors 2023</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024</b>	55.418.873,62	3.460.886,07	7.842.342,69	578.609.254,95	645.331.357,33
<b>Total ingressos i despeses reconegudes 2024</b>	0,00	0,00	5.566.496,88	50.609.568,42	56.176.065,30
<b>Altres variacions de patrimoni net</b>	7.842.342,69	0,00	-7.842.342,69	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2024</b>	63.261.216,31	3.460.886,07	5.566.496,88	629.218.823,37	701.507.422,63

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**
**ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

	Notes	2024	2023
<b>FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ</b>			
<b>Resultat de l'exercici abans d'impostos</b>		<b>5.649.507,82</b>	<b>7.959.699,65</b>
<b>Ajustaments del resultat</b>		<b>10.137.239,46</b>	<b>8.151.165,52</b>
Amortització de l'immobilitzat (+)	5/6	13.255.091,75	11.680.625,48
Variació de provisions a curt termini (+)		0,00	0,00
Imputació de subvencions (-)	11.1	(-) 6.947.250,04	(-) 6.038.914,58
Ingressos financers (-)		(-) 4.062.183,17	(-) 3.980.621,88
Despeses financeres (+)		7.891.580,92	6.490.076,50
<b>Canvis en el capital corrent</b>		<b>(-) 10.672.741,33</b>	<b>(-) 52.953.156,58</b>
Existències (+/-)		(-) 23.808.929,25	(-) 32.192.086,84
Deutors i altres comptes a cobrar		14.804.128,26	(-) 16.233.359,40
Altres actius corrents		816.284,48	(-) 765.917,07
Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		(-) 7.881.220,21	2.759.861,72
Altres passius corrents (+/-)		5.729.834,72	(-) 6.954.901,05
Altres actius i passius no corrents (+/-)		(-) 332.839,33	433.246,06
<b>Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació</b>		<b>(-) 3.913.453,88</b>	<b>(-) 2.626.811,58</b>
Pagaments d'interessos (-)		(-) 7.891.580,92	(-) 6.490.076,50
Cobraments d'interessos (+)		4.062.183,17	3.980.621,88
Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)		(-) 84.056,13	(-) 117.356,96
<b>Resultat Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació</b>		<b>1.200.552,07</b>	<b>(-) 39.469.102,99</b>
<b>FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ</b>			
<b>Pagaments per inversions (-)</b>		<b>(-) 24.945.198,11</b>	<b>(-) 55.010.912,07</b>
Immobilitzat intangible	5	(-) 428.295,81	(-) 136.547,74
Immobilitzat material		(-) 24.516.902,30	(-) 54.874.364,33
Altres actius financers			
<b>Cobraments per desinversions (+)</b>		<b>487.498,95</b>	<b>746.632,93</b>
Immobilitzat material		0,00	0,00
Altres actius financers		487.498,95	746.632,93
<b>Resultat Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió</b>		<b>(-) 24.457.699,16</b>	<b>(-) 54.264.279,14</b>

**INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ**

**ESTATS DE FLUXOS D'EFFECTIU (continuació)**

Corresponents als exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2024 i 2023

(Expressats en Euros)

	Notes	2024	2023
<b>FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT</b>			
<b>Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni</b>		<b>11.404.551,78</b>	<b>16.344.699,79</b>
Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona		4.041.264,78	4.864.702,79
Subvencions, donacions i llegats rebuts		7.363.287,00	11.479.997,00
<b>Cobraments i pagaments per instruments de passius financers</b>		<b>32.466.385,29</b>	<b>49.659.729,23</b>
Emissió Deutes amb entitats de crèdit i altres deutes		45.842.158,45	62.296.661,11
Devolució i amortització de deutes amb entitats de crèdit		(-) 13.375.773,16	(-) 12.636.931,88
Altres deutes		0,00	0,00
<b>Pagaments per dividends i remuneracions d'altres instruments de patrimoni</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultat Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament</b>		<b>43.870.937,07</b>	<b>66.004.429,02</b>
<b>INCREMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS</b>			
		<b>20.613.789,98</b>	<b>(-) 27.728.953,11</b>
Efectiu o equivalents a l'inici de l'exercici		11.830.448,64	39.559.401,75
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		32.444.238,62	11.830.448,64

## MEMÒRIA ANUAL DE L'EXERCICI 2024

### 1. NATURALES I ACTIVITAT PRINCIPAL

#### 1.1 - Data de constitució i dades registrals

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, amb NIF: P-5801915-I, es configura com una entitat pública empresarial local de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb la legislació reguladora de les bases del règim local i la Carta de Barcelona, que gaudeix de personalitat jurídica pròpia, plena capacitat jurídica i d'obrar i autonomia de gestió per al compliment de les seves finalitats.

Es regeix pels seus Estatuts, aprovats pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 23 de desembre de 2005.

El seu domicili social és C/Doctor Aiguader, 26-36, 08003 de Barcelona.

#### 1.2 - Canvi de Raó Social

El Plenari del Consell Municipal, en la sessió de 26 de gener de 2018, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la modificació dels estatuts socials del Patronat Municipal de l'Habitatge, amb l'objecte de canviar la seva denominació per la d'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (en endavant, IMHAB), aprovada inicialment per la Comissió de Drets Socials, Cultura i Esports en la sessió de 23 d'octubre de 2017.

En data 13 de febrer de 2018 es publica en el BOP el canvi de denominació, data que marca l'eficàcia del nou nom d'aquesta entitat.

#### 1.3 - Objecte social

El Consell d'Administració, en data 4 de març de 2019, va procedir a modificar els Estatuts de l'IMHAB. Concretament, respecte l'IMHAB s'ha aprovat inicialment la modificació dels articles 3 i 4, per adaptar el seu objecte social a la seva condició d'entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, i per tal de conferir-li, alhora, la condició de mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona. El redactat d'aquests articles ha quedat de la següent manera.

##### "Article 3.- Funcions de l'Institut

*1. Correspon a l'Institut, com a entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, la realització de les següents funcions:*

*a) Promoció i, si s'escau, construcció d'edificació amb protecció oficial o sense, adquisició per qualsevol títol de sòl i edificacions per a l'ús residencial i la seva rehabilitació, amb l'objectiu d'atendre les necessitats residencials dels grups de població social i econòmicament menys afavorits i satisfer els drets de reallotjament en execució de plans*



*urbanístics, contribuint a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials de la ciutat de Barcelona.*

*b) Actuacions de rehabilitació i substitució de l'edificació vinculades a la remodelació de barris.*

*c) Adjudicació d'habitatges protegits i destinats a polítiques socials, d'acord amb la normativa que aprovi l'Ajuntament i de conformitat amb les determinacions legals d'aplicació.*

*d) Fomentar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial i altres institucions que consideri convenients en les polítiques d'habitatge.*

*e) L'alienació, venda, cessió, permuta, gravamen, o arrendament de sòl i edificacions, locals, garatges i altres entitats que incorpori al seu patrimoni amb motiu del compliment de les finalitats establertes als apartats a) i b).*

*f) La gestió, explotació, administració i manteniment d'obres, edificacions i serveis relatives al seu àmbit funcional.*

*g) La gestió del patrimoni d'habitatges titularitat de l'Ajuntament de Barcelona que aquest disposi a favor de l'Institut, així com la gestió del patrimoni d'altres entitats públiques a la ciutat de Barcelona que es pugui convenir.*

*h) Impulsar la tramitació d'adquisicions d'habitatge per part de l'Ajuntament de Barcelona, per a l'ampliació del parc públic d'habitatges destinats a polítiques socials a la ciutat de Barcelona i conferir en nom propi i de l'Ajuntament de Barcelona l'autorització per als canvis de règim dels habitatges de promoció pública prevista legalment.*

*i) Participar en programes de foment de la rehabilitació i concessió d'ajuts vinculats a la rehabilitació d'edificis i habitatges del mercat privat i concessió d'ajuts vinculats al manteniment de l'habitatge.*

*j) Definir i implementar programes i mesures de prevenció contra l'exclusió residencial a Barcelona*

*k) Participar en els procediments de disciplina i intervenció en matèria d'habitatge que puguin definir-se en les disposicions municipals d'aplicació,*

*l) Informar a la ciutadania del conjunt dels programes, actuacions, ajuts i serveis municipals o d'altres administracions en matèria d'habitatge.*

*m) Investigació, informació, assessorament i col·laboració en estudis i activitats tècniques, relacionades amb l'habitatge i l'urbanisme.*

*2. Per al millor compliment dels seus fins i en connexió amb el que es diu en l'article anterior, podrà realitzar quantes activitats comercials i*

*industrials estiguin relacionades amb el seu objecte, conforme al què acordin el seus òrgans de govern.*

*3. En particular, podrà crear societats mercantils i entitats d'altres tipus com fundacions, associacions o altres persones jurídiques sense ànim de lucre, nacionals o estrangeres, quan això sigui convenient per a la consecució de les finalitats assignades i, sempre en tots els casos, prèvia autorització del Plenari del Consell Municipal.*

*4. Per al millor compliment de les funcions que té encomanades, l'Institut podrà establir tot tipus d'acords o convenis amb entitats o institucions públiques i privades, nacionals i internacionals. Especialment, podrà signar acords amb institucions oficials o privades per a la canalització, gestió i administració de fons, ajudes i instruments financers relacionats amb la seva activitat.*

*5. Tanmateix, d'acord amb la normativa urbanística d'aplicació, l'Institut es constitueix com a entitat urbanística especial de l'Ajuntament de Barcelona, i li correspondrà la condició d'administració actuant quan ho determini un acord exprés de l'Ajuntament.*

*6. L'Institut és mitjà propi de l'Ajuntament de Barcelona i de les entitats que conformen el seu grup municipal i, per tant, li podran conferir de forma puntual encàrrecs de gestió, de realització obligatòria, regulats a la legislació en matèria contractual per a dur a terme activitats no habituals de col·laboració tècnica o material. Els negocis jurídics que els mitjans propis celebrin en l'execució de l'encàrrec resten sotmesos a la legislació de contractes.*

*7. L'Institut no pot participar a les licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Barcelona i les entitats que conformen el seu grup municipal, sense perjudici de què, quan no concorri cap licitador, se li pugui encarregar l'execució de les prestacions objecte de les mateixes.*

#### Article 4.- Potestats administratives

*1. En relació amb el que es diu en l'article 1.4 dels presents Estatuts i dins de l'àmbit de les seves funcions, l'Institut gaudirà de les potestats administratives següents:*

- a) L'atorgament de permisos, llicències i concessions.*
- b) La potestat sancionadora en els casos normativament previstos.*
- c) La potestat disciplinària respecte del personal funcionari, llevat de la sanció de separació del servei.*
- d) La concessió de subvencions, d'acord amb el que es preveu en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions i a la resta de normativa aplicable.*
- e) La potestat d'autoorganització, dins del marc d'aquests Estatuts i de les directrius municipals.*

*f) La potestat de recaptació dels ingressos de dret públic que tingui atribuïts.*

*g) Les necessàries per a la protecció i defensa dels béns que integren el seu patrimoni, així com les d'investigació, atermenament i recuperació d'ofici d'aquests béns.*

*h) Les de presumpció de legitimitat i d'executivitat, d'execució forçosa i de revisió d'ofici de llurs actes administratius.*

*i) La d'inembargabilitat de llurs béns i drets i les de prelación, de preferència i altres prerrogatives, en els termes establerts a les lleis.*

*j) La d'exempció d'impostos estatals, autonòmics i locals, en els termes establerts a les lleis.*

*K )La d'interpretació i modificació dels contractes administratius que celebri.*

*l) Qualsevol altra potestat administrativa que la normativa vigent atribueixi a les entitats públiques empresarials.*

*2. Aquestes potestats seran exercides pels òrgans de l'Institut a què s'atribueixen en els presents Estatuts."*

#### 1.4 - Òrgans de Govern i direcció

Els òrgans de govern i direcció de l'IMHAB són:

- a) El Consell d'Administració.
- b) El/la president/a.
- c) El/la vicepresident/a.
- d) El/la gerent.

#### 1.5 - Classificació de l'IMHAB

La IGAE (Intervención General de la Administración del Estado), ha considerat classificar l'IMHAB com a societat financera (productor no de mercat) dins del sector de les Administracions Públiques (S.13), amb efectes per als comptes del 2022, atès que ha interpretat que els ingressos de mercat de l'IMHAB durant els darrers 3 anys no han superat el 50% dels costos de producció.

#### 1.6 - Reorganització administrativa dels serveis d'habitatge

El Consell d'Administració de l'IMHAB en data 15 de març de 2024, a proposta de la presidenta, va aprovar, per a millorar l'eficàcia en la seva prestació i l'eficiència en l'assignació dels recursos públics procurant garantir la condició i classificació de l'IMHAB com a empresa no financera del sector 11, una nova estructura organitzativa de l'IMHAB que implica la separació per el seu trasllat orgànic i funcional a l'Ajuntament de Barcelona i amb tot el seu personal laboral

i funcionari de l'actual Direcció de Serveis de Parc Privat i el Departament de Disciplina d'Habitatge i Inspeccions fins ara integrat a la Direcció de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni de l'IMHAB, afectant a 135 llocs de treball, amb efectes 1 d'abril de 2024.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS**

### **2.1 - Imatge fidel**

El comptes anuals dels exercicis 2024 i 2023 s'han preparat a partir dels registres comptables de l'IMHAB i es presenten d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a aquesta entitat, que inclou totes aquelles disposicions legals vigents de caràcter comptable establertes en el Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capital i el Pla General de comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, i per les successives modificacions introduïdes en el seu cas, a l'objecte de mostrar, en tots els seus efectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2024 i 2023 i dels resultats de les seves operacions així com de la veracitat dels fluxos incorporats en l'estat de fluxos d'efectiu, corresponents als exercicis finalitzats en aquestes dates.

Durant l'exercici 2021, es va aprovar el Reial Decret 1/2021, de 12 de gener, pel qual es modificaven les normes de registre i valoració 9ª, 10ª i 14ª, relatives a Instruments financers, Existències i Ingressos per vendes i prestacions de serveis, respectivament, del Pla General de comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre i les seves posteriors modificacions.

Aquests comptes anuals se sotmetran a l'aprovació del Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, i s'estima que seran aprovats sense cap modificació.

### **2.2 - Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa**

La preparació dels comptes anuals requereixen la realització per la Direcció del IMHAB de determinades estimacions comptables i la consideració de determinats elements de judici. Aquests s'avaluen contínuament i es fonamenten en l'experiència històrica i altres factors, incloent les expectatives de successos futurs que s'han considerat raonables.

Si bé les estimacions considerades s'han realitzat sobre la millor informació disponible a la data de tancament dels presents comptes anuals, qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva des d'aquell moment, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

Les principals estimacions i judicis considerats en els comptes anuals són les següents:

- a) Vides útils dels elements de l'immobilitzat intangible i material: veure Notes 3.1 i 3.2.
- b) Valors raonables dels instruments financers: veure Notes 3.4. i 3.6. Observacions:



- Els crèdits concedits a tercers corresponen a les quotes en concepte d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió.  
Les condicions dels préstecs hipotecaris atorgats als adjudicataris en el moment de la compravenda dels immobles són les mateixes que les condicions que aplica l'Incasòl a l'IMHAB pel finançament d'aquestes promocions.  
Atès que l'interès mitjà calculat per al 2024 d'aquests préstecs és del 2,36% (2,50% a l'exercici 2023), molt proper al tipus d'interès de mercat per a préstecs d'aquestes característiques, es pot concloure que el valor raonable d'aquest actiu i passiu financer és molt pròxim al seu valor comptable.
- Els deutes amb entitats de crèdit recullen:
  - Préstecs formalitzats amb l'Incasòl, segons s'ha exposat en l'apartat precedent.
  - Endeutament amb entitats financeres privades i públiques, amb tipus d'interès variable, aollits al tipus que es determina anualment per Acord del Consell de Ministres en base a indicadors de mercat (índex de referència de préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats financeres elaborat pel Banc d'Espanya o l'Euríbor), coincidint per tant el valor comptable amb el seu valor raonable.
  - Estimació dels imports a cobrar en concepte d'ingressos per arrendaments operatius. A partir d'una estimació del lloguer anual d'immobles per l'any 2024, s'ha aplicat un creixement IPC del 1,5% amb una taxa de descompte del 3,108% per tal d'obtenir el valor actual dels fluxos entre 1 i 5 anys i a més de 5 anys (amb un límit de 25 anys que correspon a la durada dels contractes d'arrendament).
- El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg i curt termini s'ha estimat de la següent manera:
  - Pels préstecs amb entitats de crèdit, a partir dels imports disposats a 31 de desembre de 2024 dels préstecs constituïts i dels anys que resten per al seu venciment.
  - Pels préstecs amb l'Incasòl, s'ha considerat la suma dels venciments anuals per a cadascuna de les promocions segons els respectius quadres d'amortització.
  - Fiances i dipòsits rebuts cal distingir entre fiances de llogaters i fiances de contractistes. S'ha estimat una durada de cinc anys pels contractes d'arrendament i una mitjana de dos anys pel cas de fiances de contractistes, per tal de poder classificar els venciments en funció de l'any respectiu del seu dipòsit a la Tresoreria d'aquest IMHAB.

- c) El deteriorament de les existències s'ha calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial: veure Nota 3.5.c.

### 2.3 - Comparabilitat de la informació

Els administradors de l'IMHAB presenten les xifres de l'exercici 2024 i les de l'exercici anterior, a efectes comparatius, en cadascuna de les partides del balanç, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de canvis en el patrimoni net, de l'estat de fluxos d'efectiu i de la memòria. Les xifres deriven de l'aplicació del Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007. La informació dels estats financers dels exercicis indicats és homogènia i comparable.

- 2.4 - Excepte indicació contrària, els comptes anuals es presenten en euros amb decimals. L'euro és la moneda funcional i de presentació de l'IMHAB.

## 3. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per l'IMHAB en l'elaboració dels seus Comptes Anuals per a l'exercici 2024 han estat les següents:

### 3.1 Immobilitzacions intangibles

Les aplicacions informàtiques figuren valorades pel seu preu d'adquisició, minorades per la corresponent amortització i, en el seu cas, per les pèrdues per deteriorament de valor. S'amortitzen pel mètode lineal en un període de 5 anys.

### 3.2 Immobilitzacions materials

Figura valorat d'acord amb els criteris que s'indiquen a continuació:

#### a) Valor de Cost

##### i) Habitatges cedits en ús

Aquest compte reflecteix el valor de cost de la nova propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 o 75 anys.

##### ii) Seu social

En aquest epígraf hi figuren registrats tant la Seu Social del carrer Dr. Aiguader, 26-36, com les resta de seus de carrer Dr. Aiguader, 22-24 i l'Arxiu General del Passeig Guayaquil, 55-57, d'acord amb el cost de construcció que incorpora, entre d'altres, el valor del solar.

##### iii) Immobles en arrendament

Els habitatges i locals propietat de l'IMHAB que s'exploten en règim d'arrendament es troben valorats amb els següents criteris:

- Fins 31 de desembre de 1991, d'acord amb el valor de capitalització a la taxa del 4% anual de les rendes vigents en aquell moment, o a cost d'adquisició si aquest era inferior.
- A partir de l'1 de gener de 1992, a cost d'adquisició o construcció.

Considerant que una de les activitats definides dins de l'objecte social de l'IMHAB és la promoció d'habitatges de protecció estatal o autonòmica, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits, i atenent a què l'esmentada activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local, l'IMHAB classifica els immobles en arrendament a l'epígraf d'immobilitzat material.

iv) Solars de promocions amb destí arrendament

S'inclouen els solars sobre els quals es troba pendent d'iniciar l'execució de les obres de promocions amb destí arrendament.

Els solars adquirits a tercers són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica són registrats amb abonament a l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts (Nota 11.1) pel seu valor en escriptura.

Es traspassen a l'epígraf d'immobilitzat en curs de construcció un cop s'inicia l'execució de les obres.

v) Solars de promocions amb destí venda del dret de superfície

S'inclouen els solars amb titularitat de l'IMHAB on es troben edificats els habitatges venuts en règim de dret de superfície.

Aquests solars, quan són adquirits a tercers, són valorats pels respectius preus d'adquisició.

vi) Altres actius

Figuren valorats al respectiu cost d'adquisició.

vii) Immobilitzat en curs de construcció

En aquest epígraf es registren els costos de construcció de les promocions d'habitatges en curs d'execució que seran explotades per l'IMHAB en règim d'arrendament. Els costos de construcció incorporen, entre d'altres, els terrenys, els projectes externs, les certificacions de contractistes i els interessos dels préstecs fins a la finalització de les obres i adjudicació dels habitatges.

Si amb posterioritat a la finalització de les obres i adjudicacions dels habitatges l'IMHAB rep certificacions de revisió de preus, aquestes es carreguen en el compte de pèrdues i guanys per aquell import que excedeix el pressupost de l'obra.

- b) Les reparacions que no signifiquin una ampliació de la capacitat productiva o un allargament de la vida útil i les despeses de manteniment són carregades directament al compte de pèrdues i guanys. Els costos d'ampliació, modernització o millora que donen lloc a un augment de la durada del bé o a un increment de la seva capacitat productiva són capitalitzats com a més valor del bé.
- c) L'amortització de l'immobilitzat, amb excepció dels terrenys, es calcula en funció de la vida útil estimada dels béns a partir del mes següent de la compra, tot aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició.

Pels terrenys rebuts de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona en règim de dret de superfície per un període de 75 anys, i pels rebuts a partir de l'exercici 2019, en adscripció d'ús i constitució d'un dret d'aprofitament a 50 anys, l'IMHAB dota la corresponent amortització econòmica aplicant els percentatges que permeten que a la finalització del dret de superfície estigui totalment amortitzat el cost del terreny.

Els anys de vida útil considerats, amb excepció dels terrenys, són els següents:

	2024	2023
• Edificis	50	50
• Mobiliari i equips d'oficina	10	10
• Vehicles	7	7
• Equips procés de dades	5	5

- d) Per a la realització de la seva activitat, l'IMHAB utilitza actius no generadors de fluxos d'efectiu. Tal i com es descriu a l'Ordre EHA/733/2010 de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, els actius no generadors de fluxos d'efectiu són aquells que s'utilitzen no amb l'objecte d'obtenir un benefici o rendiment econòmic, sinó per l'obtenció de fluxos econòmics socials que beneficiïn a la col·lectivitat per mitjà del potencial servei o utilitat pública, a canvi d'un preu fixat directa o indirectament per l'Administració Pública com a conseqüència del caràcter estratègic o d'utilitat pública de l'activitat que desenvolupa.

Al tancament de l'exercici, l'IMHAB avalua el deteriorament de valor dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu, estimant el valor recuperable d'aquests actius, que és el major entre el seu valor raonable i el seu valor en ús, entenent com a valor en ús el cost de reposició depreciat.

Si el valor recuperable és inferior al valor net comptable es dotarà la corresponent provisió per deteriorament de valor amb càrrec al compte

de pèrdues i guanys. En l'avaluació del deteriorament del valor dels actius, s'han considerat la totalitat de les promocions d'habitatges de protecció oficial com una única unitat generadora d'efectiu, atès que dita activitat està considerada com un servei públic per la Llei de Bases de Règim Local.

Les promocions d'habitatges per a l'arrendament no es realitzen en base a criteris de rendibilitat, sinó per prestar un servei social.

Considerant que els preus dels arrendaments venen fixats pels diferents plans d'habitatge, els costos associats a aquestes promocions s'atenuen al màxim mitjançant:

- Recepció de terreny i drets de superfície de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministeri de Foment i l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.8).
- Subsidi del servei financer dels crèdits (Nota 14.1).
- Transferències corrents de l'Ajuntament de Barcelona (Nota 3.10.c).

### **3.3. Arrendaments**

#### **a) Quan l'IMHAB és l'arrendatari – Arrendament operatiu**

L'IMHAB satisfà a l'Ajuntament de Barcelona cànon en concepte d'utilització de drets de superfície.

Els arrendaments en què l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius. Els pagaments en concepte d'arrendament operatiu (nets de qualsevol incentiu rebut de l'arrendador) es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es meriten sobre una base lineal durant el període d'arrendament.

#### **b) Quan l'IMHAB és l'arrendador – Arrendament operatiu**

Quan els actius són arrendats sota arrendament operatiu (promocions en arrendament), l'actiu s'inclou al balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

### **3.4. Actius financers**

L'IMHAB fixa la categoria dels seus actius financers en el moment del seu reconeixement inicial en base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat per la qual aquestes inversions han estat adquirides.

Es classifiquen com a corrents els actius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment és superior a un any.

Els actius financers es donen de baixa en el balanç de l'IMHAB quan s'han extingit o s'ha cedit la totalitat dels drets contractuals sobre fluxos d'efectiu de l'actiu financer, essent necessari que s'hagin traspassat substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu; en el cas concret de comptes a cobrar, s'entén que aquest fet es produeix en general si s'han tramès els riscos d'insolvència i móra.

La totalitat dels actius financers de l'IMHAB es classifiquen en la categoria d' "Actius financers a cost amortitzat".

Els actius financers a cost amortitzat es registren inicialment pel valor raonable de la contraprestació lliurada, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció incloses les despeses de transacció que li siguin directament imputables. En posteriors valoracions es valoren a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys i aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com les bestretes i crèdits al personal, els imports dels quals es preveu rebre en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Quan hi ha dubtes raonables sobre la recuperabilitat en quanties i venciments dels saldos dels comptes que estan classificats en la categoria de préstecs i comptes a cobrar, l'IMHAB realitza la corresponent correcció del valor per deteriorament amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què el deteriorament s'ha posat de manifest. Les reversions de les pèrdues per deteriorament prèviament registrades, en cas de produir-se, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què el deteriorament s'ha eliminat o reduït. L'import de la provisió és la diferència entre el valor comptable de l'actiu i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs estimats, descomptats al tipus d'interès efectiu.

L'IMHAB provisiona el 100% dels imports dels rebuts incobrables amb base a comunicats interns dels departaments corresponents quan el deute esdevé ferm i incobrable per motius diversos. Així mateix, acaba de provisionar els imports dels rebuts deutors l'antiguitat dels quals superi els 5 anys.

S'inclouen els següents actius financers:

- Crèdits a tercers, rebuts pendents de venciment: es classifiquen a l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini, els rebuts amb venciment superior a un any o amb venciment igual o inferior a un any respectivament.

Incorporen la totalitat de les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i d'emissió.

Estan valorats a valor raonable que equival al preu de la transacció, registrant els interessos meritats durant l'exercici amb abonament al compte de pèrdues i guanys.

- Comptes a cobrar per operacions comercials corresponents als saldos de clients i d'empreses del grup i associades per prestacions de serveis.
- Comptes a cobrar per operacions no comercials. S'inclouen saldos amb personal, etc.

### **3.5. Existències**

a) Promocions acabades pendents de venda i promocions en curs.

Figuren valorades a cost directe d'execució de les obres, integrat pels següents conceptes:

- Terrenys.
- Projectes externs.
- Certificacions de contractistes.
- Despeses registrals.
- Despeses financeres fins la finalització de les obres.

El cost de les obres no inclou:

- Costos interns de supervisió de projectes i direcció tècnica.
- Despeses de vigilància.

Els habitatges adquirits a tercers són valorats pels respectius preus d'adquisició.

b) Solars per a promocions amb destí venda

Els solars adquirits a tercers són valorats pels respectius preus d'adquisició.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Barcelona sense contraprestació econòmica són registrats amb abonament a l'epígraf d'ingressos avançats (periodificacions a curt termini de passiu) pel seu valor en escriptura fins que les promocions generen ingressos, moment en què s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, seguint el model comptable definit per l'IMHAB de correlacionar els ingressos amb les seves despeses.

c) Provisions per deteriorament

L'IMHAB constitueix provisions pel deteriorament de les unitats corresponents a aparcaments i locals comercials, per l'import resultant de la diferència entre el valor de cost de les construccions i el seu valor de realització, si aquest fos inferior, calculat considerant aspectes d'ubicació i d'estratègia comercial.

### **3.6 Passius financers**

L'IMHAB fixa la categoria dels seus passius financers en el moment del seu reconeixement inicial amb base a les decisions adoptades per la Direcció. Aquesta classificació depèn de la finalitat pels quals aquests passius han estat formalitzats.

Es classifiquen com a corrents els passius financers amb venciment igual o inferior a un any, i com no corrents si el seu venciment és superior a un any.

La baixa d'un passiu financer es reconeixerà quan l'obligació que genera s'hagi extingit.

L'IMHAB classifica la totalitat dels seus passius financers en la categoria de "Passius financers a cost amortitzat". Es registren inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, correspon al preu de transacció. En posteriors valoracions es valoraran a cost amortitzat, comptabilitzant els interessos meritats en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, aquells dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com altres comptes a pagar no comercials, els imports dels quals es preveu liquidar en el curt termini, es valoren a valor nominal, tant en la valoració inicial com en valoracions posteriors, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

S'inclouen els següents passius financers:

- Préstecs amb entitats de crèdit i amb l'Incasòl mantinguts fins al venciment: es registren a l'epígraf de Deutes amb entitats de crèdit.

Les Administracions Públiques subsidien el servei financer dels crèdits disposats que financen les unitats immobiliàries en règim d'arrendament, a l'empara dels Plans Habitatge 2002-2005, 2005-2008 i 2009-2012. L'import per subsidis es presenta com a complement dels ingressos percebuts per arrendaments.

Les despeses financeres que no són objecte de capitalització com a major cost de l'immobilitzat associat, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys atenent a la seva meritació.

- Dipòsits i fiances rebuts: es registren a l'epígraf de deutes a llarg i curt termini, altres passius financers. Estan valorats pel seu valor nominal, atès que l'efecte de no actualització de fluxos d'efectiu no és significatiu.
- Dèbits per operacions comercials corresponents als proveïdors per prestacions de serveis i proveïdors empreses del grup i associades.
- Dèbits per operacions no comercials: s'inclouen saldos amb personal, etc.



### **3.7 Impost sobre beneficis**

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'import corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici, i després d'aplicar les deduccions que fiscalment siguin admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos diferits.

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporàries que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen recuperar o satisfer per les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Els esmentats imports es registren aplicant a la diferència temporària o crèdit que correspongui el tipus de gravamen al que s'espera recuperar-los o liquidar-los.

Per la seva part, els actius per impostos diferits identificats com diferències temporàries només es reconeixen en el cas de que es consideri probable que l'IMHAB generi beneficis fiscals suficients per poder fer-los efectius.

En ocasió de cada tancament comptable, es revisen els imports diferits registrats (tant actius com passius) amb l'objectiu de comprovar que es mantinguin vigents, efectuant-se les oportunes correccions d'acord amb els resultats dels anàlisis efectuats.

Un cop calculada la quota, atenent el que disposa l'article 34 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats, l'IMHAB aplica la bonificació del 99% que aquesta normativa contempla sobre les activitats compreses a l'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases del règim local.

### **3.8 Subvencions, donacions i llegats rebuts**

Està format per:

- Subvencions de capital per a la construcció d'habitatges: corresponen a subvencions de capital atorgades per la Generalitat de Catalunya, el Ministeri de Foment i l'Ajuntament de Barcelona, que estan afectades al finançament genèric de construcció d'habitatges en règim d'arrendament.

S'apliquen al compte de pèrdues i guanys de forma correlacionada amb l'amortització econòmica dels actius que financen, a l'epígraf d'arrendaments.

- Drets de superfície de terrenys i solars per un període de 75 anys cedits sense contraprestació econòmica per l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

Atenent al concepte de vida econòmica d'un actiu, els terrenys rebuts gratuïtament en règim de dret de superfície per un període de 75 anys han d'estar totalment amortitzats a la finalització del període del dret de superfície.

De la mateixa forma, per mantenir la correlació amb l'amortització econòmica del terreny, s'imputarà a ingressos del compte de pèrdues i guanys la "subvenció, donació i llegat rebut" pel mateix import, a l'epígraf d'arrendaments.

- Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per promocionar habitatges en règim d'arrendament.

No s'apliquen al compte de pèrdues i guanys, atès que la vida econòmica d'aquests terrenys és il·limitada i, per tant, no s'amortitzen.

### **3.9 Periodificacions a curt termini**

- Periodificacions a curt termini de passiu

En aquest apartat s'hi reflecteixen bàsicament:

- a) Subvencions de capital rebudes per al finançament de promocions d'habitatges destinades a la venda, les quals són comptabilitzades transitòriament en aquest epígraf fins que es produeix la venda dels habitatges construïts, moment en què són imputades al compte de pèrdues i guanys.
- b) Terrenys la propietat dels quals ha rebut l'IMHAB de manera gratuïta de l'Ajuntament de Barcelona per a promocions d'habitatges destinats a la venda.

Es traspassen al compte de pèrdues i guanys en el moment en què es produeix la venda dels habitatges construïts. Quan la venda es realitza en règim de dret de superfície (Nota 3.10.a) es re-classifica a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts i el cost del terreny a l'epígraf Solars promocions en dret de superfície (Nota 3.2.a.v).

- c) Ingressos relacionats amb actuacions a realitzar com a conseqüència de determinades patologies estructurals, pendents d'aplicar a 31 de desembre de 2024. Per la realització d'aquestes actuacions l'IMHAB té formalitzats diversos convenis amb l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i les Associacions de Veïns. Quan transitòriament els costos incorreguts són superiors als fons rebuts es registra la corresponent periodificació a curt termini d'actiu, atès que els convenis formalitzats entre les parts preveuen la cobertura de la totalitat dels costos incorreguts.
- d) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona pendents de lliurar al Consorci de l'Habitatge o altres tercers. L'IMHAB únicament actua com a intermediari.
- e) Subvencions de capital rebudes de l'Ajuntament de Barcelona relatives al PIM i al programa 100x1000, quan l'IMHAB actua en nom i per compte de l'Ajuntament.

- Periodificacions a curt termini d'actiu.

Aquest apartat recull principalment les despeses que suporta en primera instància l'IMHAB, ja sigui per l'exercici de les seves funcions com a administrador de diverses finques propietat de l'Incasòl pendents de liquidar a 31 de desembre de 2024, com per les actuacions descrites en la nota 3.9.c.

### **3.10 Ingressos i despeses**

Amb criteri general, els ingressos i despeses es registren atenent el principi de meritació i el de correlació d'ingressos i despeses, independentment del moment en què són cobrats o pagats.

L'IMHAB reconeix els ingressos procedents de la seva activitat ordinària quan es produeix la transferència del control dels béns o serveis compromesos amb tercers. En aquest moment, es valora l'ingrés per l'import que reflexa la contraprestació a què espera tenir dret a canvi dels béns o drets prestats.

Per aplicar aquest criteri pel reconeixement comptable dels ingressos, l'IMHAB segueix un procés que consta de les següents etapes:

- Identificació del contracte.
- Identificació de l'obligació a complir en el contracte.
- Determinar el preu de la transacció.
- Assignar el preu de la transacció a les diferents obligacions a complir.
- Reconeixement de l'ingrés de les activitats ordinàries a mesura que es compleixen les obligacions compromeses, mitjançant la transferència del bé o prestació del servei.

Els ingressos es registren pel valor raonable de la contraprestació rebuda o a rebre, i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de la seva activitat, deduint els descomptes, l'impost sobre el valor afegit i altres impostos relacionats amb les vendes.

Els principals ingressos de l'IMHAB són els següents:

- a) Ingressos procedents de la venda d'habitatges, que es reconeixen quan compleixen els següents requisits:
  - Es transfereix al comprador els riscos i beneficis inherents a la propietat dels béns.
  - S'ha realitzat el lliurament de les unitats immobiliàries al comprador.
  - L'import dels ingressos es pot valorar amb fiabilitat.
  - L'IMHAB rep els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
  - Els costos incorreguts en la transacció poden ser valorats amb fiabilitat.

Durant els exercicis 2024 i 2023 l'IMHAB ha realitzat vendes en règim de dret de superfície per un període de 75 anys, ampliables a 15 anys sense cap cost addicional pel comprador.

Si bé en aquestes operacions de venda en règim de dret de superfície s'ha inclòs una clàusula que obliga a l'IMHAB a adquirir l'habitatge, prèvia notificació de l'entitat financera, en el cas d'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari constituït pel comprador, una vegada analitzats els índexs de morositat de l'IMHAB i les característiques de l'operació que resulten molt avantatjoses pel comprador, la Direcció de l'IMHAB ha considerat que el risc de què s'executi la clàusula esmentada és remot.

D'aquesta manera, les vendes d'habitatges en règim de dret de superfície compleixen la totalitat dels requisits previstos en el Pla General de Comptabilitat per ser considerats una venda amb efectes en el compte de pèrdues i guanys.

- b) Arrendaments: Els ingressos derivats d'arrendaments operatius es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.
- c) Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici: En aquest epígraf es registren, si escau, les subvencions atorgades per l'Ajuntament de Barcelona, tot considerant que les activitats desenvolupades per l'IMHAB corresponen fonamentalment a la prestació de serveis públics en l'àmbit competencial de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant gestió directa per delegació de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb el que preveu la legislació vigent (Llei reguladora de les bases de règim local i Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals). Per a la prestació dels serveis públics, en l'àmbit de les competències de l'Ajuntament de Barcelona, l'IMHAB en rep el finançament, tenint en compte els supòsits d'equilibri pressupostari previstos a la Llei reguladora de les hisendes locals.

Amb la integració dels serveis d'habitatge adscrits a Bagursa (Barcelona Gestió Urbanística, SA), es reben subvencions d'explotació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a atendre part de les despeses que fan referència a la gestió de les Oficines Integrals d'Habitatge de Barcelona i que inclouen:

- Registre de Sol·licitants i Adjudicació d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona.
- Rehabilitació.
- Suport de problemàtiques vinculades a l'habitatge privat.
- Ajuts al lloguer i borses d'habitatge.

A l'exercici 2003 es va rebre per part de l'Ajuntament de Barcelona una aportació destinada a la compensació de pèrdues generades en la promoció d'Avinguda Cambó. Aquest import consta registrat a "Aportacions de l'Ajuntament de Barcelona" dins l'epígraf de Fons Propis (Patrimoni Net).

- d) Ingressos financers: l'IMHAB rep interessos per vendes realitzades amb cobrament a termini, provinents majoritàriament de les promocions que es van realitzar en exercicis anteriors. Addicionalment, es reben interessos corresponents a excedents de tresoreria que puguin restar transitòriament en entitats financeres.
- e) Altres ingressos: aquest epígraf inclou, bàsicament, quotes de despeses repercutides als adjudicataris d'habitatges (reparacions, IBI, etc.).

### **3.11 Provisions i passius contingents**

Les provisions es reconeixen quan l'IMHAB té una obligació present, ja sigui legal o implícita, com a resultat de successos passats, i és probable que sigui necessària una sortida de recursos per a liquidar l'obligació, i l'import es pot estimar de forma fiable.

Les provisions es valoren pel valor actual dels reemborsaments que s'espera que siguin necessaris per a liquidar l'obligació, aplicant un tipus abans d'impostos que reflecteixi les avaluacions del mercat actual del valor temporal dels diners i els riscos específics de l'obligació. Els ajustaments en la provisió amb motiu de la seva actualització es reconeixen com una despesa financera conforme es van meritant.

Les provisions amb venciment inferior o igual a un any, amb un efecte financer no significatiu, no es descompten.

Quan s'espera que part del reemborsament necessari per a liquidar la provisió sigui reemborsat per un tercer, el reemborsament es reconeix com un actiu independent, sempre que sigui pràcticament segura la seva recepció.

Per la seva banda, es consideren passius contingents aquelles possibles obligacions sorgides com a conseqüència de successos passats, la materialització dels quals està condicionada a què ocorri o no un o més esdeveniments futurs independents de la voluntat de l'IMHAB. Aquests passius contingents no són objecte de registre comptable, però se'n presenta un detall a la memòria.

### **3.12 Medi ambient**

Les despeses derivades de les actuacions empresarials que tenen per objecte la protecció i millora del medi ambient es comptabilitzen, si escau, com a despeses de l'exercici en què s'hi incorren. No obstant això, si suposen inversions com a conseqüència d'actuacions per minimitzar l'impacte o la protecció i millora del medi ambient, es comptabilitzen com a major valor de l'immobilitzat (Nota 17).

### **3.13 Transaccions amb empreses del grup**

Amb caràcter general, les operacions amb empreses del grup es comptabilitzen en el seu moment inicial pel seu valor raonable. Si el preu fixat fos diferent del

seu valor raonable, la diferència es registraria atenent a la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior es realitza d'acord amb allò previst a la normativa corresponent.

#### **4. GESTIÓ DEL RISC FINANCER**

Les activitats de l'IMHAB estan exposades a diversos riscos financers: risc de crèdit, risc de tipus d'interès i risc de liquiditat.

La gestió del risc financer va a càrrec de la Direcció de l'IMHAB, qui identifica, avalua i cobreix els riscos financers.

##### **a) Risc de crèdit**

El risc de crèdit es troba a l'efectiu i a equivalents d'efectiu, així com a deutors comercials o d'altres deutes, incloent comptes pendents de cobrament i transaccions compromeses.

Els deutors de l'IMHAB es poden classificar, bàsicament, en clients comercials, per venda i lloguer d'immobles, i en Administracions Públiques, per subvencions. El risc es concentra exclusivament en els clients comercials (per lloguer d'immobles). És reduït tenint en compte que l'IMHAB exigeix el dipòsit de garanties addicionals a aquells col·lectius que poden representar problemes d'impagaments. Quant als clients comercials per venda d'immobles, el cobrament del preu és pràcticament al comptat, en subrogar-se en la totalitat de la hipoteca constituïda amb l'entitat financera en el moment de la transacció.

Respecte a les operacions d'efectiu o equivalents d'efectiu únicament es formalitzen amb entitats financeres de solvència contrastada.

##### **b) Risc de tipus d'interès**

L'IMHAB té formalitzats préstecs hipotecaris per al finançament de les seves activitats a un tipus d'interès variable establert pels diferents Plans d'Habitatge, la qual cosa significa un limitat risc financer, ja que en general aquests tipus d'interès se situen per sota dels de mercat, atenent als tipus subsidiats i als subsidis a la quota establerts en cadascun dels Plans d'Habitatge.

Així mateix, l'IMHAB manté finançament des del 2018 de la banca pública europea i de l'Institut Català de Finances (ICF) a uns tipus d'interès molt reduïts. A més a més, en el 100% de l'import rebut de l'ICF i en el 60% del finançament rebut de BEI i CEB, no existeix risc de tipus d'interès donat que les operacions constituïdes gaudeixen de tipus d'interès fixos. Des de 06/2022 s'han signat sis operacions amb tipus d'interès variable, on destaquen els mínims diferencials sobre l'Euríbor (entre el 0,003 i el 0,0075).

##### **c) Risc de liquiditat**

L'IMHAB realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de finançament suficient per atendre les seves obligacions.

La Direcció realitza un seguiment de les previsions de reserva de liquiditat de l'IMHAB en base als fluxos d'efectiu esperats.

## 5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat intangible durant els exercicis 2023 i 2024 es sintetitzen en els quadres resum que s'acompanyen a continuació:

Exercici 2023	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo el 1.1.2023	6.654.431,32
Altes	995.026,78
Saldo el 31.12.2023	7.649.458,10
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo el 1.1.2023	4.593.338,82
Dotació a l'amortització de l'exercici	858.479,04
Saldo el 31.12.2023	5.451.817,86
VALOR NET COMPTABLE el 1.1.2023	2.061.092,50
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.2023	2.197.640,24
Exercici 2024	Aplicacions Informàtiques
COST ACTIVAT	
Saldo el 1.1.2024	7.649.458,10
Altes	1.382.440,25
Saldo el 31.12.2024	9.031.898,35
AMORTITZACIÓ ACUMULADA	
Saldo el 1.1.2024	5.451.817,86
Dotació a l'amortització de l'exercici	954.144,44
Saldo el 31.12.2024	6.405.962,30
VALOR NET COMPTABLE el 1.1.2024	2.197.640,24
VALOR NET COMPTABLE el 31.12.2024	2.625.936,05

- 5.2 - L'import dels elements de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats en ús el 31 de desembre del 2024 és de 3.931.159,32 euros (3.428.204,74 euros el 31 de desembre de 2023).

## **6. IMMOBILITZAT MATERIAL**

- 6.1 - El detall i moviments registrats pels comptes que integren l'epígraf de l'immobilitzat material durant els exercicis 2023 i 2024 se sintetitzen en els quadres resum que s'acompanyen a continuació:



Exercici 2023	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immobles en Arrendament	Solars per Arrendament	Immobles en Adscripció	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en Curs	Altres Actius	Total
<b>COST ACTIVAT</b>									
<b>Saldo el 1.1.2023</b>	3.351.869,51	4.650.462,87	422.475.436,07	28.118.796,03	216.016.779,53	47.249.481,78	154.922.633,81	5.158.976,03	<b>881.944.435,63</b>
Altes	0,00	0,00	80.280.115,92	1.210.277,38	45.472.792,41		60.911.869,99	70.462,73	<b>188692.936,02</b>
Baixes	0,00	0,00	-114.251,06	0,00	-1.200.227,23		-237.024,48	0,00	<b>-4.017.048,59</b>
Traspassos	0,00	0,00	-10.850.940,27	-9.056.949,67	0,00	2.197.860,98	-58.728.448,73		<b>-74.720.349,46</b>
<b>Saldo el 31.12.2023</b>	3.351.869,51	4.650.462,87	491.790.360,66	20.272.123,74	260.289.344,71	49.447.342,76	156.869.030,59	5.229.438,76	<b>991.899.973,60</b>
<b>AMORTITZACIÓ ACUMULADA</b>									
<b>Saldo el 1.1.2023</b>	0,00	1.360.972,42	82.120.309,28	10.593.010,96	26.410.759,79	0,00	0,00	4.375.516,90	<b>124.860.569,35</b>
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	87.555,32	6.998.456,83	1.324.899,08	2.208.129,08	0,00	0,00	203.105,32	<b>10.822.145,63</b>
Altes	0,00	0,00	0,00	0,00	313.476,93	0,00	0,00	0,00	<b>313.476,93</b>
Traspassos	0,00	0,00	-3.269,06	0,00	-73.208,80	0,00	0,00		<b>-76.477,86</b>
<b>Saldo el 31.12.2023</b>	0,00	1.448.527,73	89.115.497,05	11.917.910,04	28.859.157,00	0,00	0,00	4.578.622,22	<b>135.919.714,04</b>
<b>VALOR NET COMPTABLE el 1.1.23</b>	3.351.869,51	3.289.490,45	340.355.126,79	17.525.785,07	189.606.019,74	47.249.481,78	154.922.633,81	783.459,13	<b>757.083.866,28</b>
<b>VALOR NET COMPTABLE el 31.12.23</b>	3.351.869,51	3.201.935,13	402.674.863,61	8.354.213,70	231.430.187,71	49.447.342,76	156.869.030,59	650.816,54	<b>855.980.259,55</b>

Exercici 2024	Habitatges cedits en ús	Seu Social	Immables en Arrendament	Solars per Arrendament	Immables en Adscripció	Solars en dret de superfície	Immobilitzat en curs	Altres Actius	Total
<b>COST ACTIVAT</b>									
<b>Saldo el 1.1.2024</b>	3.351.869,51	4.650.462,87	491.790.360,66	20.272.123,74	260.289.344,71	49.447.342,76	156.869.030,59	5.229.438,76	<b>991.899.973,60</b>
Altes	0,00	383.025,24	46.876.073,65	9.655.745,55	25.748.845,22	0,00	48.419.165,20	34.059,84	<b>131.116.914,70</b>
Baixes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.553.866,31	0,00	<b>-11.553.866,31</b>
Traspassos	0,00	0,00	920.449,72	-1.210.277,38	0,00	1.851.920,74	-45.329.962,62	0,00	<b>-43.767.869,54</b>
<b>Saldo el 31.12.2024</b>	3.351.869,51	5.033.488,11	539.586.884,03	28.717.591,91	286.038.189,93	51.299.263,50	148.404.366,86	5.263.498,60	<b>1.067.695.152,45</b>
<b>AMORTITZACIÓ ACUMULADA</b>									
<b>Saldo el 1.1.2024</b>	0,00	1.448.527,73	89.115.497,05	11.917.910,04	28.859.157,00	0,00	0,00	4.578.622,22	<b>135.919.714,04</b>
Dotació a l'amortització de l'exercici	0,00	95.215,82	8.045.464,98	1.348.672,38	2.704.549,33	0,00	0,00	174.382,89	<b>12.368.285,40</b>
Altes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Traspassos	0,00	0,00	-26.607,73	-44.866,77	-22.471,32	0,00	0,00	0,00	<b>-93.945,82</b>
<b>Saldo el 31.12.2024</b>	0,00	1.543.743,55	97.134.354,30	13.221.715,65	31.541.235,01	0,00	0,00	4.753.055,11	<b>148.194.053,62</b>
<b>VALOR NET COMPTABLE el 1.1.24</b>	3.351.869,51	3.201.935,13	402.674.863,61	8.354.213,70	231.430.187,71	49.447.342,76	156.869.030,59	650.816,54	<b>855.980.259,55</b>
<b>VALOR NET COMPTABLE el 31.12.24</b>	3.351.869,51	3.489.744,56	442.452.529,73	15.495.876,26	254.496.954,92	51.299.263,50	148.404.366,86	510.493,49	<b>919.501.098,83</b>

Les altes de solars per arrendament i solars en dret de superfície corresponen a terrenys cedits sense contraprestació econòmica, tal i com fa referència el punt 11.4.

Els traspassos d'immobles en arrendament correspon a habitatges traspassats d'existències a lloguer.

Les baixes corresponen a terrenys traspassats a obra en curs i cedits a Cooperatives.

La Comissió de Govern, per delegació d'Alcaldia per decret de 17 de juny de 2023, en sessió de 29/12/23 va acordar adscriure a l'IMHAB els béns immobles municipals destinats a habitatge, inclosos a l'Inventari Municipal, amb efectes a la liquidació de l'exercici 2023.

De conformitat amb lo que preveu l'article 15.2 dels seus estatuts i en el marc de les finalitats que li corresponen, s'han adscrit a l'IMHAB els béns immobles de les noves finques adquirides durant l'exercici 2024 per l'Ajuntament de Barcelona, per la seva gestió i administració.

## 6.2 - Altra informació:

a) L'import dels elements de l'immobilitzat material totalment amortitzats i en ús el 31 de desembre és el següent:

	2024	2023
* Immobles en arrendament	1.209.028,95	1.209.047,37
* Altres actius	4.033.712,51	3.981.288,25
Total	5.242.741,46	5.190.335,62

b) Durant l'exercici 2024 s'han activat interessos per import de 1.657.838,52 euros (1.157.915,41 euros a l'exercici 2023).

c) L'epígraf d'habitatges cedits en ús reflecteix el valor de cost de la nova propietat dels habitatges dels quals es va vendre el dret real d'usdefruit a un termini de 50 anys.

d) L'IMHAB és propietari a final de l'exercici 2024 de 6.779 habitatges, 201 locals i 978 aparcaments, que explota en règim d'arrendament (6.515 habitatges, 194 locals i 978 aparcaments a l'exercici 2023).

e) És política de l'IMHAB contractar totes les pòlisses d'assegurances que s'estimen necessàries per donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar els elements d'immobilitzat material i intangible.

f) Els epígrafs d'immobles en arrendament, immobilitzat en curs de construcció i immobles en adscripció inclouen, respectivament, un cost de terrenys per import 101.111.491,84 euros en immobles en arrendament, 21.072.439,82 euros en immobles en curs de construcció i 123.999.591 euros en immobles en adscripció (al 2023 aquests valors eren de 94.975.011,88 euros per

immobles en arrendament, 118.411.583,79 euros per immobles en adscripció i 27.053.391,68 euros per immobles en curs de construcció).

g) L'IMHAB rep subvencions de capital de les Administracions Públiques pel finançament parcial de promocions per arrendament. Aquestes subvencions es detallen a la Nota 11.2.

h) No s'ha produït deteriorament de valor durant els exercicis 2024 i 2023 dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu de l'IMHAB.

i) Determinades promocions d'habitatges de protecció oficial s'han finançat amb préstecs hipotecaris (Nota 10.2).

6.3 - Les altes en promocions en curs de construcció dels exercicis 2023 i 2024 corresponen a terrenys rebuts gratuïtament de l'Ajuntament de Barcelona i a inversions en promocions en curs de construcció. Les baixes corresponen al traspàs de promocions acabades de lloguer.

## 7. ARRENDAMENTS

L'import estimat dels cobraments futurs en concepte d'arrendaments operatius és el següent:

	2024	2023
Fins a 1 any	30.727.331,25	26.048.464,93
Entre 1 i 5 anys	116.444.786,33	97.561.028,83
Més de 5 anys	484.049.186,93	384.172.973,93
	<u>631.221.304,51</u>	<u>507.782.467,68</u>

L'import estimat dels pagaments futurs en concepte de cànon de drets de superfície és el següent:

	2024	2023
Fins a 1 any	46.240,21	44.480,32
Entre 1 i 5 anys	175.232,64	166.595,07
Més de 5 anys	1.389.960,56	1.162.243,36
	<u>1.611.433,41</u>	<u>1.373.318,75</u>

## 8. ACTIUS FINANCERS

8.1 - Categories d'actius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'actius financers el 31 de desembre de 2023 i 2024 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2023	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	2.153.070,55	2.153.070,55

Exercici 2023	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	54.420.429,92	54.420.429,92
TOTAL Actius financers a cost amortitzat	56.573.500,47	56.573.500,47

Exercici 2024	ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	1.665.571,60	1.665.571,60

Exercici 2024	ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	
Categories	CRÈDITS I ALTRES	TOTAL
Actius financers a cost amortitzat	39.301.106,64	39.301.106,64
TOTAL Actius financers a cost amortitzat	40.966.678,24	40.966.678,24

## 8.2 - Inversions Financeres a llarg i curt termini

La composició de l'epígraf d'inversions financeres a llarg i curt termini el 31 de desembre de 2023 i 2024 és la següent:

Exercici 2023	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	II/t	c/t
Actius financers a cost amortitzat:		
– Rebuts pendents de venciment	2.140.235,38	747.890,57
– Altres actius financers	0,00	0,00
– Fiances constituïdes a llarg	12.835,17	0,00
	<u>2.153.070,55</u>	<u>747.890,57</u>

Exercici 2024	INVERSIONS FINANCERES	
CATEGORIES	II/t	c/t
Actius financers a cost amortitzat:		
– Rebuts pendents de venciment	1.652.736,43	432.695,55
– Altres actius financers	0,00	
– Fiances constituïdes a llarg	12.835,17	0,00
	<u>1.665.571,60</u>	<u>432.695,55</u>

Rebuts pendents de venciment inclou les quotes d'amortització de preu ajornat dels rebuts corresponents a vendes d'habitatges propis, pendents de venciment i emissió. Figuren registrats comptablement a l'epígraf del balanç Crèdits a tercers.

El moviment d'aquest epígraf durant els exercicis 2024 i 2023 ha estat el següent:

	2024	2023
Saldo inicial <sup>2</sup>	2.888.125,95	3.880.088,86
Més		
Vendes immobles	0,00	19.472,78
Menys		
Rebuts vençuts durant l'exercici	(-) 634.486,57	(-) 929.573,13
Rebuts amortitzats anticipadament i recuperació d'habitatges	(-) 168.207,40	(-) 81.862,56
Traspàs a curt termini de les quotes d'amortització amb venciment i emissió a l'exercici següent	(-) 432.695,55	(-) 747.890,57
Saldo a llarg termini el 31 de desembre	<u>1.652.736,43</u>	<u>2.140.235,38</u>

El venciment de les partides que componen l'epígraf d'inversions financeres a llarg termini és el següent:

<sup>2</sup> Inclou quotes d'amortització per vendes d'habitatges amb venciment a curt i a llarg termini.

### Exercici 2023

<u>Any</u>	<u>Import</u>
2025	452.113,38
2026	406.169,88
2027	313.520,06
2028	263.533,15
Posteriors a 2028	704.898,91
	<u>2.140.235,38</u>

### Exercici 2024

<u>Any</u>	<u>Import</u>
2026	380.701,80
2027	297.716,50
2028	253.383,50
2029	215.608,76
Posteriors a 2029	505.325,87
	<u>1.652.736,43</u>

Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2, el valor raonable d'aquests actius financers s'aproxima molt al seu valor comptable.

L'epígraf de crèdits a tercers es relaciona amb el finançament específic rebut de l'Incasòl per a la construcció de les respectives promocions, el qual es reflecteix a l'epígraf "Deutes amb entitats de crèdit" (Nota 10.2.2).

- 8.3 - Clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades
- 8.3.1 - Composició i antiguitat

Atenent als exercicis de procedència, els conceptes inclosos en els epígrafs clients per vendes i prestacions de serveis i clients empreses del grup i associades el 31 de desembre de 2023 es classificaven com segueix:

	Exercicis					TOTAL	Provisió per	Saldo net
	anteriors	2020	2021	2022	2023		insolvències	comptable
<b>Clients per vendes i prestacions de serveis</b>								
Lloguers, amortitzacions	3.193.594,78	2.424.133,09	923.792,22	2.080.249,65	2.713.772,88	11.335.542,62	3.864.224,50	7.471.318,12
Proced. Reintegrament per Alcance	2.938.628,82	0,00	0,00			2.938.628,82	2.826.258,27	112.370,55
AGT	484.205,31	0,00	0,00			484.205,31	484.205,31	0,00
Consorci Habitatge Barcelona		0,00	0,00	835.548,50	425.861,85	1.261.410,35	0,00	1.261.410,35
Endesa Distribució Elèctrica	14.636,16	0,00	0,00	0,000		14.636,16	0,00	14.636,16
Banco Santander	0,00	0,00	0,00	33.391	403,30	403,30	0,00	403,30
Arcadi Pla SA	0,00	0,00	0,00	0,00	2.159,85	2.159,85	0,00	2.159,85
Llar Jove Marina Prat Vermell	0,00	0,00	0,00	0,00	23.155,67	23.155,67	0,00	23.155,67
Sostre Cívic SCCL	0,00	0,00	0,00	0,00	5.292,31	5.292,31	0,00	5.292,31
Coyoacan Invest	0,00	0,00	0,00	0,00	593,12	593,12	0,00	593,12
Cohabitatge Cooperatiu SCCL	0,00	0,00	0,00	0,00	5.152,25	5.152,25	0,00	5.152,25
Arrodoniments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,00	0,02
	6.631.065,07	2.424.133,09	923.792,22	2.915.798,15	3.176.391,25	16.071.179,78	7.174.688,08	8.896.491,70
<b>Clients empreses del grup i associades</b>								
Ajuntament Barcelona	196.831,78	6.943.904,95	166.880,61	3.469.729,04	33.764.512,19	44.541.858,57	0,00	44.541.858,57
IMSS	0,00	0,00	0,00	0,00	203.278,68	203.278,68	0,00	203.278,68
ICUB	0,00	0,00	0,00	0,00	26.921,40	26.921,40	0,00	26.921,40
	196.831,78	6.943.904,95	166.880,61	3.469.729,04	33.994.712,27	44.772.058,65	0,00	44.772.058,65
<b>Total</b>						60.843.238,43	7.174.688,08	53.668.550,35

La classificació el 31 de desembre de 2024 és la següent:



	Exercicis					TOTAL	Provisió per	Saldo net
	anterior	2021	2022	2023	2024		insolvències	Comptable
Clients per vendes i prestacions de serveis								
Lloguers, amortitzacions	3.502.707,33	752.557,59	1.745.680,41	2.502.217,30	3.741.889,51	12.245.052,14	4.342.331,49	7.902.720,65
Proced. Reintegrament per Alcance	2.938.628,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.938.628,82	2.826.258,27	112.370,55
AGT	484.205,31	0,00	0,00	0,00	0,00	484.205,31	484.205,31	0,00
Consorci Habitatge Barcelona	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Endesa Distribució Elèctrica	14.636,16	0,00	0,00	0,00	0,00	14.636,16	0,00	14.636,16
Banco Santander	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arcadi Pla SA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Llar Jove Marina Prat Vermell	0,00	0,00	0,00	0,00	23.186,16	23.186,16	0,00	23.186,16
Sostre Cívic SCCL	0,00	0,00	0,00	0,00	5.348,66	5.348,66	0,00	5.348,66
Coyoacan Invest	0,00	0,00	0,00	593,12	21.648,99	22.242,11	0,00	22.242,11
Cohabitatge Cooperatiu SCCL	0,00	0,00	0,00	0,00	5.184,19	5.184,19	0,00	5.184,19
Deutors per venda habitatge	0,00	0,00	0,00	0,00	1558,40	1.558,40	0,00	1.558,40
Arrodoniments	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,00	0,02
	6.940.177,62	752.557,59	1.745.680,41	2.502.810,42	3.798.815,93	15.740.041,97	7.652.795,07	8.087.246,90
Clients empreses del grup i associades								
Ajuntament Barcelona	269.326,78	166.880,61	41.325,08	35.074,65	30.047.286,57	30.559.893,69	0,00	30.559.893,69
IMSS	0,00	0,00	0,00	0,00	215.005,78	215.005,78	0,00	215.005,78
ICUB	0,00	0,00	0,00	0,00	6.389,64	6.389,64	0,00	6.389,64
	269.326,78	166.880,61	41.325,08	35.074,65	30.268.681,99	30.781.289,11	0,00	30.781.289,11
Total						46.521.331,08	7.652.795,07	38.868.536,01

### 8.3.2 - Deteriorament d'ingressos de lloguer i de vendes d'immobles

Els moviments de l'exercici dels comptes correctors representatius de les pèrdues per deteriorament dels clients per vendes i prestacions de serveis es detallen a continuació:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Deteriorament de valor el 01.01	7.174.688,08	6.750.897,98
Dotació per deteriorament de l'exercici	478.106,99	423.790,10
Aplicació per anul·lació de saldos	0,00	0,00
Deteriorament de valor el 31.12	<u>7.652.795,07</u>	<u>7.174.688,08</u>

El deteriorament de valor realitzat el 31 de desembre de 2024 i 2023 cobreix la totalitat d'aquells saldos deutors que s'estima que no seran realitzables.

L'IMHAB provisiona el 100% dels imports dels rebuts incobrables amb base a comunicats interns dels departaments corresponents quan el deute esdevé ferm i incobrable per motius diversos. Així mateix, acaba de provisionar els imports dels rebuts deutors l'antiguitat dels quals superi els 5 anys.

La dotació de l'exercici 2024 fa referència al deteriorament dels clients per prestació de serveis (lloguers), més la diferència fins arribar al total dels rebuts emesos pendents de cobrament de les quotes de préstecs subrogats a l'Incasòl.

La dotació de l'exercici es detalla de la següent manera:

Dotació rebuts de lloguer per comunicats interns	270.648,98
Dotació per cobrir la totalitat de rebuts de lloguer d'antiguitat major de 5 anys	182.899,43
Dotació per rebuts de préstecs subrogats Incasòl	<u>24.558,58</u>
Total dotació exercici	<u><b>478.106,99</b></u>

### 8.4 - Altra informació relativa a actius financers

A continuació es detalla altra informació relativa a actius financers el 31 de desembre de 2024 i 2023:

- L'IMHAB no té actius financers a valor raonable.
- Durant els exercicis 2024 i 2023 no s'han dut a terme reclassificacions entre les diferents categories d'actius financers.
- En la data de tancament dels exercicis 2024 i 2023, no existeixen acords de compensació entre actius i passius financers.

- L'IMHAB disposa, en la data de tancament, de 96 préstecs hipotecaris, dels quals 94 corresponen a finançament de promocions immobiliàries, i 2 corresponen a finançament d'adquisició d'habitatges amb dret de tanteig, tal i com es comenta a la nota 10.6 d'aquesta memòria.

## 9. EXISTÈNCIES

### 9.1 - Promocions acabades pendents de venda

Els moviments dels exercicis 2024 i 2023 han estat els següents:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Saldo el 01.01 <sup>3</sup>	46.637.371,05	15.099.238,10
Habitatges finalitzats	7.425.923,61	40.250.852,19
Cost de vendes	-6.517.334,22	(-) 7.826.033,16
Traspàs net amb càrrec a immobilitzat material i altres	-993.847,34	(-) 1.873.147,87
Recuperació habitatges	1.227.788,81	953.806,51
Moviment deteriorament de valor	0,00	32.655,28
Saldo el 31.12	<u>47.779.901,91</u>	<u>46.637.371,05</u>

El moviment comptable del deteriorament de valor d'immobles durant l'exercici ha estat el següent:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Saldo el 01.01	4.009.236,11	4.041.891,39
Dotació per deteriorament de valor	0,00	0,00
Reversió deteriorament de valor	0,00	(-) 32.655,28
Saldo el 31.12	<u>4.009.236,11</u>	<u>4.009.236,11</u>

L'IMHAB registra la variació del deteriorament de valor amb càrrec a l'epígraf d'Aprovisionaments.

### 9.2 - Promocions en curs

El cost acumulat de les promocions d'habitatges en curs de construcció el 31 de desembre de 2024 i 2023 és el següent:

<sup>3</sup> Els saldos a 1 de gener i a 31 de desembre inclouen el deteriorament de valor dels immobles.

Promoció	Saldo a 31.12.24	Saldo a 31.12.23
• Av. Vallcarca (AA3)	4.042.576,45	4.042.576,45
• 4ª f. Remodelació Bon Pastor H3	11.938.083,53	8.627.831,82
• 4ª f. Remodelació Bon Pastor I1	7.551.489,87	7.551.489,87
• Glòries II fase	58.326.982,57	40.525.149,70
• Trinitat Vella 18.03	14.323.653,87	10.458.772,72
• Trinitat Vella 18.01	9.036.912,22	816.047,06
• Marroc 180	0,00	6.491.034,35
• Altres	1.611,35	3.370,22
	<u>105.221.309,86</u>	<u>78.516.272,19</u>

Durant l'exercici 2024 s'han activat interessos per import de 800.781,73 euros (527.529,31 euros a l'exercici 2023).

### 9.3 - Solars per a promocions amb destí venda

La composició d'aquest compte és la següent:

Solar	Saldo a 31.12.24	Saldo a 31.12.23
• Sèquia Madriguera	2.974.145,91	2.594.370,97
• Roquetes AA3	4.028.012,28	4.028.012,28
• Trinitat Vella 18.01	0,00	4.822.313,59
• Altres	8.630,30	6.935,30
	<u>7.010.788,49</u>	<u>11.451.632,14</u>

### 9.4 - Habitatges en construcció per permuta

La composició d'aquest compte és la següent:

Promoció	Saldo a 31.12.24	Saldo a 31.12.23
• Constitució 49	402.204,37	0,00
	<u>402.204,37</u>	<u>0,00</u>

## 10. PASSIUS FINANCERS

### 10.1 - Categories de passius financers

El valor en llibres de cadascuna de les categories de passius financers el 31 de desembre de 2023 i 2024 es detallen en els quadres següents:

Exercici 2023	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	Deutes amb entitats de crèdit	Altres	Total Llarg termini
Passius financers a cost amortitzat	308.291.892,72	851.237,44	309.143.130,16

Exercici 2023	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	Deutes amb entitats de crèdit	Altres	Total Curt termini
Passius financers a cost amortitzat	13.558.327,60	29.220.264,57	42.778.592,17

Exercici 2024	PASSIUS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	Deutes amb entitats de crèdit	Altres	Total Llarg termini
Passius financers a cost amortitzat	338.505.899,08	518.398,11	339.024.297,19

Exercici 2024	PASSIUS FINANCERS A CURT TERMINI		
	Deutes amb entitats de crèdit	Altres	Total Curt termini
Passius financers a cost amortitzat	15.089.088,18	23.378.241,63	38.467.329,81

Dèbits i partides a pagar no inclou les periodificacions a curt termini de passiu. Aquestes es detallen a la Nota 13.

## 10.2 - Deutes a llarg i curt termini

### 10.2.1 - La composició de l'epígraf de deutes a llarg i curt termini el 31 de desembre de 2023 i 2024 és la següent:

Exercici 2023	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
Categories	l/l/t	c/t	l/l/t	c/t	l/l/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
– Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	305.677.132,43	12.814.690,00	0,00	0,00	305.677.132,43	12.814.690,00
– Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	2.614.760,29	743.637,60	0,00	0,00	2.614.760,29	743.637,60
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	851.237,44	685.150,07	851.237,44	685.150,07
<b>TOTAL</b>	<b>308.291.892,72</b>	<b>13.558.327,60</b>	<b>851.237,44</b>	<b>685.150,07</b>	<b>309.143.130,16</b>	<b>14.243.477,67</b>

Exercici 2024	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		ALTRES PASSIUS FINANCERS		TOTAL	
Categories	l/l/t	c/t	l/l/t	c/t	l/l/t	c/t
Dèbits i partides a pagar						
– Préstecs amb entitats de crèdit (H.P.O.)	336.475.970,67	14.504.256,29	0,00	0,00	336.475.970,67	14.504.256,29
– Préstecs amb l'Institut Català del Sòl (H.P.P.)	2.029.928,41	584.831,89	0,00	0,00	2.029.928,41	584.831,89
- Fiances i dipòsits rebuts	0,00	0,00	518.398,11	1.050.494,64	518.398,11	1.050.494,64
<b>TOTAL</b>	<b>338.505.899,08</b>	<b>15.089.088,18</b>	<b>518.398,11</b>	<b>1.050.494,64</b>	<b>339.024.297,19</b>	<b>16.139.582,82</b>

L'IMHAB tenia el 31 de desembre de 2023 i 2024 préstecs hipotecaris constituïts sobre promocions en curs dels quals n'havia disposat per sota de les possibilitats de disposició, atès el grau d'execució de les obres.

El 21 de juliol de 2017, es va signar un contracte de finançament amb el Banc Europeu d'Inversions (BEI), per un import de 125 milions, per al finançament de 23 promocions d'habitatges de lloguer social (BEI-1).

En gener de 2018, es va signar un contracte de finançament amb el Banc del Consell d'Europa (CEB), per un import de 59 milions, per al finançament de 26 promocions d'habitatges de lloguer social.

El 6 de maig de 2021 se signa un nou contracte amb el BEI, amb un nou crèdit de fins a 65 milions d'euros per al finançament de 11 noves promocions (BEI-2).

En abril de 2021 s'amplia el crèdit del CEB en 44 milions d'euros, passant el crèdit total de 59 a 103 milions, per finançar fins el 35% de les promocions d'habitatge de lloguer social.

En desembre de 2023 es redueix el crèdit del BEI-2 en 18,44 milions d'euros ja que s'exclouen tres de les promocions objectes del finançament, quedant el crèdit total de 65 milions a 46,56 milions d'euros.

En 31 de desembre de 2024 es cancel·la l'import disponible en la línia de finançament del CEB (18 milions d'euros) en haver-se complert el termini per noves disposicions establert en el contracte.

#### 10.2.2 - Finançament d'habitatges de promoció pública (H.P.P.):

En data 20 de juny de 1988 es va signar un protocol de col·laboració entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, per una part, i l'Ajuntament de Barcelona i l'IMHAB, per l'altra, amb base al qual es regulava la promoció pública convinguda d'habitatges de protecció oficial. Sota aquest marc, cada any se signarien convenis particulars d'actuació.

Entre les mesures de col·laboració figurava el finançament per part de l'Incasòl de la promoció pública, fins a 400 habitatges anuals, mitjançant l'atorgament de préstecs que acreditaven un interès anual del 5%, a partir del moment de la finalització de les obres de construcció, i es reintegren al llarg d'un període de 25 anys, en quotes creixents anualment en un 4%, el pagament de les quals s'efectua trimestralment o semestralment, amb venciment per períodes naturals.

Adicionalment, el finançament de la construcció d'habitatges amb la finalitat de remodelatge del grup Baró de Viver i de reallotjament dels residents del grup Eduard Aunós, d'acord amb el Reial Decret 162/87, va tenir el següent tractament particular:

Un 30% com a subvenció a fons perdut. La quantitat restant té el caràcter de:

- El 35% com a préstec amb un 5% d'interès.
- El 65% com a bestreta sense interès.

El pagament d'aquestes quantitats s'efectua en un termini de 35 anys, en quotes d'amortització i interessos, creixents en un 4% anual.

#### 10.2.3 - Finançament d'habitatges de protecció oficial (H.P.O.)

El Consell d'Administració de l'IMHAB ha autoritzat la contractació de diversos préstecs hipotecaris per al finançament de promocions d'habitatges d'acord amb les condicions establertes pels Reials Decrets 2190/95, 1186/98, 1/02, 1721/2004, 801/2005, 2066/2008 sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl per als períodes 1996/99, 1998/01, 2002/05, 2005/2008, 2009/2012, 2013/2017, 2018/2021 i 2022/2025, respectivament, dins la modalitat d'habitatges de Protecció Oficial.

Les característiques principals d'aquests préstecs són:

- Quant a tipus d'interès, hi ha operacions signades a tipus fixe i operacions signades a tipus variable. A final de l'exercici 2024, aquests tipus oscil·len entre el 1,91 i el 6,68%. En bona part d'aquests préstecs existeix un subsidi sobre els interessos o sobre la quota.
- Quant a termini d'amortització, les operacions tenen una duració d'entre 20 i 30 anys d'amortització de capital, amb carència que pot arribar a un màxim de 6 anys.

10.2.4 - El venciment de les partides que componen l'epígraf de deutes a llarg termini és el següent:

<u>Exercici 2023</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2025	13.794.895,51	577.319,43	404.363,45	14.776.578,39
2026	15.686.207,22	339.737,42	1.819,30	16.027.763,94
2027	16.246.158,90	295.005,13	1.849,87	16.543.013,90
2028	16.431.926,80	211.165,82	0,00	16.643.092,62
Posteriors a 2028	243.517.944,00	1.191.532,49	443.204,82	245.152.681,31
	<u>305.677.132,43</u>	<u>2.614.760,29</u>	<u>851.237,44</u>	<u>309.143.130,16</u>

<u>Exercici 2024</u>	Préstecs amb entitats de crèdit	Préstecs amb Incasòl	Fiances i dipòsits rebuts	Total
2026	15.352.305,04	339.737,42	137.662,60	15.829.705,06
2027	16.019.211,95	295.005,13	1.849,87	16.316.066,95
2028	17.856.164,49	203.653,14	0,00	18.059.817,63
2029	17.972.295,11	200.850,07	0,00	18.173.145,18
Posteriors a 2029	269.275.994,08	990.682,65	378.885,64	270.645.562,37
	<u>336.475.970,67</u>	<u>2.029.928,41</u>	<u>518.398,11</u>	<u>339.024.297,19</u>

Tal i com s'ha descrit a la Nota 2.2, el valor raonable d'aquests passius financers no difereix significativament del seu valor comptable.

10.3 - La composició del saldo de proveïdors el 31 de desembre de 2024 i 2023, incloent els de les empreses del grup i associades, és la següent:

<b>Proveïdor</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Institut Català del Sòl	400.164,21	392.672,81
ACSA Obras e infraestructuras, SAU	534.432,46	549.940,87
Construcciones Jose Ramon, SL	86.132,84	-
Agrupación Guinovart	506.312,00	397.478,24
Beta Konkret, SA		1.563.548,98
COPIA, constructora pirenaica, SA	1.263.290,00	661.456,92
NTT Data Spain, BPO SLU	151.087,11	69.760,81
Constraula Enginyeria i Obres, SAU	304.639,08	170.434,14
Arcadi Pla, SA	86.977,00	1.504.201,02



Tractament i Selecció de Residus, SA	101.503,71	84.600,56
Constructora de Calaf, SAU		488.807,47
UTE Gestió Manteniment Habitatges	75.910,11	62.893,91
Genserma 2008, SL	101.190,95	-
AGT Construcciones y Obras	77.521,64	77.521,64
UTE Edifici Binèfar, 22		396.194,79
Levantina Ingeniería y construc., SL		1.156.456,04
UTE 238 Viviendas Illa Glòries		2.247.191,13
OHL Servicios Ingesan SA	328.789,00	72.518,43
Servinform, SA	286.217,85	62.869,63
Security Services Kuo, SL	200.423,26	123.554,72
UTE Casernes Sant Andreu	483.200,00	392.914,15
Vialitat i Serveis, SL		537.409,52
UTE Habitatges protegits		289.882,43
COPCISA, SA		543.513,41
Obrascon Huarte Lain, SA		98.598,02
Projects & Facilities S.L.	89.339,45	
Mitie Facilities Services S.A.U.	68.156,46	
VP Sitex España S.L.U.	88.590,79	
HPH Pallars Development S.L.U.	159.414,05	
Altres (inferiors a 60.000 euros)	773.926,67	1.038.401,14
	<b>6.167.218,64</b>	<b>12.982.820,78</b>

- 10.4 - Informació sobre els ajornaments de pagament efectuats a proveïdors, disposició addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, modificada per la Llei 18/2022, de 28 de setembre, de creació i creixement d'empreses.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Número de factures pagades en un període inferior al màxim permès <sup>(1)</sup>	3.308	3.412
Import total de factures pagades en un període inferior al màxim permès	92.593.775	103.120.241
% de factures pagades en un període inferior al màxim permès sobre el total de factures	70,35%	68,42 %
% de l'import de factures pagades en un període inferior al màxim permès sobre el total de factures	72,46%	81,45 %

(1) El període màxim permès és de 30 dies.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Període mig de pagament a proveïdors	31,17 dies	29,40 dies
Ràtio d'operacions pagades	31,29 dies	30,19 dies
Ràtio d'operacions pendents de pagament	16,67 dies	11,59 dies
Import total pagaments realitzats	127.779.634,52	126.606.019,98
Import total pagaments pendents	1.026.169,09	5.587.421,03

10.5 - La composició del saldo de creditors varis és la següent:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Creditors per administració d'habitatges pendents de liquidació (Incasòl)	686.506,96	1.148.682,90
Altres creditors	14.874.652,16	13.381.048,92
	<u>15.561.159,12</u>	<u>14.529.731,82</u>

10.6 - Altra informació relativa a passius financers:

A continuació es detalla altra informació relativa a passius financers el 31 de desembre de 2024 i 2023:

- En relació als préstecs rebuts, durant els exercicis 2024 i 2023, no s'ha produït situacions d'impagament del principal o dels interessos.
- Durant els exercicis 2024 i 2023, l'IMHAB no ha dut a terme operacions que requereixen l'aplicació de comptabilitat de cobertures.
- L'IMHAB no té formalitzades pòlisses de crèdit en la data de tancament dels exercicis 2024 i 2023.
- En la data de tancament, l'IMHAB manté 79 préstecs amb garantia hipotecària per al finançament de promocions immobiliàries, per un import total de 140.535.159,92 euros.

## **11. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS**

11.1 - Els moviments registrats als exercicis 2023 i 2024 en aquest epígraf es resumeixen tot seguit:

	Saldo a 01.01.2023	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2023
Subvencions per a la construcció d'habitatges	157.132.087,10	(-)68.777,75	(-)8.666,91	30.025.654,11	(-)2.505.885,61	184.574.410,94
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	161.920.908,64	0,00	(-)1.945.120,79	3.408.142,01	(-)1.324.899,08	162.059.030,78
Adscripció de béns del Patrimoni Municipal	189.606.019,74	(-)581.393,02	0,00	45.159.316,40	(-)2.208.129,89	231.975.813,23
<b>Total</b>	<b>508.659.015,48</b>	<b>(-)650.170,77</b>	<b>(-)1.953.787,70</b>	<b>78.593.112,52</b>	<b>(-)6.038.914,58</b>	<b>578.609.254,95</b>

	Saldo a 01.01.2024	Traspassos	Baixes	Altes (Nota 3.8)	Traspàs a pèrdues i guanys	Saldo a 31.12.2024
Subvencions per a la construcció d'habitatges	184.574.410,94	(-) 20.605.514,70	(-)38.639,74	39.022.775,96	(-)2.961.366,43	199.991.666,03
Terreny i Drets de Superfície sense contraprestació econòmica	162.059.030,78	0,00	(-)20.984,66	13.508.003,29	(-)1.303.805,60	174.242.243,81
Adscripció de béns del Patrimoni Municipal	231.975.813,23	0,00	(-)57.666,91	25.748.845,22	(-)2.682.078,01	254.984.913,53
<b>Total</b>	<b>578.609.254,95</b>	<b>(-)20.605.514,70</b>	<b>(-)117.291,31</b>	<b>78.279.624,47</b>	<b>(-)6.947.250,04</b>	<b>629.218.823,37</b>

11.2 - Les subvencions, donacions i llegats rebuts tenen el seu origen segons el següent detall:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Subvencions de capital de la Generalitat en compliment dels Plans d'Habitatge	52.128.551,16	53.556.318,18
Subvencions de capital del MITMA	37.086.941,46	29.832.357,00
Terreny i drets de superfície cedits gratuïtament per l'Ajuntament de Barcelona	174.242.243,81	162.059.030,78
Subvencions de capital de l'Ajuntament de Barcelona	110.776.173,41	101.185.735,76
Adscripció béns del Patrimoni Municipal	254.984.913,53	231.975.813,23
<b>Total subvencions, donacions i llegats rebuts</b>	<b>629.218.823,37</b>	<b>578.609.254,95</b>

11.3 - Els traspassos al compte de pèrdues i guanys es reflecteixen en els següents epígrafs:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aplic. Subvencions Adscripció béns Patrimoni Municipal	2.682.078,01	2.208.129,89
Aplic. Subvencions Promoció lloguer	2.961.366,43	2.505.885,61
Aplic. Subvencions terrenys cedits en Dret Superfície	1.303.805,60	1.324.899,08

6.947.250,04      6.038.914,58

L'any 2023 s'ha canviat el criteri d'imputació de les subvencions al promotor de promocions de lloguer establertes en els plans d'habitatge i altres, i de l'aplicació de terrenys cedits gratuïtament en dret de superfície per l'Ajuntament a l'IMHAB, de manera que es comptabilitzen a la partida d'aplicació de subvencions en lloc de comptabilitzar-les com a lloguers (es va fer així fins al 2022).

- 11.4 - Les altes de l'exercici 2024 es componen d'altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 13.508.003,29 euros, a les subvencions concedides per al finançament de promocions d'habitatges en règim de lloguer per 39.022.775,96 euros, i a l'adscripció de béns del Patrimoni Municipal per 25.748.845,22, en total 78.279.624,47 euros.

Les baixes corresponen a la variació de l'efecte impositiu de les subvencions per 117.291,31 €. Així mateix s'han enregistrat els següents traspassos a periodificacions de passiu: 14.865.960,48 € per revisió de preus de les promocions a càrrec de l'Ajuntament, 6.871.409,95 de subvencions a ESAL de l'Ajuntament, 4.617.857,27 € per traspàs de PIM24 a rehabilitacions i altres i (-)5.749.713,00 € de traspàs net del programa d'adquisició de finques del 100x1000 al de construcció de noves promocions. En total 20.605.514,70 €.

Així mateix s'han aplicat a resultats 6.947.250,04 euros durant l'exercici 2024.

Les altes de l'exercici 2023 es componen d'altes de terrenys cedits sense contraprestació econòmica per 3.408.142,01 euros, a les subvencions concedides per al finançament de promocions d'habitatges en règim de lloguer per 30.025.654,11 euros, i a l'adscripció de béns del Patrimoni Municipal per 45.159.316,40 euros, en total, 78.593.112,52 euros.

Les baixes de l'exercici 2023 corresponen a la variació de l'efecte impositiu de les subvencions per 650.170,77 euros, a la venda del dret de superfície del terreny en la permuta d'Av. Estatut per 1.692.099,00 euros, al traspàs del terreny per la permuta Av Estatut a periodificacions per 253.021,79 € i a les baixes de subvencions d'habitatges de les Vores, en formalitzar-se la seva venda, per 8.666,91 euros, en total, 2.603.958,47 euros.

Així mateix s'han aplicat a resultats 6.038.914,58 euros durant l'exercici 2023.

## 12. SITUACIÓ FISCAL

- 12.1 - La composició dels comptes d'Administracions Públiques al 31 de desembre de 2023 i 2024 és la següent:

Exercici 2023	Saldos deutors	Saldos creditors
Impost sobre el Valor Afegit:		
Liquidació a pagar desembre 2023	0,00	1.505.823,23

Impost sobre Societats		
Quota líquida a pagar	0,00	73.947,94
Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
Retencions liquidació desembre 2023	0,00	349.488,56
Organismes de la Seguretat Social:		
Assegurances socials desembre 2023	0,00	279.147,16
	<u>0,00</u>	<u>2.208.406,89</u>

Exercici 2024	Saldos deutors	Saldos creditors
Impost sobre el Valor Afegit:		
Liquidació a pagar desembre 2024	0,00	113.602,78
Impost sobre Societats		
Quota líquida a pagar	0,00	28.485,93
Impost sobre la Renda de les Persones Físiques:		
Retencions liquidació desembre 2024	0,00	229.055,25
Organismes de la Seguretat Social:		
Assegurances socials desembre 2024	0,00	163.410,23
	<u>0,00</u>	<u>534.554,19</u>

12.2 - Les operacions que realitza l'IMHAB estan sotmeses a diferents tipus de l'impost i règims de deducció, per la qual cosa s'aplica el règim de prorrata especial. El coeficient de deducció aplicat a les quotes de despeses de caràcter general (prorrata) durant l'exercici 2024 ha estat el 29% (43% a l'exercici 2023).

12.3 - La conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici amb la base Imposable de l'impost sobre Societats és la següent:

Resultat comptable abans d'impostos	5.649.507,82
<ul style="list-style-type: none"> <li>Diferències permanents: Impost sobre Societats</li> </ul>	0,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Diferències temporals: Despeses financeres no deduïbles 2024</li> </ul>	0,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Origen exercicis anteriors: Amortització econòmica no deduïble en exercicis 2013 i 2014</li> </ul>	(-) 335.758,60
<ul style="list-style-type: none"> <li>Deducció addicional despeses financeres pendent deducció exercicis tancats</li> </ul>	0,00
Base imposable	5.313.749,22
<ul style="list-style-type: none"> <li>Compensació de bases imposables negatives d'exercicis anteriors</li> </ul>	0,00
Base imposable de l'exercici	5.313.749,22
Quota íntegra prèvia (25%)	1.328.437,31
<ul style="list-style-type: none"> <li>Resultat sobre operacions no bonificades</li> </ul>	71.483,98
<ul style="list-style-type: none"> <li>Resultat sobre operacions bonificades</li> </ul>	1.256.953,33
Bonificació art. 34, Llei 27/2014	(-) 1.244.642,47
Quota íntegra ajustada	84.056,13
<ul style="list-style-type: none"> <li>Retencions i pagaments a compte</li> </ul>	(-) 55.570,20
Quota líquida a pagar	28.485,93

L'import de les despeses financeres pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 0,00 euros (es van acabar d'aplicar les que restaven a l'impost sobre Societats del 2023).

L'import de les amortitzacions pendents de deducció després del càlcul de l'Impost de Societats és de 0,00 euros (s'acaben d'aplicar les que restaven a l'impost sobre Societats del 2024).

- 12.4 - Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no han estat inspeccionades per les autoritats fiscals i laborals o ha transcorregut el termini de prescripció previst a la normativa vigent.

L'IMHAB té oberts a inspecció tots els exercicis no prescrits pels tributs que li són d'aplicació. En opinió de la Direcció de l'IMHAB, no s'espera que es meritin passius addicionals en cas d'una eventual inspecció.

- 12.5 - El passiu per impost diferit es calcula aplicant el tipus impositiu de l'impost sobre societats amb la bonificació corresponent al saldo a 31 de desembre de les subvencions de capital pendent d'aplicar al compte de pèrdues i guanys. L'any 2024 ascendeix a 1.377.930,72 euros (1.260.639,40 euros l'any 2023).

### 13. PERIODIFICACIONS A CURT TERMINI DE PASSIU

El detall d'aquest epígraf per als exercicis 2024 i 2023 és el següent:

a) Periodificacions per ingressos avançats

	2024	2023
Terrenys i drets de superfície rebuts gratuïtament pendants d'aplicació a ingressos	30.398.311,97	34.492.651,14
Fons Lloguer Social i patologies estructurals	(-) 287.687,73	(-) 116.477,29
Subvenció pendent de lliurar del programa 100x1.000 (Nota 11.5)	10.980.506,21	21.065.987,60
Fons Compensació CHB	0,00	0,00
Subvenció per a la construcció d'habitatge per a la venda	244.568,03	773.298,39
Inversions reconegudes Grup Ajuntament	12.206.413,19	7.568.879,72
Ajuntament subvencions a ESAL	6.238.369,80	0,00
MITMA subvencions a ESAL	17.802.413,00	5.390.283,00
Altres ingressos diferits	156.297,07	(-) 3.482.454,92
Subtotal periodificacions per ingressos avançats	<u>77.739.191,54</u>	<u>65.692.167,64</u>

b) Periodificacions per partides pendants d'aplicació

	2024	2023
Cobrament Finca 69-N Agullana s/ Conveni	112.370,55	112.370,55
Altres	32.261,74	4.751,60
Subtotal periodificacions pendants d'aplicació	<u>144.632,29</u>	<u>117.122,15</u>

Total Periodificacions a curt termini 77.883.823,83 65.809.289,79

### 14. INGRESSOS I DESPESES

- 14.1 - Els ingressos per arrendaments inclouen:

La partida d'ingressos per arrendaments inclouen els lloguers facturats de l'exercici als llogaters, ja siguin d'habitatges, locals o aparcaments, incloent els lloguers de locals i d'altres immobles a l'Ajuntament de Barcelona i a d'altres Administracions Públiques com ara el Consorci Serveis Socials de Barcelona o el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

L'any 2024 aquests lloguers operatius han estat de 26.723.503,98 € (23.907.221,78 € al 2023).

14.2 - Ingressos accessoris i altres de gestió corrent: inclou bàsicament, quotes de despeses (reparacions, IBI, etc.) repercutides als adjudicataris d'habitatges.

14.3 - Despeses de personal

Tal i com s'ha explicat anteriorment (Nota 1.6), el Consell d'Administració de l'IMHAB en data 15 de març de 2024, a proposta de la presidenta, va aprovar, per a millorar l'eficàcia en la seva prestació i l'eficiència en l'assignació dels recursos públics procurant garantir la condició i classificació de l'IMHAB com a empresa no financera del sector 11, una nova estructura organitzativa de l'IMHAB que implica la separació per el seu trasllat orgànic i funcional a l'Ajuntament de Barcelona i amb tot el seu personal laboral i funcionari de l'actual Direcció de Serveis de Parc Privat i el Departament de Disciplina d'Habitatge i Inspeccions fins ara integrat a la Direcció de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni de l'IMHAB, afectant a 135 llocs de treball, amb efectes 1 d'abril de 2024.

L'epígraf "despeses de personal" del deure del compte de pèrdues i guanys presenta la composició següent:

	2024	2023
Sous i Salaris	8.056.357,06	11.642.549,56
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	2.212.990,90	3.310.069,33
Altres despeses socials	62.091,93	46.513,58
	<u>10.331.439,89</u>	<u>14.999.132,47</u>

La plantilla mitjana de l'IMHAB durant l'exercici 2024 ha estat de 172,92 persones treballadores (261,42 persones l'exercici 2023).

La plantilla de l'IMHAB el 31 de desembre de 2024 és de 142 persones treballadores, de les quals, 87 dones i 55 homes (eren 255 persones treballadores, 166 dones i 89 homes, el 31 de desembre de 2023).

La distribució de les persones treballadores de l'IMHAB per categories laborals és la següent:

Categoria	2024		2023	
	Dones	Homes	Dones	Homes
Personal Alta Direcció A1	0	1	0	1
Eventual grup A1	0	0	0	0
TS Arquitectura	7	3	7	4



TS Arxivística	1	0	1	0
TS Dret	9	6	21	8
TS Economia	3	3	6	2
TS Enginyeria	0	1	0	1
TS Gestió	1	2	4	3
TS Organització	1	0	1	0
TS Informació	2	0	2	0
TS Pedagogia	1	0	1	0
TS Informàtica	0	1	0	1
Tècnica d'Administració General	0	0	0	0
TM Enginyeria	0	0	0	0
TM Arquitectura	7	7	15	17
TM Informàtica	1	1	1	1
TM Treball Social	2	1	2	1
Gestió d'Administració General	12	4	20	9
Administrativa	12	5	24	7
Auxiliar	19	14	42	27
Subalterna	1	0	1	0
Ajudants d'Ofici	0	0	0	0
Oficial d'oficis a extingir	0	0	0	0
Oficial admin. 1a (Sub_REG)	3	1	7	1
Oficial admin. 2a (Sub_REG)	0	0	1	0
Tècnic Auxiliar (Sub_REG)	0	0	0	0
Títol mig sènior (Sub_REG)	2	0	3	1
Títol superior sènior (Sub_REG)	0	2	1	2
Director Depart. (Sub_REG)	1	0	1	0
Cap d'Àrea (Sub_REG)	2	0	4	0
Cap Administració (Sub_REG)	0	1	1	1
Conserge (Subr)	0	2	0	2
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>55</b>	<b>166</b>	<b>89</b>

Personal amb minusvalidesa (>33%)	3	2	6	3
Membres Consell Administració	6	8	7	7

#### 14.4 - Serveis exteriors

Presenta el següent detall:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Despeses I+D	0,00	50.000,00
Reparacions i conservació	13.859.187,49	14.345.800,45

Treballs realitzats per altres empreses	11.040.020,75	9.627.702,09
Subministraments	934.301,72	801.668,28
Arrendaments	736.514,92	721.760,71
Primes d'assegurances	581.164,03	443.064,36
Material d'oficina	104.387,66	156.846,94
Comunicacions	349.800,78	358.559,87
Despeses diverses	74.673,58	52.274,31

27.680.050,93    26.557.677,01

## 15. OPERACIONS AMB EMPRESES DEL GRUP

15.1 - Les operacions amb empreses vinculades que afecten al Compte de Pèrdues i Guanys, realitzades als exercicis 2023 i 2024, són les següents:

15.1.1 Ingressos (sense IVA) del Compte de Pèrdues i Guanys (2023):

INGRESSOS Exercici 2023	Dominant	Empreses del Grup					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMSS	Parcs i Jardins	ICUB	Foment de Ciutat	TOTAL
Lloguer locals (Drets Socials)	781.430,22						781.430,22
Lloguer locals (Districtes)	346.932,43						346.932,43
Lloguer locals (Patrimoni)	2.132.018,05						2.132.018,05
Conv. comp. lloguer Horta-G (II)	6.644,75						6.644,75
Conv. comp. lloguer Sts-Montjuic	1.215,20						1.215,20
Conv. comp. Lloguer Prv./Taulat	75.351,85						75.351,85
Conv. 34hab Q.Vida ces.ús temp.			203.278,68				203.278,68
Lloguer i quotes ad local Caracas		6.458,52					6.458,52
Lloguer i quotes adm. Esc.Càncer						29.328,51	29.328,51
Fras. lloguer reallotj. Av.Vallcarca	85.896,99						85.896,99
IBI ús i habitació	450.707,50						450.707,50
Liq. Q.Comp. Gent Gran fins 6/23			951.078,57				951.078,57
Transf. corrent Drets Socials	3.397.831,06						3.397.831,06
Rebuts loc. Mollerussa-Harmonia				8.907,24			8.907,24
Rebuts habitatges Can Fabra					26.921,40		26.921,40
Transf. corrent Ajuntament	10.700.000,00						10.700.000,00
Transf. ACS CC. Navas	28.538,56						28.538,56
<b>Total</b>	<b>18.006.566,61</b>	<b>6.458,52</b>	<b>1.154.357,25</b>	<b>8.907,24</b>	<b>26.921,40</b>	<b>29.328,51</b>	<b>19.232.539,53</b>

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat a l'IMHAB les següents aportacions durant l'exercici 2023:

Transferència capital construcció noves promocions	13.381.667,40
--	---------------

Transferència capital reparacions finques IMHAB	592.647,28
Transferència per cobrir despeses del programa HUTs	4.171.115,99
Transferències per revisions de preu	1.787.470,90
Transferència pel Fons de Lloguer Social 2023	2.600.000,00
Transferència pel lloguer de locals de promocions administrades	33.622,86
<b>Total</b>	<b>22.566.524,43</b>

#### 15.1.2 Despeses del Compte de Pèrdues i Guanys (2023):

	Dominant	Empreses del grup								
	Ajuntament de BCN	Parcs i Jardins	Institut Municipal d'Hisenda	BCN Serveis Municipals	BCN Regional	TERSA	Foment de Ciutat	Districlima, SA	Ecoenergies Barcelona	Total
Liq. IBIs finques varies			1.446.494,69							1.446.494,69
Arrendaments										0,00
Liq. Plusvàlues	539.247,57		34.637,49							34.637,49
IAE			13.547,17							13.547,17
Serv. Consergeria remota										0,00
At. Telf. i cita prèv. Xarxa of.	922.886,46			28.444,50						951.330,96
Cànon Drets Superf. finques	46.311,24									46.311,24
Subministrament elèctric						946.130,72				946.130,72
Obres Reh. C/Robadors							906.095,51			906.095,51
Altres	118.893,91	4.682,70	3.272,74		135.535,26		8.717,19	115.590,49	76.886,67	463.578,96
<b>Total</b>	<b>1.627.339,18</b>	<b>4.682,70</b>	<b>1.497.952,09</b>	<b>28.444,50</b>	<b>135.535,26</b>	<b>946.130,72</b>	<b>914.812,70</b>	<b>115.590,49</b>	<b>76.886,67</b>	5.347.374,31

### 15.1.3 Ingressos (sense IVA) del Compte de Pèrdues i Guanys (2024):

INGRESSOS Exercici 2024	Dominant	Empreses del Grup					
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	IMU	IMSS	Parcs i Jardins	ICUB	Foment de Ciutat	TOTAL
Lloguer locals (Drets Socials)	2.991.735,75						2.991.735,75
Lloguer locals (Districtes)	364.318,07						364.318,07
Conv. comp. lloguer Horta-G (II)	3.467,45						3.467,45
Conv. comp. lloguer Sts- Montjuic	1.300,00						1.300,00
Conv. comp. Lloguer Prv./Taulat		64.517,93					64.517,93
Conv. 34hab Q.Vida ces.ús temp.	0,00		215.005,78				215.005,78
Lloguer i quotes ad local Caracas	0,00	6.458,52					6.458,52
Lloguer i quotes adm. Esc.Càncer	0,00					30.388,77	30.388,77
Fras. lloguer reallotj. Av.Vallcarca	88.423,58						88.423,58
IBI ús i habitació	447.581,78						447.581,78
Liq. Q.Comp. Gent Gran fins 30/6/24	0,00		1.010.124,41				1.010.124,41
Transf. corrent per despeses funcionament	1.401.282,85						1.401.282,85
Rebuts loc. Mollerussa- Harmonia	0,00			9.253,92			9.253,92
Rebuts habitatges Can Fabra	0,00				31.260,36		31.260,36
Transf. corrent per cobertura resultat i rati retorn préstecs	12.000.000,00						12.000.000,00
Transf corrent per despeses gestió Oficines Habitatge	3.737.034,54						3.737.034,54
Transf corrent capítol I	12.349,95						12.349,95
Transf. ACS CC. Navas	28.538,56						28.538,56
Altres	15,00						15,00
<b>Total</b>	<b>21.076.047,53</b>	<b>70.976,45</b>	<b>1.225.130,19</b>	<b>9.253,92</b>	<b>31.260,36</b>	<b>30.388,77</b>	<b>22.443.057,22</b>

Adicionalment, l'Ajuntament de Barcelona ha atorgat a l'IMHAB les següents aportacions durant l'exercici 2024:

Transferència capital construcció noves promocions	12.504.470,71
Transferència capital reparacions finques IMHAB i revisions de preu	32.058.800,48
Transferència pel Fons de Lloguer Social 2023	2.600.000,00
Transferència destinada al Consorci de l'Habitatge Bcn	2.843.000,00
Bestreta per punta Tresoreria per préstecs no signats	15.000.000,00
Ingressos lloguer unitat promoció administrada Incasòl	24.597,16
<b>Total</b>	<b>65.030.867,87</b>

Sent l'aportació total de l'Ajuntament de Barcelona 86.106.915,40 euros (21.076.047,53 euros i 65.030.867,87 euros).

Així mateix, s'ha periodificat la transferència corrent a rebre per les despeses de personal transversal del segon, tercer i quart trimestre de 2024, per la gestió integral de les oficines d'habitatge de Barcelona, per 642.922,47 euros.

15.1.4 Despeses del Compte de Pèrdues i Guanys (2024):

	Dominant	Empreses del grup									
	Ajuntament de BCN	Parcs i Jardins	Institut Municipal d'Hisenda	BCN Serveis Municipals	BCN Regional	TERSA	Foment de Ciutat	Districlima, SA	Ecoenergies Barcelona	Fira Intern.BCN	Total
Liq. IBIs finques varies	1.429.217,15										1.429.217,15
Arrendaments											0,00
Liq. Plusvàlues	15.974,61										15.974,61
IAE			28.839,98								28.839,98
Serv. Consergeria remota				5.688,90							5.688,90
At. Telf. i cita prèv. Xarxa of.	336.592,49										336.592,49
Cànon Drets Superf. finques	47.746,89										47.746,89
Subministrament elèctric						927.523,46					927.523,46
Obres Reh. C/Robadors							173.886,76				173.886,76
Drets inscripció i espai										29.117,00	29.117,00
Altres	8.169,90	1.790,58			0,00			7.084,85	155.896.63		172.941,96
<b>Total</b>	<b>1.837.701,04</b>	<b>1.790,58</b>	<b>28.839,98</b>	<b>5.688,90</b>	<b>0,00</b>	<b>927.523,46</b>	<b>173.886,76</b>	<b>7.084,85</b>	<b>155.896.63</b>	<b>29.117,00</b>	<b>3.167.529,20</b>

15.2 - Els saldos pendents amb empreses vinculades el 31 de desembre de 2023 i el 31 de desembre de 2024 són els següents:

15.2.1 Saldos pendents de cobrament amb empreses vinculades (2023):

PENDENT COBRAMENT Exercici 2023	Dominant	IMSS	ICUB	TOTAL
	AJUNTAMENT DE BARCELONA			
Rebutts lloguer locals 2023 (Patrimoni)	2.132.018,05			2.132.018,05
Rebutts lloguer locals 2023 (Districtes)	51.724,65			51.724,65
Rebutts lloguer locals 2022 (Districtes)	10.483,92			10.483,92
Rebutts lloguer local Comte Borrell	222.179,79			222.179,79
Transf. per programa HUTs	4.171.115,99			4.171.115,99
Transf. Fons Lloguer Social 2023	2.600.000,00			2.600.000,00
Transf. reforç posició econòmica	3.500.000,00			3.500.000,00
Transf. cobertura rati retorn amort. préstecs	7.200.000,00			7.200.000,00
PIM 2020-construcció promocions	6.871.409,95			6.871.409,95
Tr Constr noves promocions i rehab. finques IMHAB 2022	3.139.200,34			3.139.200,34
Programa 100x1000	196.831,75			196.831,75
Local Quetzal	2.362.826,37			2.362.826,37
Escola Bressol T. Nova	1.065.577,59			1.065.577,59
Rehab. finques Ajuntament (s/ lliuraments)	592.647,28			592.647,28
Transf. per finançar obra nova (s/ lliuraments)	8.516.964,61			8.516.964,61
Transf. per revisió preus Palamós (dins lliurament 12NA)	1.444.032,02			1.444.032,02
Revisió preus Maresme	343.438,88			343.438,88
Aport anual ACS C/Navas	28.538,56			28.538,56
Transf. Neces. ec. 2021 (compensació cobrament amb Plusvàlua)	92.703,65			92.703,65
Compensació Districte Sants (amb taxes)	165,14			165,14
Arrodoniments	0,03			0,03
Conveni 34 hab. Q.Vida cessió ús temporal		203.278,68		203.278,68
Lloguers 5 habitatges c/ Parellada			26.921,40	26.921,40
<b>Total</b>	<b>44.541.858,57</b>	<b>203.278,68</b>	<b>26.921,40</b>	<b>44.772.058,65</b>

15.2.2 Saldos pendents de pagament amb empreses vinculades (2023):

PENDENT DE PAGAMENT Exercici 2023	Dominant	Empreses del grup		
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Parcs i Jardins	TERSA	TOTAL
Subministrament elèctric			84.600,56	84.600,56
Altres		284,74		284,74



Total		284,74	84.600,56	84.885,30
-------	--	--------	-----------	-----------

### 15.2.3 Saldos (amb IVA) pendents de cobrament amb empreses vinculades (2024):

PENDENT COBRAMENT Exercici 2024	Dominant	IMSS	ICUB	TOTAL
	AJUNTAMENT DE BARCELONA			
Rebuts lloguer locals 2024 (Districtes)	32.784,04			32.784,04
Rebuts lloguer local un.50.01.002.0081 (Dtes)	48.766,66			48.766,66
Rebuts lloguer local Comte Borrell	217.369,96			217.369,96
Transf. Fons Lloguer Social 2024	2.600.000,00			2.600.000,00
Transf. reforç posició econòmica	5.000.000,00			5.000.000,00
Transf. cobertura rati retorn amort. préstecs	7.000.000,00			7.000.000,00
PIM 2024-construcció promocions i rehab. finques	8.750.349,41			8.750.349,41
Transf per despeses gestió integral oficines habitatge	3.737.034,54			3.737.034,54
Transf al CHB (de l'Ajuntament al CHB)	2.843.000,00			2.843.000,00
Transf corrent cap. 1	12.349,95			12.349,95
Programa 100x1000	196.831,75			196.831,75
Aport anual ACS C/Navas	28.538,56			28.538,56
Transf. Neces. ec. 2021 (compensació cobrament amb Plusvàlua)	92.703,65			92.703,65
Compensació Districte Sants (amb taxes)	165,14			165,14
Arrodoniments	0,03			0,03
Conveni 34 hab. Q.Vida cessió ús temporal		215.005,78		215.005,78
Lloguers 5 habitatges c/ Parellada			6.389,64	6.389,64
Total	30.559.893,69	215.005,78	6.389,64	30.781.289,11

### 15.2.4 Saldos pendents de pagament amb empreses vinculades (2024):

PENDENT DE PAGAMENT Exercici 2024	Dominant	Empreses del grup			TOTAL
	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Ecoenergies BCN	Parcs i Jardins	TERSA	
Subministrament elèctric				101.503,71	101.503,71
Altres		6.210,59			6.210,59
Total		6.210,59		101.503,71	107.714,30

15.3 - Els membres del Consell d'Administració no han meritat durant els exercicis 2024 i 2023 cap import en concepte de dietes d'assistència, i no han rebut cap import en concepte de sous i salaris.

No existeixen bestretes, crèdits o obligacions en matèria de pensions, ni cap altre tipus de garanties assumides per l'IMHAB per compte dels membres del Consell d'Administració, durant els exercicis 2024 i 2023.

La remuneració total corresponent a l'exercici 2024 del personal de Direcció, entenent com a Direcció el Gerent i els Directors de Servei d'acord amb el previst en el Sistema d'Ordenació Municipal, ha estat de 417.621,15 euros (451.302,84 euros a l'exercici 2023). No existeixen crèdits, o obligacions en matèria de pensions i altre tipus de garanties assumides per l'Ens, per compte del personal de direcció.

## **16. PROVISIONS A CURT I A LLARG TERMINI**

L'epígraf de provisions a curt termini presenta el següent detall:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Provisió litigis personal (procediment 530/2019)	113.000,00	113.000,00
Total	113.000,00	113.000,00

## **17. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT**

No es preveuen contingències, indemnitzacions ni altres riscos de caràcter mediambientals en què pogués incórrer l'IMHAB i que siguin susceptibles de provisió.

## **18. ALTRA INFORMACIÓ**

Les despeses d'auditoria derivades dels honoraris meritats durant l'exercici 2024 i 2023 (UTE Auren Auditores SP SLP-Uniaudit Oliver Camps SL), són repercutides per l'Ajuntament de Barcelona a cadascun dels organismes autònoms i societats que componen el grup municipal.

## **19. FETS POSTERIORIS**

No hi ha fets posteriors a considerar que puguin afectar aquests comptes anuals de 2024, en la seva data d'aprovació.



Aquests comptes anuals han estat formulats pel Consell d'Administració a Barcelona, el 10 d'Abril de 2025.

Els membres del Consell d'Administració del Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, aproven la formulació dels comptes i la memòria d'aquesta empresa, corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de l'any 2024, els quals deixen formalitzats mitjançant els 66 fulls antecedents, tots ells visats convenientment per la senyora Secretària del Consell d'Administració, i acorden sotmetre'ls, juntament amb el corresponent informe de la seva auditoria, a la consideració del Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, per a la seva aprovació si s'escau.

Igualment, acorden proposar al Plenari de l'Ajuntament de Barcelona que la suma de 5.566.496,88 euros, obtinguda com a benefici de l'exercici de l'any 2024, passi a "patrimoni" de l'IMHAB constituït com a Ens Públic Empresarial.

Barcelona, 10 d'Abril de 2025

Ima. Sra. Laia Bonet Rull

Ima. Sra. Raquel Gil Eiroà

Im. Sr. Damià Calvet Valera

Ima. Sra. Eva Baró Ramos

Ima. Sra. M. Ángeles Esteller Ruedas

Ima. Sra. Lucía Martín González

Im. Sr. Xavier Gimeno Brió

Sr. Joan Ramon Riera Alemany

Sr. Joan Cambronero Fernández

Sra. David Martínez García

Sr. Antoni Fernández Pérez

Sr. Edgar Rovira Sebastià

Sra. Glòria Viladrich González

Sr. Marc Tolrà Rosell