

Forumsa
Habitatge i Mobilitat de Manresa

**FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA
DE MANRESA, S.A.**

INFORME D'AUDITORIA, COMPTES ANUALS I
PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS I
INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2025

ÍNDEX

1. INFORME D'AUDITORIA	5
2. COMPTES ANUALS DE L'01/01/2025 AL 31/12/2025	13
2.1 BALANÇ DE SITUACIÓ	15
2.2 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS	17
2.3 ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET NORMAL	18
2.4 ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU NORMAL	24
2.5 MEMÒRIA DE L'EXERCICI ECONÒMIC	25
2.5.1 Activitat de l'empresa	25
2.5.2 Bases de presentació dels comptes anuals	26
2.5.3 Aplicació de resultats	27
2.5.4 Normes de registre i valoració	28
2.5.5 Immobilitzat material	39
2.5.6 Inversions immobiliàries	42
2.5.7 Immobilitzat intangible	47
2.5.8 Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar	49
2.5.9 Instruments financers	50
2.5.10 Existències	59
2.5.11 Fons propis	60
2.5.12 Moneda estrangera	61
2.5.13 Situació fiscal	61
2.5.14 Ingressos i despeses	64
2.5.15 Informació sobre medi ambient	65
2.5.16 Retribucions a llarg termini al personal	65
2.5.17 Subvencions, donacions i llegats	65
2.5.18 Fets posteriors al tancament	67
2.5.19 Operacions amb parts vinculades	67
2.5.20 Altra informació	69
2.5.21 Informació segmentada	70
2.5.22 Informació sobre drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle	70
2.5.23 Informació sobre el període mitjà de pagament a proveïdors. D.A. 3a	70
3. PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS	73
4. INFORME DE GESTIÓ	77
4.1 INTRODUCCIÓ	79
4.2 ESTRUCTURA DE L'EMPRESA	80
4.2.1. Organigrama funcional	80
4.2.2. Junta General d'Accionistes	81
4.2.3. Consell d'Administració	82
4.2.4. Formació de Personal	84
4.3 LÍNIES D'ACCIÓ	85
4.3.1 Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació	85
4.3.2 Compra de finques i mobilització de locals	114
4.3.3 Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges	117
4.3.4 Gestió dels aparcaments	118
4.4 COMUNICACIÓ I RELACIONS PÚBLIQUES	122
4.4.1 Web FORUM	122

4.5 RELACIONS INSTITUCIONALS	123
4.5.1 Intervencions en organismes externs	123
4.5.2 Convenis	123
4.6 INFORME DE GESTIÓ ECONÒMIC 2025	124
4.6.1 Situació de l'entitat	124
4.6.2 Evolució dels negocis	126
4.6.3 Evolució previsible de la societat	126
4.6.4 Principals riscos i incerteses	127
4.6.5 Fets posteriors al tancament	128
4.6.6 Activitats en matèria d'investigació i desenvolupament	128
4.6.7 Accions/participacions pròpies	128
5. ANNEXES ALS COMPTES ANUALS	131
5.1 INFORME-VALORACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI QUE FORMA PART DE LES EXISTÈNCIES I IMMOBILITZAT DE FORUM	133
5.2 RELACIÓ D'EXPEDIENTS DE SOL-LICITUD DE CÈDULES D'HABILITAT 2025	135
5.3 SEGUIMENT D'EXPEDIENTS DE SOL-LICITUD D'AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ 2013-2025 INVERSIÓ REALITZADA	137
5.4 COMPLIANCEPROGRAM: INFORME DE COMPLIMENT	139

1. INFORME D'AUDITORIA

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'accionista únic de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal.

Opinió

Hem auditat els comptes anuals de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, Societat Anònima Municipal, (la Societat), que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2025, 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.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2025, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2.5.2 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

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 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 la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

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



Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

Valoració de les inversions immobiliàries i existències

Risc:

La valoració de les existències i inversions immobiliàries de la Societat és inherentment subjectiva, degut a, entre altres factors, al caràcter de cada propietat, la seva localització i els lloguers futurs esperats. La seva valoració es basa en taxacions de tercers i en valoracions del personal tècnic de la Societat, donat que disposen de considerable experiència en el sector i mercat en el que s'opera. Tot i això, en la determinació del valor s'han d'aplicar hipòtesis per determinar el valor de mercat de les existències, i els rendiments i la renda de mercat estimada en el cas de les inversions immobiliàries. Aquestes hipòtesis estan influenciades per operacions de mercat comparables i pels rendiments del mercat actual, respectivament.

Resposta de l'auditor:

Hem avaluat, entre altres aspectes, l'informe de valoració preparat per la Societat així com les taxacions de tercers que han servit de referència. Hem revisat la valoració donada a cada una de les propietats i hem comentat amb la Direcció i personal tècnic els criteris emprats i les hipòtesis aplicades. Hem validat que els supòsits utilitzats en les valoracions estiguessin suportats en base a evidència de mercat disponible i comparable.

Altra informació: Informe de gestió

L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici 2025, la formulació del qual és responsabilitat dels administradors de la Societat i no forma part integrant dels comptes anuals.

[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]



La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix en avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes, així com avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar d'això.

Sobre la base del treball realitzat, segons allò descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2025 i el seu contingut i presentació són conformes amb la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitats 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 Societat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.

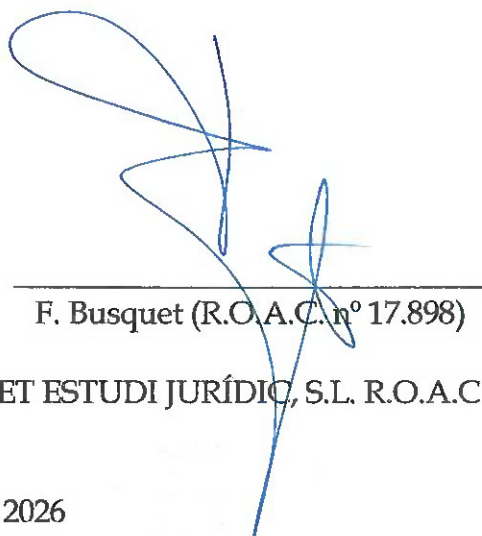
Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

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 contingui 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 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.

En l'Annex 1 d'aquest informe d'auditoria s'inclou una descripció més detallada de les nostres responsabilitats en relació amb l'auditoria dels comptes anuals. Aquesta descripció, que es troba en la pàgina següent al present, és part integrant del nostre informe d'auditoria.



F. Busquet (R.O.A.C. nº 17.898)

BUSQUET ESTUDI JURÍDIC, S.L. R.O.A.C. S - 1.300

Manresa, a 31 de març de 2026



ANNEX 1 DEL NOSTRE INFORME D'AUDITORIA

Addicionalment a l'inclòs en el nostre informe d'auditoria, en aquest Annex incloem les nostres responsabilitats respecte a l'auditoria dels comptes anuals.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes 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 empresa 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 d'auditoria obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria.



No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa 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 aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre 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 els riscos significatius que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.



2. COMPTES ANUALS DE L'01/01/2025 AL 31/12/2025

2.1 BALANÇ DE SITUACIÓ NORMAL

ACTIU	Nota	2025	2024
A) ACTIU NO CORRENT		21.203.031,55	21.216.607,63
I. Immobilitzat intangible	2.5.7	346.917,24	403.162,80
1. Desenvolupament		0,00	0,00
2. Concessions		315.037,71	375.519,03
3. Patents, llicències, marques i similars		0,00	0,00
4. Fons de comerç		0,00	0,00
5. Aplicacions informàtiques		31.879,53	27.643,77
6. Investigació		0,00	0,00
7. Propietat intel·lectual		0,00	0,00
8. Altre immobilitzat intangible		0,00	0,00
II. Immobilitzat material	2.5.5	543.015,89	496.424,44
1. Terrenys i construccions		318.983,80	324.054,28
2. Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material		212.493,41	160.831,48
3. Immobilitzat en curs i acomptes		11.538,68	11.538,68
III. Inversions immobiliàries	2.5.6	20.144.309,03	20.156.002,67
1. Terrenys		6.125.952,79	5.781.218,17
2. Construccions		14.018.356,24	14.374.784,50
IV. Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini		0,00	0,00
1. Instruments de patrimoni		0,00	0,00
2. Crèdits a empreses		0,00	0,00
3. Valors representatius de deute		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres actius financers		0,00	0,00
6. Altres inversions		0,00	0,00
V. Inversions financeres a llarg termini	2.5.9	168.789,39	161.017,72
1. Instruments de patrimoni		0,00	0,00
2. Crèdits a tercers		37.472,09	50.241,13
3. Valors representatius de deute		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres actius financers		131.317,30	110.776,59
6. Altres inversions		0,00	0,00
VI. Actius per impost diferit	2.5.13	0,00	0,00
VII. Deutors comercials no corrents		0,00	0,00
B) ACTIU CORRENT		2.620.021,77	2.306.212,38
I. Actius no corrents mantinguts per a la venda		0,00	0,00
II. Existències	2.5.10	1.374.658,47	1.323.489,09
1. Comercials		952.334,14	901.164,76
2. Matèries primeres i altres aprovisionaments		0,00	0,00
a) Matèries primeres i altres aprovisionaments a llarg termini		0,00	0,00
b) Matèries primeres i altres aprovisionaments a curt termini		0,00	0,00
3. Productes en curs		245.461,59	245.461,59
a) De cycle llarg de producció		0,00	0,00
b) De cycle curt de producció		245.461,59	245.461,59
4. Productes acabats		176.862,74	176.862,74
a) De cycle llarg de producció		0,00	0,00
b) De cycle curt de producció		176.862,74	176.862,74
5. Subproductes, residus i materials recuperats		0,00	0,00
6. Acomptes a proveïdors		0,00	0,00
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		214.873,06	380.074,77
1. Clients per vendes i prestacions de serveis	2.5.9	67.019,06	85.304,39
a) Clients per vendes i prestacions de serveis a llarg termini		0,00	0,00
b) Clients per vendes i prestacions de serveis a curt termini		67.019,06	85.304,39
2. Clients empreses del grup i associades	2.5.9/2.5.19	20.128,02	98.955,60
3. Deutors diversos	2.5.9	4.520,98	274,50
4. Personal		0,00	0,00
5. Actius per impost corrent		0,00	0,00
6. Altres crèdits amb les Administracions Públiques	2.5.9	123.205,00	195.540,28
7. Accionistes (socis) per desemborsos exigits		0,00	0,00
IV. Inversions en empreses del grup i associades a curt termini		0,00	0,00
1. Instruments de patrimoni		0,00	0,00
2. Crèdits a empreses		0,00	0,00
3. Valors representatius de deute		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres actius financers		0,00	0,00
6. Altres inversions		0,00	0,00
V. Inversions financeres a curt termini	2.5.9	15.471,94	22.903,01
1. Instruments de patrimoni		0,00	0,00
2. Crèdits a empreses		15.471,94	22.903,01
3. Valors representatius de deute		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres actius financers		0,00	0,00
6. Altres inversions		0,00	0,00
VI. Periodificacions a curt termini		10.848,24	8.604,36
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents		1.004.170,06	571.141,15
1. Tresoreria		1.004.170,06	571.141,15
2. Altres actius líquids equivalents		0,00	0,00
TOTAL ACTIU (A+B)		23.823.053,32	23.522.820,01

	Nota	2025	2024
PASSIU			
A) PATRIMONI NET		16.134.071,93	15.233.811,13
A-1) Fons propis		7.249.477,99	5.896.334,68
I. Capital		898.716,54	166.657,30
1. Capital escripturat	2.5.11	2.031.358,04	166.657,30
2. (Capital no exigit)		-1.132.641,50	0,00
II. Prima d'emissió		0,00	0,00
III. Reserves		5.710.195,75	5.112.034,79
1. Legal i estatutàries		33.331,46	33.331,46
2. Altres reserves		5.556.789,47	4.948.509,52
3. Reserves de revalorització		0,00	0,00
4. Reserva de capitalització		120.074,82	130.193,81
IV. (Accions i participacions en patrimoni pròpies)		0,00	0,00
V. Resultats d'exercicis anteriors		0,00	0,00
1. Romanent		0,00	0,00
2. (Resultats negatius d'exercicis anteriors)		0,00	0,00
VI. Altres aportacions de socis		19.481,63	19.481,63
VII. Resultat de l'exercici	2.5.3	621.084,07	598.160,96
VIII. (Dividend a compte)		0,00	0,00
IX. Altres instruments de patrimoni net		0,00	0,00
A-2) Ajustaments per canvis de valor		0,00	0,00
I. Actius financers a valor raonable amb canvis al patrimoni net		0,00	0,00
II. Operacions de cobertura		0,00	0,00
III. Actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a venda		0,00	0,00
IV. Diferència de conversió		0,00	0,00
III. Altres		0,00	0,00
A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	2.5.17	8.884.593,94	9.337.476,45
B) PASSIU NO CORRENT		6.001.117,24	6.741.677,13
I. Provisions a llarg termini		0,00	0,00
1. Obligacions per prestacions a llarg termini al personal		0,00	0,00
2. Actuacions mediambientals		0,00	0,00
3. Provisions per reestructuració		0,00	0,00
4. Altres provisions		0,00	0,00
II. Deutes a llarg termini		5.807.979,98	6.535.591,91
1. Obligacions i altres valors negociables		0,00	0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit	2.5.9	5.647.718,76	6.396.550,70
3. Creditors per arrendament financer		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres passius financers	2.5.9	160.261,22	139.041,21
III. Deutes amb empreses del grup i associats a llarg termini		0,00	0,00
IV. Passius per impost diferit	2.5.13	192.777,26	204.645,22
V. Periodificacions a llarg termini	2.5.9	360,00	1.440,00
VI. Creditors comercials no corrents		0,00	0,00
VII. Deute amb característiques especials a llarg termini		0,00	0,00
C) PASSIU CORRENT		1.687.864,15	1.547.331,75
I. Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a venda		0,00	0,00
II. Provisions a curt termini		0,00	0,00
1. Provisions per drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle		0,00	0,00
2. Altres provisions		0,00	0,00
III. Deutes a curt termini		1.184.933,00	1.111.300,72
1. Obligacions i altres valors negociables		0,00	0,00
2. Deutes amb entitat de crèdit	2.5.9	1.045.509,94	963.728,54
3. Creditors amb arrendament financer		0,00	0,00
4. Derivats		0,00	0,00
5. Altres passius financers	2.5.9	139.423,06	147.572,18
IV. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini		150.121,77	78.287,63
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		351.729,38	356.663,40
1. Proveïdors	2.5.9	2.320,62	14.676,00
a) Proveïdors a llarg termini		0,00	0,00
b) Proveïdors a curt termini		2.320,62	14.676,00
2. Proveïdors, empreses del grup i associades	2.5.9/2.5.19	46.965,42	30.973,39
3. Creditors diversos	2.5.9	134.559,57	144.759,30
4. Personal (remuneracions pendents de pagament)	2.5.9	28.937,27	34.473,76
5. Passius per impost corrent		20.356,75	23.263,64
6. Altres deutes amb les Administracions Públiques		117.866,42	107.000,25
7. Acomptes de clients	2.5.9	723,33	1.517,06
VI. Periodificacions a curt termini	2.5.9	1.080,00	1.080,00
VII. Deute amb característiques especials a curt termini		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)		23.823.053,32	23.522.820,01

2.2 COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS NORMAL

	Nota	Exercici 2025	Exercici 2024
A) OPERACIONS CONTINUADES		0,00	0,00
1. Import net de la xifra de negocis	2.5.14	2.865.243,23	2.792.240,60
a) Vendes		0,00	0,00
b) Prestacions de serveis		2.865.243,23	2.792.240,60
c) Ingressos de caràcter financer de les societats holding		0,00	0,00
2. Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació		0,00	0,00
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu		0,00	0,00
4. Aprovisionaments	2.5.14	-268.207,90	-238.332,23
a) Consum de mercaderies		-12.634,68	0,00
b) Consum de matèries primeres i altres matèries consumibles		0,00	0,00
c) Treballs realitzats per altres empreses		-255.573,22	-238.332,23
d) Deterioració de mercaderies, matèries primeres i altres aprovisionaments		0,00	0,00
5. Altres ingressos d'explotació	2.5.14	946.788,60	996.388,00
a) Ingressos accessoris i altres de gestió corrent		0,00	0,00
b) Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici	2.5.17	946.788,60	996.388,00
6. Despeses de personal		-1.273.010,13	-1.212.621,30
a) Sous, salaris i assimilats		-970.018,50	-942.512,06
b) Càrregues socials	2.5.14	-302.991,63	-270.109,24
c) Provisions		0,00	0,00
7. Altres despeses d'explotació		-1.091.285,13	-1.068.274,69
a) Serveis exteriors		-937.154,28	-808.941,30
b) Tributs		-167.522,17	-161.967,77
c) Pèrdues, deterioració i variació de provisions per operacions comercials	2.5.9	13.391,32	-97.365,62
d) Altres despeses de gestió corrent		0,00	0,00
e) Despeses per emissió de gasos d'efecte hivernacle		0,00	0,00
8. Amortització de l'immobilitzat		-474.026,34	-464.660,14
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	2.5.17	162.887,97	166.172,63
10. Excessos de provisions		0,00	0,00
11. Deterioració i resultat per alienacions de l'immobilitzat		0,00	0,00
a) Deterioració i pèrdues		0,00	0,00
b) Resultats per alienacions i altres		0,00	0,00
c) Deteriorament i resultats per alienacions de l'immobilitzat de les societats holding		0,00	0,00
12. Diferència negativa de combinacions de negoci		0,00	0,00
13. Altres resultats		0,00	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		868.390,30	970.912,87
14. Ingressos financers		36.717,34	26.445,77
a) De participacions en instruments de patrimoni		0,00	0,00
a1) En empreses del grup i associades		0,00	0,00
a2) En tercers		0,00	0,00
b) De valors negociables i altres instruments financers	2.5.9	36.717,34	26.445,77
b1) En empreses del grup i associades		0,00	0,00
b2) En tercers		36.717,34	26.445,77
c) Imputació de subvencions, donacions i llegats de caràcter financer		0,00	0,00
15. Despeses financeres		-232.909,12	-343.275,26
a) Per deutes amb empreses del grup i associades		0,00	0,00
b) Per deutes amb tercers		-232.909,12	-343.275,26
c) Per actualització de provisions		0,00	0,00
16. Variació de valor raonable en instruments financers		0,00	0,00
a) Valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys		0,00	0,00
b) Transferència d'ajustaments de valor raonable amb canvis al patrimoni net		0,00	0,00
17. Diferències de canvi		0,00	0,00
18. Deterioració i resultat per alienacions d'instruments financers		0,00	0,00
a) Deterioracions i pèrdues		0,00	0,00
b) Resultats per alienacions i altres		0,00	0,00
19. Altres ingressos i despeses de caràcter financer		0,00	0,00
a) Incorporació a l'actiu de despeses financeres		0,00	0,00
b) Ingressos financers derivats de convenis de creditors		0,00	0,00
c) Resta d'ingressos i despeses		0,00	0,00
A.2) RESULTAT FINANCER (14+15+16+17+18+19)		-196.191,78	-316.829,49
A.3) RESULTAT ABANS DE IMPOSTOS (A.1+A.2)		672.198,52	654.083,38
20. Impostos sobre beneficis	2.5.13	-51.114,45	-55.922,42
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES (A.3+20)		621.084,07	598.160,96
B) OPERACIONS INTERROMPUDES		0,00	0,00
21. Rtat. de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		0,00	0,00
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4+21)		621.084,07	598.160,96

2.3 ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET NORMAL

A) Estat normal d'ingressos i despeses	Nota	Exercici 2025	Exercici 2024
A) RESULTAT DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		621.084,07	598.160,96
INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET		0,00	0,00
I. Per valoració d'instruments financers		0,00	0,00
1. Actius financers disponibles per a la venda		0,00	0,00
2. Altres ingressos/despeses		0,00	0,00
II. Per cobertures de fluxos d'efectiu		0,00	0,00
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts		-301.862,49	-71.590,98
IV. Per guanys i pèrdues actuàrials i altres ajustaments		0,00	0,00
V. Per actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda		0,00	0,00
VI. Diferències de conversió		0,00	0,00
VII. Efecte impositiu		736,60	178,98
B) TOTAL INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT AL PATRIMONI NET (I+II+...+VII)		-301.125,89	-71.412,00
TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		0,00	0,00
VIII. Per valoració d'instruments financers		0,00	0,00
1. Actius financers disponibles per a la venda		0,00	0,00
2. Altres ingressos/despeses		0,00	0,00
IX. Per cobertures de fluxos d'efectiu		0,00	0,00
X. Subvencions, donacions i llegats rebuts		-162.887,98	-166.172,63
XI. Per actius no corrents i passius vinculats, mantinguts per a la venda		0,00	0,00
XII. Diferències de conversió		0,00	0,00
XIII. Efecte impositiu		11.131,36	8.110,86
C) TOTAL TRANSFERÈNCIES AL COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS (VIII+IX+...+XIII)		-151.756,62	-158.061,77
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A+B+C)		168.201,56	368.687,19

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Capital escriturat	Capital no exigít	Prima d'emissió
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2023	166.657,30	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024	166.657,30	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment (reducció)patr. net combinació negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2024	166.657,30	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2024	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2024	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2025	166.657,30	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	1.864.700,74	-1.132.641,50	0,00
1. Augments del capital	1.864.700,74	-1.132.641,50	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment Patrimoni net per combinació de negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2025	2.031.358,04	-1.132.641,50	0,00

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Reserves	Accions i participacions en patrimoni pròpies	Resultats d'exercicis anteriors
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2023	4.578.312,02	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024	4.578.312,02	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment (reducció)patr. net combinació negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	533.722,77	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	533.722,77	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2024	5.112.034,79	0,00	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2024	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2024	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2025	5.112.034,79	0,00	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment Patrimoni net per combinació de negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	598.160,96	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	598.160,96	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2025	5.710.195,75	0,00	0,00

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Altres aportacions de socis	Resultat de l'exercici	Dividend a compte
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2023	19.481,63	533.722,77	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024	19.481,63	533.722,77	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	598.160,96	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment (reducció)patr. net combinació negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	-533.722,77	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	-533.722,77	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2024	19.481,63	598.160,96	0,00
I. Ajusts per canvis de criteri 2024	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2024	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2025	19.481,63	598.160,96	0,00
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	621.084,07	0,00
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment Patrimoni net per combinació de negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	-598.160,96	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	-598.160,96	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2025	19.481,63	621.084,07	0,00

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	Altres instruments de patrimoni net	Ajusts per canvis de valor	Subvencions, donacions i legats rebuts
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2023	0,00	0,00	9.566.950,22
I. Ajusts per canvis de criteri 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2023 i anteriors	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024	0,00	0,00	9.566.950,22
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	-229.473,77
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment (reducció)patr. net combinació negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2024	0,00	0,00	9.337.476,45
I. Ajusts per canvis de criteri 2024	0,00	0,00	0,00
II. Ajusts per errors 2024	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2025	0,00	0,00	9.337.476,45
I. Total ingressos i despeses reconegudes	0,00	0,00	-452.882,51
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
1. Augments del capital	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00	0,00	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00	0,00	0,00
4. (-)Distribució de dividendes	0,00	0,00	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00	0,00	0,00
6. Increment Patrimoni net per combinació de negocis	0,00	0,00	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00	0,00	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00	0,00	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00	0,00	0,00
2. Altres variacions	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2025	0,00	0,00	8.884.593,94

B) Estat total de canvis en el patrimoni net	TOTAL
A. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2023	14.865.123,94
I. Ajusts per canvis de criteri 2023 i anteriors	0,00
II. Ajusts per errors 2023 i anteriors	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2024	14.865.123,94
I. Total ingressos i despeses reconegudes	368.687,19
II. Operacions amb socis o propietaris	0,00
1. Augments del capital	0,00
2. (-) Reduccions de capital	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00
4. (-)Distribució de dividends	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00
6. Increment (reducció)patr. net combinació negocis	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00
2. Altres variacions	0,00
C. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2024	15.233.811,13
I. Ajusts per canvis de criteri 2024	0,00
II. Ajusts per errors 2024	0,00
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'EXERCICI 2025	15.233.811,13
I. Total ingressos i despeses reconegudes	168.201,56
II. Operacions amb socis o propietaris	732.059,24
1. Augments del capital	732.059,24
2. (-) Reduccions de capital	0,00
3. Conversió de passius financers al patrimoni net	0,00
4. (-)Distribució de dividends	0,00
5. Operacions amb accions o participacions pròpies	0,00
6. Increment Patrimoni net per combinació de negocis	0,00
7. Altres operacions amb socis o propietaris	0,00
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00
1. Moviment de la reserva de revalorització	0,00
2. Altres variacions	0,00
E. SALDO, FINAL DE L'EXERCICI 2025	16.134.071,93

2.4 ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU NORMAL

	Nota	Exercici 2025	Exercici 2024
A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ		0,00	0,00
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos		672.198,52	654.083,38
2. Ajusts del resultat		428.960,91	662.740,43
a) Amortització de l'immovilitzat (+)		474.026,34	464.660,14
b) Correccions valoratives per deterioració (+/-)		-78.369,24	47.423,43
c) Variació de provisions (+/-)		0,00	0,00
d) Imputació de subvencions (-)		-162.887,97	-166.172,63
e) Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat (+/-)		0,00	0,00
f) Resultats per baixes i alienacions d'instruments financers (+/-)		0,00	0,00
g) Ingressos financers (-)		-36.717,34	-26.445,77
h) Despeses financeres (+)		232.909,12	343.275,26
i) Diferències de canvi (+/-)		0,00	0,00
j) Variació de valor raonable en instruments financers (+/-)		0,00	0,00
k) Altres ingressos i despeses (-/+)		0,00	0,00
3. Canvis en el capital corrent		178.912,13	-56.270,55
a) Existències (+/-)		-66.738,88	0,00
b) Deutors i altres comptes per cobrar (+/-)		243.570,95	-46.396,36
c) Altres actius corrents (+/-)		5.187,19	591,72
d) Creditors i altres comptes per pagar (+/-)		-2.027,13	-9.385,91
e) Altres passius corrents (+/-)		0,00	0,00
f) Altres actius y passius no corrents (+/-)		-1.080,00	-1.080,00
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		-238.344,50	-379.209,80
a) Pagaments d'interessos (-)		-217.690,09	-328.056,23
b) Cobraments de dividendes (+)		0,00	0,00
c) Cobraments d'interessos (+)		33.366,93	23.221,04
d) Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)		-54.021,34	-74.374,61
e) Altres pagaments (cobraments) (-/+)		0,00	0,00
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (1 + 2 + 3 + 4)		1.041.727,06	881.343,46
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ		0,00	0,00
6. Pagaments per inversions (-)		-457.649,80	-26.837,50
a) Empreses del grup i associades		0,00	0,00
b) Immobilitzat intangible		-7.948,58	-7.236,79
c) Immobilitzat material		-99.995,39	-19.768,38
d) Inversions immobiliàries		-329.165,12	0,00
e) Altres actius financers		-20.540,71	167,67
f) Actius no corrents mantinguts per a venda		0,00	0,00
g) Unitat de negoci		0,00	0,00
h) Altres actius		0,00	0,00
7. Cobraments per desinversions (+)		16.119,45	24.473,35
a) Empreses del grup i associades		0,00	0,00
b) Immobilitzat intangible		0,00	0,00
c) Immobilitzat material		0,00	0,00
d) Inversions immobiliàries		0,00	0,00
e) Altres actius financers		16.119,45	24.473,35
f) Actius no corrents mantinguts per a venda		0,00	0,00
g) Unitat de negoci		0,00	0,00
h) Altres actius		0,00	0,00
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (6 + 7)		-441.530,35	-2.364,15
C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT		0,00	0,00
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		724.837,11	0,00
a) Emissió d'instruments de patrimoni (+)		1.864.700,74	0,00
b) Amortització d'instruments de patrimoni (-)		-1.132.641,50	0,00
c) Adquisició d'instruments de patrimoni propi (-)		0,00	0,00
d) Alienació d'instruments de patrimoni propi (+)		0,00	0,00
e) Subvencions, donacions i legats rebuts (+)		-7.222,13	0,00
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer		-892.004,91	-905.756,03
a) Emissió		84.905,03	1.454,64
1. Obligacions i altres valors negociables (+)		0,00	0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit (+)		0,00	0,00
3. Deutes amb empreses del grup i associats (+)		0,00	0,00
4. Deutes amb característiques especials (+)		0,00	0,00
5. Altres deutes (+)		84.905,03	1.454,64
b) Devolució i amortització de		-976.909,94	-907.210,67
1. Obligacions i altres valors negociables (-)		0,00	0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit (-)		-976.909,94	-897.500,14
3. Deutes amb empreses del grup i associats (-)		0,00	0,00
4. Deutes amb característiques especials (-)		0,00	0,00
5. Altres deutes (-)		0,00	-9.710,53
11. Pagaments per dividendes i remuneracions d'altres instruments de patrimoni		0,00	0,00
a) Dividendes (-)		0,00	0,00
b) Remuneració d'altres instruments de patrimoni (-)		0,00	0,00
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (9 + 10 + 11)		-167.167,80	-905.756,03
D) Efecte de les variacions dels tipus de canvi		0,00	0,00
E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS (5+8+12+D)		433.028,91	-26.776,72
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici		571.141,15	597.917,87
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		1.004.170,06	571.141,15

2.5. MEMÒRIA DE L'EXERCICI ECONÒMIC

2.5.1 . Activitat de l'empresa

Identificació

L'empresa FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A. es va constituir el 1994, sent la seva forma jurídica en l'actualitat de Societat Anònima.

A la data de tancament de l'exercici econòmic, l'empresa té com a domicili PL IMMACULADA, nº 3, MANRESA (BARCELONA), i sent el seu Nombre d'Identificació Fiscal A60490067.

Està inscrita en el Registre Mercantil de BARCELONA, Foli 1, Full B113178, Inscripció 66.

Activitat de l'empresa

La seva activitat està emmarcada en el sector econòmic de les empreses de la construcció i, en especial, les de rehabilitació d'àrees i edificis urbans, desenvolupant també altres activitats com la tramitació de tota mena d'ajudes/subvencions relatives a l'habitatge, arrendament d'habitatges i locals i gestió de varis aparcaments de rotació, essent el seu àmbit geogràfic d'actuació la ciutat de Manresa. La societat actua també com a mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Manresa.

Objecte social

D'acord amb els estatuts l'objecte social de l'entitat FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A., és :

La promoció, programació, ordenació i gestió urbanística del sòl i de la rehabilitació urbana al terme municipal de Manresa. L'objecte social compren, a títol enunciatiu i no limitatiu les labors següents:

- Incorporació de sòl a l'actiu social -sota qualsevol títol d'adquisició- i la seva gestió, preparació i alienació.
- Programació, projecció, execució, recuperació i gestió d'habitatges amb finalitat social o merament lucrativa, en règim de lloguer o de compravenda. Idèntiques activitats per a la promoció d'aparcaments, oficines i locals comercials, equipaments, edificis i zones d'ús col·lectiu.
- Regeneració del patrimoni històric, artístic, monumental, cultural i paisatgístic de naturalesa urbanística o arquitectònica.

Consideració de mitjà propi

Als efectes del que preveu la legislació urbanística, la societat es configura com a entitat urbanística especial.

Als efectes del que preveu la legislació de contractes del sector públic, la societat té la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Manresa, de manera que pot ser destinatària de les encomanes que li pugui conferir aquesta administració, en els termes previstos en la normativa vigent, no essent possible participar en les licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Manresa.

En concret, i segons l'article 32.1 de la Llei 9/2017, de 8 de Novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, els poders adjudicadors podran organitzar-se executant de manera directa prestacions pròpies dels contractes d'obra, subministres, serveis, concessió d'obres i concessió de serveis, a canvi d'una compensació tarifària, valent-se d'una altra persona jurídica diferent a ells, sempre i quan aquesta mereixi la qualificació jurídica de mitjà propi personificat respecte d'ells, i sempre que es compleixin els següents requisits:

- a) Que el poder adjudicador exerceixi sobre l'ens destinatari un control, directe o indirecte.
- b) Que més del 80% de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es duguin a terme en l'exercici de les encomanes que li han estat confiades pel poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla.
- c) Quant l'ens destinatari de l'encàrrec sigui una entitat jurídica privada, a més a més, la totalitat del seu capital o patrimoni haurà de ser de titularitat o aportació pública
- d) La condició de mitjà propi personificat de l'entitat destinatària de l'encàrrec s'haurà de reconèixer expressament en els seus estatuts.

La Societat compleix tots els requisits per ser considerada com a mitjà propi de l'Ajuntament de Manresa.

Pertany a un grup de societats

L'empresa pertany a un grup de societats segons els termes de l'art. 42 del Codi de Comerç. Es detalla a continuació el nom de la societat dominant directa i el de la dominant última de grup:

PERTINENÇA	DENOMINACIÓ	NIF
Societat dominant directe	AJUNTAMENT DE MANRESA	Q0811200E
Societat dominant darrera de grup	AJUNTAMENT DE MANRESA	Q0811200E

Aquesta entitat presenta els Comptes Anuals previstos d'acord amb la legislació del sector públic que li és d'aplicació.

2.5.2 Bases de presentació dels comptes anuals

Imatge fidel

Disposicions legals

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de l'empresa, havent-ne aplicat les disposicions legals vigents en matèria comptable per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'empresa.

Així mateix, l'Estat de Fluxos d'Efectiu representa la veracitat dels fluxos incorporats.

Principis comptables no obligatoris aplicats

No ha estat necessari, ni s'ha cregut convenient per part de l'administració de l'empresa, l'aplicació de principis comptables facultatius diferents dels obligatoris als quals es refereix l'art.38 del Codi de Comerç i la part primera del Pla General de Comptabilitat, que constitueixen el marc normatiu d'informació financera aplicable en la formulació dels comptes anuals.

Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

En l'elaboració dels comptes anuals corresponents a l'exercici 2025 s'han determinat estimacions i hipòtesi en funció de la millor informació disponible a 31/12/2025 sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en pròxims exercicis el que es faria de forma prospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

Comparació de la informació

No existeix cap causa que impedeixi la comparació dels estats financers de l'exercici actual amb els de l'any anterior.

Agrupació de partides

Durant l'exercici, no s'han realitzat agrupacions de partides ni en el balanç, pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net o en l'estat de fluxos d'efectiu.

Elements recollits en diverses partides

Dins del Balanç de Situació inclòs en els presents comptes anuals existeixen elements patrimonials distribuïts en diverses partides, d'acord amb el detall que a continuació s'indica:

ELEMENT PATRIMONIAL	IMPORT 2025	IMPORT 2024
PRÉSTECES REBUTS D'ENTITATS DE CRÈDIT	8.689.022,06	9.660.547,51
PARTIDA DEL BALANÇ	DESGLOSSAMENT	DESGLOSSAMENT
B)II)2.Deutes entitats de crèdit II/t	7.646.016,72	8.704.708,06
C)III)2.Deutes entitats de crèdit c/t	1.043.005,34	955.839,45
ELEMENT PATRIMONIAL	IMPORT 2025	IMPORT 2024
INVERSIONS FINANCERES	52.944,03	73.144,14
PARTIDA DEL BALANÇ	DESGLOSSAMENT	DESGLOSSAMENT
A)5)2.Credits a tercers II/t	37.472,09	50.241,13
B)5)2.Credits a tercers c/t	15.471,94	22.903,01

Canvis en criteris comptables

Durant l'exercici no s'ha produït canvis en els criteris comptables aplicats en relació amb l'exercici anterior.

Correcció d'errors

No s'han detectat errors existents al tancament de l'exercici que obliguin a reformular els comptes, els fets coneguts amb posterioritat al tancament, que podrien aconsellar ajustos en les estimacions en el tancament de l'exercici, han estat comentats en els seus apartats corresponents.

2.5.3 Aplicació de resultats

Proposta de distribució de beneficis

Hi ha base de repartiment. A continuació es detalla la proposta de distribució de resultats:

BASE DE REPARTIMENT	2025	2024
Pèrdues i guanys	621.084,07	598.160,96
Total	621.084,07	598.160,96

DISTRIBUCIÓ	2025	2024
A reserva legal	62.108,41	0,00
A reserva de capitalització	134.439,70	62.784,17
A reserva voluntària	424.535,96	535.376,79
Total distribuït	621.084,07	598.160,96

D'acord amb l'article 25 de la Llei 27/2014 de 27 de novembre de 2015, de l'Impost sobre Societats, la Societat ha dotat la reserva indisponible corresponent a la reserva de capitalització, per l'import corresponent a la minoració de la base imposable per aquest concepte.

Distribució de dividendes a compte

Durant l'exercici econòmic no s'han distribuït dividendes a compte.

Limitació en la distribució de dividendes

No existeixen limitacions en la distribució de dividendes.

2.5.4 Normes de registre i valoració

Immobilitzat intangible

Valoració immobilitzat intangible

Els actius intangibles es registren pel seu cost d'adquisició i producció i, posteriorment, es valoren al seu cost menys, segons procedeixi, la seva corresponent amortització acumulada i pèrdues per deteriorament que hagin experimentat.

L'empresa reconeix qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen en el seu deteriorament. Els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament i, si és necessari de les recuperacions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats pels actius materials.

Aplicacions informàtiques

Els costos d'adquisició i desenvolupament incorreguts en relació amb els sistemes informàtics bàsics en la gestió de l'empresa es registren a càrrec del capítol "Aplicacions informàtiques" del balanç de situació. Els costos de manteniment dels sistemes informàtics es registren a càrrec del compte de resultats de l'exercici en què s'incorren.

L'amortització de les aplicacions informàtiques es realitza linealment en un període de 3 anys.

Una vegada realitzades les comprovacions oportunes, no s'ha realitzat cap correcció valorativa per deteriorament en les aplicacions informàtiques.

Drets sobre béns cedits en ús

Els DRETS SOBRE BÉNS CEDITS EN ÚS s'han reflectit en l'actiu del balanç pel valor que se'ls hi ha atribuït en el document que regula la cessió d'ús, comptabilitzant-se en el patrimoni net la subvenció de capital corresponent, pel mateix import del valor fixat en el document que regula la cessió d'ús.

Per als béns cedits en ús als quals no s'ha atribuït cap valor en el document que regula la cessió d'ús, s'han reflectit a l'actiu del balanç pel valor venal que se'ls hi ha atribuït, comptabilitzant en el patrimoni net la subvenció corresponent, pel mateix import del valor venal fixat.

Els costos de renovació, ampliació o millora que es fan als béns, sempre que representin un augment de la seva capacitat, productivitat o allargament de la seva vida útil, s'han comptabilitzat com a major valor del dret d'ús.

Immobilitzat material

Capitalització

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren pel seu cost, ja sigui aquest el preu d'adquisició o el cost de producció.

El preu d'adquisició inclou, a més de l'import facturat pel venedor després de deduir qualsevol descompte en el preu, totes les despeses addicionals i directament relacionats que s'han produït fins a la seva posada en condicions de funcionament, inclosa la ubicació en el lloc i qualsevol altra condició necessària perquè pugui operar de la forma prevista; entre uns altres: despeses de explanació i enderrocament, transport, assegurances, instal·lació, muntatge i altres similars.

Els deutes per compra d'immobilitzat es valoren d'acord amb el disposat en la norma relativa a instruments financers.

Amortització

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats.

L'amortització es calcula, aplicant el mètode lineal, sobre el cost d'adquisició dels actius menys el seu valor residual; entenent que els terrenys sobre els quals s'assenten els edificis i altres construccions tenen una vida útil indefinida i que, per tant, no s'amortitzen.

Les dotacions anuals en concepte d'amortització dels actius materials es realitzen amb contrapartida en el compte de pèrdues i guanys i, bàsicament, equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció dels anys de vida útil estimada, que com a terme mig, dels diferents elements és:

CONCEPTE	ANYS VIDA ÚTIL
Construccions	100/50
Instal·lacions tècniques i maquinària	8
Mobiliari	10
Equips informàtics	4

Quan es produeixen correccions valoratives per deteriorament, s'ajusten les amortitzacions dels exercicis següents de l'immobilitzat deteriorat, tenint en compte el nou valor comptable. Es procedeix de la mateixa forma en cas de reversió de les mateixes.

Correccions de valor per deteriorament i reversió

No s'han produït correccions de valor en els elements de l'immobilitzat material.

Durant l'exercici, no s'han produït reversions en les correccions valoratives per deteriorament ja que, les circumstàncies que les van motivar romanen intactes.

Treballs efectuats per l'empresa per al seu immobilitzat

Durant l'exercici, les obres i treballs que l'empresa ha dut a terme pel seu propi immobilitzat, s'han carregat en els comptes d'immobilitzat material, amb abonament a la partida d'ingressos que recull els treballs realitzats per l'empresa per si mateixa.

Criteris de comptabilització d'arrendaments financers i operacions de naturalesa similar

Durant l'exercici, no s'han comptabilitzat arrendaments financers ni operacions de naturalesa similar.

Inversions immobiliàries

Capitalització

Els terrenys i construccions que l'empresa destina a l'obtenció d'ingressos per lloguers o els que posseeix amb la intenció d'obtenir plusvàlues a través de la seva venda, s'inclouen en l'epígraf d'"Inversions immobiliàries".

Aquests béns, s'han valorat pel preu d'adquisició o cost de producció.

Formen part de les inversions immobiliàries, els costos financers corresponents al finançament dels projectes d'instal·lacions tècniques el període de construcció del qual fins a la seva posada en funcionament és superior a l'any.

Els costos de renovació, ampliació o millora són incorporats en l'actiu com a major valor del bé exclusivament quan suposen un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la seva vida útil.

Les despeses periòdiques de manteniment, conservació i reparació s'imputen a resultats, seguint el principi de meritament, com a cost de l'exercici que s'incorren.

Amortització

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats.

L'amortització es calcula, aplicant el mètode lineal, sobre el cost d'adquisició dels actius menys el seu valor residual; entenent que els terrenys sobre els quals s'assenten els edificis i altres construccions tenen una vida útil indefinida i que, per tant, no s'amortitzen.

Les dotacions anuals en concepte d'amortització de les inversions immobiliàries es realitzen amb contrapartida en el compte de pèrdues i guanys i, bàsicament, equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció dels anys de vida útil estimada, que com a terme mig, dels diferents elements és:

CONCEPTE	ANYS VIDA ÚTIL
Construccions	De 50 a 100

Quan es produeixen correccions valoratives per deteriorament, s'ajusten les amortitzacions dels exercicis següents de l'immobilitzat deteriorat, tenint en compte el nou valor comptable. Es procedeix de la mateixa forma en cas de reversió de les mateixes.

Correccions de valor per deteriorament i reversió

Es produeix deteriorament de valor d'un element d'inversions immobiliàries, quan el seu valor comptable superi al seu import recuperable (major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús).

Al tancament de cada exercici, l'empresa avalua si existeixen indicis que les inversions immobiliàries o, si escau, alguna unitat generadora d'efectiu puguin estar deteriorats, en aquest cas, s'estimen els seus imports recuperables efectuant les correccions valoratives que procedeixin.

Els càlculs del deteriorament s'efectuen element a element de forma individualitzada i produeixen una despesa en el compte de pèrdues i guanys.

Durant l'exercici, no s'han produït reversions en les correccions valoratives per deteriorament ja que, les circumstàncies que les van motivar romanen intactes.

Es produeix deteriorament de valor d'un element d'inversions immobiliàries, quan el seu valor comptable superi al seu import recuperable (major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús).

Al tancament de cada exercici, l'empresa avalua si existeixen indicis que algun element d'inversions immobiliàries o, si escau, alguna unitat generadora d'efectiu puguin estar deteriorats, en aquest cas, s'estimen els seus imports recuperables efectuant les correccions valoratives que procedeixin.

Els càlculs del deteriorament s'efectuen element a element de forma individualitzada i produeixen una despesa en el compte de pèrdues i guanys.

Arrendaments

Durant l'exercici, no s'han comptabilitzat arrendaments en el balanç.

Permutes

El criteri de capitalització, aplicat en l'adquisició d'immobilitzat Material mitjançant permutes, és el que es comenta a continuació:

En les operacions de permutes de caràcter comercial, l'Immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor raonable de l'actiu lliurat, més les contrapartides monetàries que s'han lliurat a canvi. Les diferències de valoració sorgides en donar de baixa l'element lliurat a canvi s'han reconegut en el compte de resultats.

En les operacions de permutes de caràcter no comercial, l'Immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor comptable del bé lliurat més, en el seu cas, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'immobilitzat rebut si aquest és menor.

En les permutes que no es pugui obtenir una estimació fiable del valor raonable dels béns que intervenen a l'operació, l'Immobilitzat Material rebut s'ha valorat pel valor comptable del bé lliurat més, en el seu cas, les contrapartides monetàries que s'haguessin lliurat a canvi, amb el límit del valor raonable de l'immobilitzat rebut si aquest és menor.

Instruments financers

Qualificació i valoració dels actius i passius financers

Actius financers a cost amortitzat

En aquesta categoria s'inclouran els actius financers, fins i tot quan estiguin admesos a negociació en un mercat organitzat, que l'empresa manté amb l'objectiu de percebre els fluxos d'efectiu derivats de l'execució del contracte, i les condicions contractuals de l'actiu financer donen lloc, en dates especificades, a fluxos d'efectiu que són únicament cobraments de principal i interessos sobre l'import del principal pendent.

Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials i els crèdits per operacions no comercials:

- a) Crèdits per operacions comercials: són aquells actius financers que s'han originat en la venda de béns i prestacions de serveis per operacions de trànsit de l'empresa amb cobrament ajornat.
- b) Crèdits per operacions no comercials: són aquells actius financers que no sent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i els cobraments del qual són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa.

Aquests actius financers s'han valorat pel seu valor raonable que, excepte evidència en contra, és el preu de la transacció, és a dir, el valor raonable de la contraprestació més tots els costos que li han estat directament atribuïbles.

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

Posteriorment, aquests actius s'han valorat pel seu cost amortitzat, imputant en el compte de pèrdues i guanys els interessos reportats, aplicant el mètode de l'interès efectiu.

Els crèdits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que es disposa en l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, continuaran valorant-se per aquest import, tret que s'haguessin deteriorat.

Per cost amortitzat s'entén el cost d'adquisició d'un actiu o passiu financer menys els reemborsaments del principal i corregit (en més o menys, segons sigui el cas) per la part imputada sistemàticament a resultats de la diferència entre el cost inicial i el corresponent valor de reemborsament al venciment. En el cas dels actius financers, el cost amortitzat inclou, a més les correccions al seu valor motivades per la deterioració que hagin experimentat.

El tipus d'interès efectiu és el tipus d'actualització que iguala exactament el valor d'un instrument financer a la totalitat dels seus fluxos d'efectiu per tots els conceptes al llarg de la seva vida.

Al tancament de l'exercici, s'han efectuat les correccions valoratives necessàries per l'existència d'evidència objectiva que el valor d'un actiu financer (o d'un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament) s'ha deteriorat a conseqüència d'un o més esdeveniments que han ocorregut després del seu reconeixement inicial i que han ocasionat una reducció o un retard en els fluxos d'efectiu que s'havien estimat rebre en el futur i que pot estar motivat per insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament serà la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs, inclosos en el seu cas, els procedents de l'execució de les garanties reals i personals, que s'han estimat que es rebran, descomptant-los al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Les correccions valoratives per deteriorament, i si escau, la seva reversió, s'han registrat com una despesa o un ingrés respectivament en el compte de pèrdues i guanys. La reversió té el límit del valor en llibres de l'actiu financer.

Passius financers a cost amortitzat

En aquesta categoria s'han inclòs tots els passius financers excepte quan hagin de valorar-se a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys. Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els debèits per operacions comercials i els debèits per operacions no comercials:

- a) Debèits per operacions comercials: són aquells passius financers que s'originen en la compra de béns i serveis per operacions de trànsit de l'empresa amb pagament ajornat
- b) Debèits per operacions no comercials: són aquells passius financers que, no sent instruments derivats, no tenen un origen comercial, sinó que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit rebuts per l'empresa.

Inicialment, aquests passius financers s'han registrat pel seu valor raonable que és el preu de la transacció més tots aquells costos que han estat directament atribuïbles.

Els debèits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, el pagament dels quals s'espera que sigui en el curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Posteriorment, s'han valorat pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han comptabilitzat en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode d'interès efectiu.

Els debèits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, el pagament de les quals s'espera que sigui en el curt termini, i la valoració inicial del qual sigui pel seu valor nominal, continuaran valorant-se pel seu valor nominal.

Deteriorament de valor actius financers

Al tancament de l'exercici, s'han efectuat les correccions valoratives necessàries per l'existència d'evidència objectiva que el valor en llibres d'una inversió no és recuperable.

L'import d'aquesta correcció és la diferència entre el valor en llibres de l'actiu financer i l'import recuperable. S'entén per import recuperable com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió.

Les correccions valoratives per deteriorament, i si escau, la seva reversió s'han registrat com una despesa o un ingrés respectivament en el compte de pèrdues i guanys. La reversió té el límit del valor en llibres de l'actiu financer.

En particular, al final de l'exercici es comprova l'existència d'evidència objectiva que el valor d'un crèdit (o d'un grup de crèdits amb similars característiques de risc valorats col·lectivament) s'ha deteriorat com a conseqüència d'un o més esdeveniments que han ocorregut després del seu reconeixement inicial i que han ocasionat una reducció o un retard als fluxos d'efectiu que s'havien estimat rebre en el futur i que poden estar motivats per insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament serà la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs que s'han estimat que es rebran, descomptant-los al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Baixa d'actius i passius financers

Els criteris utilitzats per donar de baixa un actiu financer són que hagi expirat o s'hagin cedit els drets contractuals sobre els fluxos d'efectiu de l'actiu financer sent necessari que s'hagin transferit de manera substancial els riscos i beneficis inherents a la seva propietat.

Una vegada s'ha donat de baixa l'actiu, el guany o pèrdua sorgida d'aquesta operació formarà part del resultat de l'exercici en el qual aquesta s'hagi produït.

En el cas dels passius financers l'empresa els dona de baixa quan l'obligació s'ha extingit. També es dona de baixa un passiu financer quan l'intercanvi d'instruments de deute es produeix amb condicions substancialment diferents.

La diferència entre el valor en llibres del passiu financer i la contraprestació pagada inclosos els costos de transacció atribuïbles, es recull en el compte de pèrdues i guanys.

Instruments de patrimoni net en poder de l'empresa

La societat no posseeix instruments de patrimoni propi en el seu poder durant l'exercici al qual es refereix la present memòria.

Instruments financers híbrids

No hi ha instruments financers híbrids en el balanç de l'empresa.

Instruments financers composts

No hi ha instruments financers composts en el balanç de l'empresa.

Contractes de garanties financeres

No hi ha contractes de garanties financeres en el balanç de l'empresa.

Cobertures comptables

No s'han reconegut cobertures comptables.

Existències

Criteris de valoració

Les existències estan valorades al preu d'adquisició o al cost de producció. Si necessiten un període de temps superior a l'any per estar en condicions de ser venudes, s'inclou en aquest valor, les despeses financeres oportunes.

Correccions valoratives per deteriorament

Quan el valor net realitzable sigui inferior al seu preu d'adquisició o al seu cost de producció, s'efectuaran les corresponents correccions valoratives.

El valor net realitzable representa l'estimació del preu de venda menys tots els costos estimats d'acabament i els costos estimats que seran necessaris en els processos de comercialització, venda i distribució.

L'empresa realitza una avaluació del valor net realitzable de les existències al final de l'exercici, dotant l'oportuna pèrdua quan les mateixes es troben sobrevalorades.

Quan les circumstàncies que prèviament van causar la disminució hagin deixat d'existir o quan existeixi clara evidència d'increment en el valor net realitzable a causa d'un canvi en les circumstàncies econòmiques, es procedeix a revertir l'import d'aquesta disminució.

Atès l'objecte social de FORUM S.A., la majoria de finques que constitueixen les existències estan afectades per planejament urbanístic amb actuacions poligonals, en les quals preval el principi d'equidistribució de càrregues i beneficis. Per la qual cosa, a l'hora de valorar aquestes finques, no es pot fer considerant el seu valor individual, el qual seria totalment fictici sinó que, a efectes de valoració, cal considerar el valor que cada una d'aquestes finques aporten a les corresponents actuacions urbanístiques. D'igual manera, atenent al mateix principi d'equidistribució de càrregues i beneficis, el cost acumulat per a cada finca no és un cost intrínsec de cada una d'elles, sinó que s'ha de repercutir com un cost general de preparació del sòl del conjunt de l'actuació urbanística que li correspongui.

Tenint en compte l'anterior, en la valoració realitzada no s'ha expressat el valor individual de cada finca, sinó el del conjunt del sòl que FORUM S.A. acredita com a propietari en cada una de les actuacions urbanístiques que desenvolupa.

Com a criteri per valorar el sòl de les diferents actuacions, s'ha sumat la superfície de sòl de les finques propietat de FORUM S.A. afectades per cada una d'elles. En base a aquest resultat s'han estimat les diferents superfícies de sòl net d'aprofitament privat, sobre les quals s'hi ha projectat el mòdul de repercussió d'aquest sòl d'acord amb les plusvàlues que es generaran amb l'execució dels plans urbanístics. A les edificacions encara existents se'ls hi ha atribuït un valor nul.

En quant al valor real de les finques que no estan afectades per cap figura de planejament, s'ha equiparat amb la suma del valor de repercussió del sòl més el valor de reposició de l'edificació.

En ambdós casos, i donat que les finques afectades per les correccions valoratives han estat finançades bàsicament amb subvencions, tal i com es descriu a l'apartat 2.5.17 Subvencions, donacions i llegats de la present memòria, els administradors de la Societat han optat, en els casos que sigui aplicable, per considerar la correcció valorativa com a irreversible.

Transaccions en moneda estrangera

Criteris de valoració

No existeixen saldos representatius de crèdits o deutes en moneda estrangera en el Balanç de Situació que s'inclou en els presents comptes anuals.

Impostos sobre beneficis

Criteris de registre

La despesa per impost sobre beneficis representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici així com per l'efecte de les variacions dels actius i passius per impostos anticipats, diferits i crèdits fiscals.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sota la base imposable de l'exercici, després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos anticipats / diferits i crèdits fiscals, tant per bases imposables negatives com per deduccions.

La Societat, com Empresa Municipal Privada de l'explotació de serveis municipals, gaudeix de la bonificació en la quota de l'Impost sobre Societats del 99% que afecta els rendiments obtinguts d'aquesta activitat.

Valoració d'actius i passius per impost diferit

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporals que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables 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.

Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporal o crèdit que correspongui el tipus de gravamen a què s'espera recuperar-los o liquidar-los.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporals imposables excepte del reconeixement inicial (estalvi en una combinació de negocis) d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni al resultat fiscal ni al resultat comptable.

Per la seva part, els actius per impostos diferits, identificats amb diferències temporals només es reconeixen en el supòsit que es consideri probable que l'empresa tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius.

La resta d'actius per impostos diferits (bases imposables negatives i deduccions pendents de compensar) només es reconeixen en el supòsit que es consideri probable que l'empresa tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius.

En ocasió de cada tancament comptable, es revisen els impostos diferits registrats (tant actius com passius) per tal de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats de les anàlisis realitzades.

Ingressos i despeses

Criteris de valoració ingressos i despeses

Ingressos

Els ingressos s'imputen en funció del principi de la meritació i es valoren segons el preu de la transacció que es defineix com l'import de la contraprestació que s'espera rebre a canvi de transferir els béns o serveis. Això és l'import monetari o, en el seu cas, el valor raonable de la contrapartida, rebuda o per rebre que, excepte evidència en contra, serà el preu acordat per als actius transferits al client, deduint l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que es puguin concedir al client, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits.

Els ingressos pel desenvolupament de l'activitat ordinària es reconeixen quan s'ha transferit el control dels béns o serveis al client. En aquest moment, l'ingrés es valora per l'import que reflecteix la contraprestació a la qual s'espera tenir dret a canvi d'aquests béns o serveis.

Per a l'aplicació d'aquest criteri fonamental de registre comptable d'ingressos, se segueix un procés complet que consta de les següents etapes successives:

- a) Identificació del contracte o contractes amb el client, entenent com un acord entre dos o més parts que crea drets i obligacions exigibles per a aquestes.
- b) Identificació de l'obligació o obligacions a complir en el contracte, representatives dels compromisos de transferir béns o prestar serveis a un client.
- c) Determinació del preu o import de la transacció, o contraprestació del contracte a la qual s'espera tenir dret a canvi de la transferència dels béns o de la prestació de serveis compromesa amb el client.
- d) Assignació del preu o import de la transacció a les obligacions a complir, que es realitza en funció dels preus de venda individuals de cada bé o servei diferent que s'hagin compromès en el contracte, o bé, en el seu cas, seguint una estimació del preu de venda quan el mateix no es pugui observar de manera independent.
- e) Reconeixement de l'ingrés per activitats ordinàries quan a mesura que es compleix amb una obligació compromesa mitjançant la transferència d'un bé o la prestació d'un servei. Aquest compliment té lloc quan el client obté el control del bé o servei, de manera que l'import de l'ingrés d'activitats ordinàries reconegut serà la quantia assignada a l'obligació contractual satisfeta.

Per a cada obligació a complir (lliurament de béns o prestació de serveis) identificada, l'empresa ha determinat al començament del contracte si el compromís assumit es complirà al llarg del temps o en un moment determinat.

S'ha considerat que l'empresa transfereix el control d'un actiu o d'un servei al llarg del temps quan es compleix un dels següents criteris:

- a) El client rep i consumeix de manera simultània els beneficis proporcionats per l'activitat de l'empresa (generalment, la prestació d'un servei) a mesura que l'entitat la desenvolupa, com succeeix en alguns serveis recurrents
- b) L'empresa produeix o millora un actiu (tangibles o intangibles) que el client controla a mesura que es desenvolupa l'activitat (per exemple, un servei de construcció efectuat sobre un terreny del client).
- c) L'empresa elabora un actiu específic per al client (amb caràcter general, un servei o una instal·lació tècnica complexa o un bé particular amb especificacions singulars) sense un ús alternatiu i l'empresa té un dret exigible al cobrament per l'activitat que s'hagi completat fins avui (per exemple, serveis de consultoria que donin lloc a una opinió professional per al client).

Els ingressos derivats dels compromisos (amb caràcter general, de prestacions de serveis) que es compleixen al llarg del temps, es reconeixen en funció del grau d'avanç o progrés cap al compliment complet de les obligacions contractuals sempre que l'empresa disposi d'informació fiable per a realitzar el mesurament del grau d'avanç. L'empresa revisarà i, si és necessari, modificarà les estimacions de l'ingrés a reconèixer, a mesura que compleix amb el compromís assumit. La necessitat de tals revisions no indica, necessàriament, que el desenllaç o resultat de l'operació no pugui ser estimat amb fiabilitat. Quan, a una data determinada, l'empresa no sigui capaç de mesurar raonablement el grau de compliment de l'obligació (per exemple, en les primeres etapes d'un contracte), encara que esperi recuperar els costos incorreguts per a satisfer aquest compromís, només es reconeixeran ingressos i la corresponent contraprestació en un import equivalent als costos incorreguts fins a aquesta data.

En el cas de les obligacions contractuals que es compleixen en un moment determinat, els ingressos derivats de la seva execució es reconeixen en aquesta data. Fins que no es produeixi aquesta circumstància, els costos incorreguts en la producció o fabricació del producte (béns o serveis) es comptabilitzen com a existències.

Els ingressos per interessos es reporten seguint un criteri financer temporal, en funció del principal pendent de pagament i el tipus d'interès efectiu aplicable.

Despeses

Les despeses s'imputen en funció del principi de meritament, és a dir, quan es produeix el corrent real dels béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer derivada d'ells.

Provisions i contingències

Criteri de valoració

L'empresa reconeix com a provisions els passius que, complint la definició i els criteris de registre o reconeixement comptable continguts en el Marc Conceptual de la Comptabilitat, resultin indeterminats respecte al seu import o la data en la qual es cancel·laran. Les provisions poden venir determinades per una disposició legal, contractual o per una obligació implícita o tàcita.

D'acord amb la informació disponible a cada moment, les provisions es valoren en la data de tancament de l'exercici, pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació, registrant-se els ajustaments que sorgeixin per l'actualització de la provisió com una despesa financera conforme es vagin meritant.

Quan es tracti de provisions amb venciment inferior o igual a un any, i el efecte financer no sigui significatiu, no serà necessari dur a terme cap tipus de descompte.

Despeses de personal

Criteris de registre i valoració

Les despeses de personal inclouen tots els sous i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries meritades en cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o sous variables i les seves despeses associades.

Compromisos per pensions

No s'han efectuat retribucions a llarg termini als empleats.

Subvencions, donacions i llegats

Subvencions no reintegrables

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables es comptabilitzen com ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys com a ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la despesa o inversió objecte de la subvenció.

Subvencions reintegrables

Les subvencions, donacions i llegats reintegrables es registren com a passius de l'empresa fins que adquireixen la condició de no reintegrables.

Subvencions, donacions i llegats atorgats per socis o propietaris

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables rebuts de socis o propietaris, no constitueixen ingressos, registrant-se directament en els fons propis, independentment del tipus de subvenció, donació o llegat. Malgrat tot, en el cas d'empreses pertanyents al sector públic que reben subvencions, donacions o llegats de l'entitat pública dominant, per a finançar la realització d'activitats d'interès públic o general, la comptabilització d'aquestes ajudes públiques s'efectuarà d'acord amb els criteris continguts en l'apartat 1.3 de la norma de valoració 18ª del Pla General Comptable. La societat considera que les subvencions rebudes del soci únic són destinades a finançar activitats d'interès públic o general.

Combinacions de negocis

L'empresa durant l'exercici no ha realitzat operacions d'aquesta naturalesa.

Negocis conjunts

No existeix cap activitat econòmica controlada conjuntament amb una altra persona física o jurídica.

Transaccions entre parts vinculades

Amb caràcter general, els elements objecte de la transacció s'han comptabilitzat en el moment inicial pel seu valor raonable. En el seu cas, si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, la diferència s'ha registrat tenint en compte la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior s'ha realitzat segons el que estableixin les normes corresponents.

Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

Criteris de valoració

D'acord amb la Resolució de l'ICAC de 25 de març de 2002, es considera activitat mediambiental, qualsevol operació que tingui com a objectiu principal la prevenció, reducció o reparació de danys sobre el medi ambient.

Els criteris seguits per la societat per considerar els imports destinats a la protecció del medi ambient com a despesa o major valor d'actius han estat els següents:

- Despeses de naturalesa mediambiental

Es consideren despeses mediambientals i, per tant, despeses d'explotació de l'exercici, els imports meritats per les activitats mediambientals realitzades, o que s'hagin de realitzar, per a la gestió dels efectes mediambientals de les operacions de l'Entitat, així com les derivades dels compromisos mediambientals adquirits. Entre aquestes despeses s'hi inclouen les de la prevenció de la contaminació relacionada amb les activitats operatives actuals, el tractament de residus, la gestió mediambiental o les auditories mediambientals.

- Actius de naturalesa mediambiental

Existeixen elements incorporats al patrimoni net de la societat, la finalitat principal dels quals és la minimització de l'impacte mediambiental.

2.5.5. Immobilitzat material

Anàlisi de moviment

MOVIMENTS TERRENYS I CONSTRUCCIONS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	425.559,13	425.559,13
(+) Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+) Aportacions dineràries		
(+) Ampliacions i millores		
(+) Correccions de valor per actualització		
(+) Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+) Traspassos a/de altres partides		
(+) Reste d'entrades		
(-) Sortides, baixes o reduccions		
(-) Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-) Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	425.559,13	425.559,13

Terrenys i construccions

No hi ha moviments a la partida terrenys i construccions.

Durant l'exercici, el moviment de l'amortització de la partida construccions ha estat el següent:

AMORTITZACIÓ TERRENYS I CONSTRUCCIONS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AMORTITZACIÓ SALDO INICIAL	101.504,85	96.434,37
(+) Dotació a l'amortització de l'exercici	5.070,48	5.070,48
(+) Adquisicions o traspassos		
(+) Aum. amort. acum. per efecte de l'actualització		
(-) Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
AMORTITZACIÓ SALDO FINAL	106.575,33	101.504,85

No s'han practicat correccions valoratives per deteriorament de la partida terrenys i construccions.

Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material

La partida d'instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material presenta, durant l'exercici econòmic, els següents moviments.

MOVIMENTS INSTAL·LACIONS TÈCNiques I ALTRE IMMOB.	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	544.188,94	524.420,56
(+) Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+) Aportacions dineràries		
(+) Ampliacions i millores		
(+) Correccions de valor per actualització		
(+) Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+) Traspassos a/de altres partides		
(+) Resta d'entrades	99.995,39	19.768,38
(-) Sortides, baixes o reduccions		
(-) Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-) Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	644.184,33	544.188,94

Durant l'exercici, el moviment de l'amortització de la partida instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material ha estat el següent:

AMORTITZACIÓ INSTAL·LACIONS TÈCNiques I ALTRE IMMOB.	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AMORTITZACIÓ SALDO INICIAL	383.357,46	341.172,74
(+)Dotació a l'amortització de l'exercici	48.333,46	42.184,72
(+)Adquisicions o traspassos		
(+)Aum. amort. acum. per efecte de l'actualització		
(-)Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
AMORTITZACIÓ SALDO FINAL	431.690,92	383.357,46

No hi ha correccions valoratives per deteriorament de la partida instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material.

Immobilitzat en curs i acomptes

La partida d'Immobilitzat en curs i acomptes presenta, durant l'exercici econòmic, els següents moviments.

MOVIMENTS IMMOBILITZAT EN CURS I ACOMPTES	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	11.538,68	11.538,68
(+)Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+)Aportacions dineràries		
(+)Ampliacions i millores		
(+)Correccions de valor per actualització		
(+)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+)Traspassos a/de altres partides		
(+)Reste d'entrades		
(-)Sortides, baixes o reduccions		
(-)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-)Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	11.538,68	11.538,68

Informació sobre:

Costos de desmantellament, retir o rehabilitació

Durant l'exercici, a l'empresa no s'han comptabilitzat costos de desmantellament, retir o rehabilitació com a major valor dels actius.

Vida útil i coeficients d'amortització

a) La vida útil, mètode d'amortització, amortització de l'exercici i amortització acumulada dels elements de l'immobilitzat material vigent en l'empresa a l'exercici actual és:

ELEMENT	ANYS VIDA ÚTIL	MÈTODE D'AMORTITZACIÓ
Instal·lacions tècniques i maquinària	8,33, 10, 12,5	LINEAL
Mobiliari	10	LINEAL
Equips informàtics	4	LINEAL

ELEMENT	AMORTITZACIÓ 2025	AMORT.ACUM. 2025
Construccions	5.070,48	106.575,33
Instal·lacions tècniques i maquinària	40.437,77	308.502,33
Utilitatge		
Mobiliari	740,88	77.028,41
Equips informàtics	7.154,81	43.932,18
Elements de transport		
Altres immobilitzat material		2.228,00
TOTAL	53.403,94	538.266,25

ELEMENT	AMORTITZACIÓ 2024	AMORT.ACUM. 2024
Construccions	5.070,48	101.504,85
Instal·lacions tècniques i maquinària	34.221,63	268.064,56
Utilitatge		
Mobiliari	708,28	76.287,53
Equips informàtics	7.254,81	36.777,37
Elements de transport		
Altres immobilitzat material		2.228,00
TOTAL	47.255,20	484.862,31

Canvis d'estimació

No s'han realitzat canvis d'estimació que afectin a valors residuals, costos estimats de desmantellament, retir o rehabilitació, vides útils i mètodes d'amortització.

Immob. mat. adquirida a emp. del grup i associades

A l'actual exercici no s'han efectuat inversions en immobilitzat material adquirides a empreses del grup i associades.

Immob. material adquirida fora del territori espanyol

L'empresa no té cap element de l'immobilitzat material situat fora d'Espanya.

Despeses financeres capitalitzades

Durant l'exercici actual no ha estat capitalitzat cap import en concepte de despeses financeres sobre béns de l'immobilitzat material.

Detall de les correccions valoratives per deteriorament significatives

No hi ha correccions valoratives per deteriorament, reconeguda o revertida durant l'exercici per a l'immobilitzat material.

Detall de pèrdues i reversions per deteriorament

Durant l'actual exercici no s'han produït pèrdues o reversions per deteriorament que afectin a l'immobilitzat material.

Immobilitzat no afecte a l'explotació

Tots els elements de l'immobilitzat material estan afectes a l'explotació.

Béns totalment amortitzats en ús

DESCRIPCIÓ BÉNS TOTALMENT AMORTITZATS	EXERCICI 2025	EXERCICI 2024
Construccions	0,00	0,00
Resta d'elements	180.118,89	169.368,39
TOTAL	180.118,89	169.368,39

Béns afectes a garanties i reversió

No existeixen elements de l'immobilitzat material que estiguin afectes de manera directa a garanties, com ara hipoteques, ni altres que tinguin caràcter registral. Tampoc existeixen elements reversibles ni restriccions a la titularitat.

Subvencions, donacions i llegats

L'import de les subvencions, donacions o llegats que han servit per finançar elements de l'immobilitzat material és de 101.518,89 euros (108.125,52 euros en 2024)

Arrendaments financers i operacions similars

A l'empresa no hi ha elements de l'immobilitzat material sotmesos a arrendament financer o altres operacions de similar naturalesa.

Detall béns immobles

A l'immobilitzat material de l'empresa, els béns immobles estan constituïts per la seu social, situada a la Plaça Immaculada, nº3.

Resultat de l'exercici derivat de l'alienació immob. mat.

L'empresa no ha dut a terme cap alienació d'immobilitzat que afecti al resultat de l'exercici.

2.5.6 Inversions immobiliàries

Anàlisi de moviments

Terrenys

Els moviments dels terrenys que figuren com a inversions immobiliàries de l'empresa a l'actual exercici són els següents:

MOVIMENTS INVERSIONS IMMOBILIÀRIES: TERRENYS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	5.781.218,17	5.781.218,17
(+)Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+)Aportacions dineràries		
(+)Ampliacions i millores		
(+)Correccions de valor per actualització		
(+)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+)Traspasos a/de altres partides	15.569,50	
(+)Resta d'entrades	329.165,12	
(-)Sortides, baixes o reduccions		
(-)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-)Traspasos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	6.125.952,79	5.781.218,17

S'inclou com a entrades la finca aportada pel soci únic per import de 217.059,24 euros de l'ampliació de capital realitzada en l'exercici, tal i com es descriu en la nota 2.5.11.

No s'han practicat correccions valoratives per deteriorament de la partida terrenys.

Construccions

La partida inversions immobiliàries en construccions al present exercici presenta el següent moviment:

MOVIMENTS INVERSIONS IMMOBILIÀRIES: CONSTRUCCIONS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	22.065.044,52	22.065.044,52
(+)Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+)Aportacions dineràries		
(+)Ampliacions i millores		
(+)Correccions de valor per actualització		
(+)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+)Traspassos a/de altres partides		
(+)Reste d'entrades		
(-)Sortides, baixes o reduccions		
(-)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-)Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	22.065.044,52	22.065.044,52

L'amortització dels elements que formen part de les inversions immobiliàries en construccions són les següents:

AMORTITZACIÓ INVERSIONS IMMOBILIÀRIES: CONSTRUCCIONS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AMORTITZACIÓ SALDO INICIAL	5.250.462,02	4.893.538,40
(+)Dotació a l'amortització de l'exercici	356.428,26	356.923,62
(+)Adquisicions o traspassos		
(+)Aum. amort. acum. per efecte de l'actualització		
(-)Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
AMORTITZACIÓ SALDO FINAL	5.606.890,28	5.250.462,02

Les correccions valoratives per deteriorament dutes a terme durant l'exercici en les inversions immobiliàries en construccions són:

CORRECCIONS DE VALOR PER DETERIORAMENT INV. IMMOBILIÀRIES: CONSTRUCCIONS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
CORRECCIONS VALOR DETERIORAMENT, SALDO INICIAL	2.439.798,00	2.439.798,00
(+)Correc. valorat.deteriorament reconegudes període		
(-)Reversió		
(-)Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
CORRECCIONS VALOR DETERIORAMENT, SALDO FINAL	2.439.798,00	2.439.798,00

Informació sobre:

Tipus d'inversions immobiliàries

Es detallen a continuació una descripció de les inversions immobiliàries:

ELEMENTS D'INVERSIONS IMMOBILIARIES	DESCRIPCIÓ
Terrenys i construccions	Immoble C/ Sant Francesc,2
Terrenys i construccions	Immoble 4 Cantons (Habitatges)
Terrenys i construccions	Immoble C/ Tahones,18
Terrenys i construccions	Finca PAU St. Bartomeu, 1
Terrenys i construccions	Immoble C/ Sta Llúcia 21
Terrenys i construccions	Immoble C/ Barreres,1
Terrenys i construccions	Immoble C/ Mel, 5
Terrenys i construccions	Immoble C/ Camp d'Urgell, 1-3 (Habitatges)
Terrenys i construccions	Immoble 4 Cantons (Parquing)
Terrenys i construccions	Immoble C/Camp d'Urgell, 1-3 (local)
Terrenys i construccions	Immoble C/ Amigant, 5 (local)
Terrenys i construccions	Immoble c/ Baixada del Pòpul, 4
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 33-39
Terrenys i construccions	Immoble C/ Remei de Dalt, 19
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, 1-23
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, U.A. 3-5
Terrenys i construccions	Immoble C/ Montserrat, U.A. 3-5 (Parquing)
Terrenys i construccions	Immoble Baixada dels drets, 7
Terrenys i construccions	Immoble C/Cos, 11

El destí principal que es dona a les inversions immobiliàries és el lloguer d'habitatges i locals així com places d'aparcament.

Ingressos i despeses d'inversions immobiliàries

Els ingressos en concepte d'arrendament operatiu d'habitatges i locals i en concepte de la repercussió de despeses associades als mateixos al llarg de l'últim exercici ha estat de 999.322,35 euros (940.098,53 euros en el 2024) i 438.639,05 euros (420.945,34 en el 2024), respectivament. Igualment, els ingressos per gestió de places d'aparcament tant de rotació com d'abonats és de 719.890,53 euros (692.852,40 euros en el 2024).

Les despeses associades als habitatges i local arrendats són les següents:

DESCRIPCIÓ DESPESA	Import 2025	Import 2024
Treballs realitzats per altres empreses	0,00	0,00
Reparacions i conservació	353.531,08	220.945,60
Serveis professionals	16.295,95	14.241,01
Primes d'assegurances	21.118,16	24.049,83
Serveis bancaris i similars	0,00	0,00
Publicitat i Relacions Públiques	0,00	0,00
Subministraments	0,00	0,00
Altres serveis	115.337,70	117.657,53
Altres tributs	122.658,66	116.224,76
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	64.977,92	49.942,19
Interessos de deutes amb entitats de crèdit	75.671,77	154.800,24
Amortització de l'immobilitzat	276.557,58	277.052,94
Pèrdues per deteriorament de crèdits per operacions comercials	56.258,69	119.670,80
TOTAL	1.102.407,51	1.094.584,90

Les despeses associades a la gestió de les places d'aparcament són les següents:

DESCRIPCIÓ DESPESA	Import 2025	Import 2024
Treballs realitzats per altres empreses	255.573,22	238.332,23
Reparacions i conservació	60.786,96	66.524,14
Serveis professionals	3.309,78	11.521,73
Primes d'assegurances	14.067,01	13.236,07
Serveis bancaris i similars	5.461,12	4.717,64
Publicitat i Relacions Públiques	631,00	196,00
Subministraments	26.894,35	26.375,67
Altres serveis	19.105,01	8.118,88
Altres tributs	26.941,30	26.603,12
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	0,00	0,00
Interessos de deutes amb entitats de crèdit	101.475,57	134.330,52
Amortització de l'immobilitzat	79.870,68	79.870,68
Pèrdues per deteriorament de crèdits per operacions comercials	0,00	0,00
TOTAL	594.116,00	609.826,68

L'empresa és arrendatària.

Les despeses en concepte d'arrendament al llarg del darrer exercici han estat els següents:

CONCEPTE	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Us de fruit Buildingcenter	3.647,35	3.000,00
Cànon parking Puigmercadal	7.638,84	7.638,84
Local oficina zona blava	14.920,41	14.904,87
Cotxe zona blava	11.935,92	11.935,92
TOTAL	38.142,52	37.479,63

Tots els pagaments anteriors corresponen a ús de fruit, cànon, lloguer i rentin, no existint subarrendaments.

Costos desmantellament, retir o rehabilitació

Durant l'exercici no s'han comptabilitzat costos de desmantellament, retir o rehabilitació com a major valor de les inversions.

Canvis d'estimació

No s'han realitzat canvis d'estimació que afectin a valors residuals, costos estimats de desmantellament, retir o rehabilitació, vides útils i mètodes d'amortització.

Inv. immob. adquirides a emp. del grup i assoc.

A l'actual exercici no s'han efectuat inversions immobiliàries adquirides a empreses del grup i associades.

Inv. immobiliàries fora del territori espanyol

Al present exercici l'empresa no té cap inversió immobiliària fora del territori espanyol.

Despeses financeres capitalitzats

Durant l'exercici actual no ha estat capitalitzat cap import en concepte de despeses financeres sobre inversions immobiliàries.

Detall de les correccions valoratives per deteriorament significatives

Durant el 2025 no s'han produït correccions valoratives per deteriorament, així com tampoc es van produir correccions valoratives per deteriorament a l'exercici 2024.

La Societat ha realitzat una avaluació de la possible existència d'indicis de deteriorament dels seus actius de l'immobilitzat material, intangible i inversions immobiliàries, basant-se amb taxacions obtingudes de tercers, juntament amb un anàlisi del seu valor raonable menys els costos de venda així com del seu valor en ús, per aquells actius pels quals no es disposa de taxacions, amb la finalitat de determinar que el seu valor comptable no supera el valor recuperable.

Béns totalment amortitzats en ús

Dins de les inversions immobiliàries, no existeixen construccions que estiguin totalment amortitzades i que es trobin actualment en ús.

Béns afectes a garanties i reversió

Hi ha elements d'inversions immobiliàries que estan afectes de manera directa a garanties, com ara hipoteques, i altres que tenen caràcter registral, i són els que es detallen en la nota "Informació sobre tipus d'inversions immobiliàries" anterior.

Subvencions, donacions i llegats

Durant l'exercici 2019 es van rebre subvencions de capital de l'Ajuntament de Manresa per import de 426.572,82 euros en raó del compromís adquirit pels exercicis 2015 a 2019, per tal de garantir el pla de viabilitat de l'empresa, i com a garantia de la reestructuració del seu endeutament bancari. Donat que aquest deute va servir per finançar inversions immobiliàries, es va considerar aquest import com a subvencions de capital de les inversions immobiliàries. Al 2025 s'han rebut subvencions de capital per import de 0,00 euros (0,00 euros al 2024). En exercicis anteriors i en l'actual s'han rebut subvencions, el valor net comptable de les quals al tancament de l'exercici és de 5.882.097,94 euros (5.982.260,18 euros en 2024).

Resultat de l'exercici derivat de l'alienació inversions immobiliàries

L'empresa no ha alienat inversions immobiliàries en el present exercici.

Restriccions a la realització d'inversions immobiliàries

L'empresa no té cap restricció a la realització d'inversions immobiliàries.

Restriccions al cobrament d'ingressos derivats d'inversió immobiliàries

No hi ha restriccions al cobrament d'ingressos derivats d'inversions immobiliàries.

2.5.7 Immobilitzat intangible

Anàlisi de moviment

Drets sobre béns cedits en ús

Els moviments al present exercici de la partida Drets sobre béns cedits en ús són els següents:

MOVIMENTS BENS CEDITS EN ÚS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	577.014,68	577.014,68
(+)Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+)Aportacions dineràries		
(+)Actius generats internament		
(+)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+)Traspassos a/de altres partides		
(+)Reste d'entrades		
(-)Sortides, baixes o reduccions		
(-)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-)Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	577.014,68	577.014,68

Les amortitzacions realitzades a l'exercici sobre la partida Béns cedits en ús són les següents:

AMORTITZACIÓ BENS CEDITS EN ÚS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AMORTITZACIÓ SALDO INICIAL	201.495,65	141.014,33
(+)Dotació a l'amortització de l'exercici	60.481,32	60.481,32
(+)Adquisicions o traspassos		
(-)Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
AMORTITZACIÓ SALDO FINAL	261.976,97	201.495,65

No figuren en el balanç correccions de valor sobre els Béns cedits en ús.

Aplicacions informàtiques

Els moviments de la partida aplicacions informàtiques de l'empresa al present exercici són els següents:

MOVIMENTS APLICACIONS INFORMÀTIQUES	IMPORT 2025	IMPORT 2024
SALDO INICIAL BRUT	59.585,25	52.348,46
(+)Adquisicions mitjançant combinacions de negoci		
(+)Aportacions dineràries		
(+)Actius generats internament		
(+)Trasp a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(+)Traspassos a/de altres partides		
(+)Resta d'entrades	7.948,58	7.236,79
(-)Sortides, baixes o reduccions		
(-)Trasp.a/d'actius no corrents mantinguts vda		
(-)Traspassos a/de altres partides		
SALDO FINAL BRUT	67.533,83	59.585,25

L'amortització realitzada a l'exercici sobre les aplicacions informàtiques presenta el següent detall:

AMORTITZACIÓ APLICACIONS INFORMÀTIQUES	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AMORTITZACIÓ SALDO INICIAL	31.941,48	31.941,48
(+)Dotació a l'amortització de l'exercici	3.712,82	
(+)Adquisicions o traspassos		
(-)Sortides, baixes, reduccions o traspassos		
AMORTITZACIÓ SALDO FINAL	35.654,30	31.941,48

La partida aplicacions informàtiques no presenta cap correcció de valor per deteriorament a l'actual exercici.

Informació sobre:

Actius afectes a garanties i reversió

No existeixen elements d'immobilitzat intangible que estiguin afectes de manera directa a garanties, com ara hipoteques, ni altres que tinguin caràcter registral. Tampoc existeixen elements reversibles.

Canvis d'estimació

No s'han realitzat canvis d'estimació que afectin a valors residuals, vides útils i mètodes d'amortització.

Inversions immobilitzat intangible adquirides a emp. del grup i assoc.

A l'actual exercici no s'ha adquirit immobilitzat intangible a empreses del grup i associades.

Inversions en immobilitzat intangible adquirit fora del territori espanyol

Al present exercici l'empresa no té cap element d'immobilitzat intangible fora del territori espanyol.

Despeses financeres capitalitzades

Durant l'exercici actual no ha estat capitalitzat cap import en concepte de despeses financeres sobre l'immobilitzat intangible.

Detall de les correccions valoratives per deteriorament

No hi ha correccions valoratives per deteriorament de quantia significativa, reconeguda o revertida durant l'exercici per a l'immobilitzat intangible.

Detall de pèrdues i reversions per deteriorament

Durant l'actual exercici no s'han produït pèrdues o reversions per deteriorament que afectin a l'immobilitzat intangible.

Immobilitzat intangible no afecte a l'explotació

Tots els elements de l'immobilitzat intangible estan afectes a l'explotació.

Immobilitzat intangible totalment amortitzat en ús

DESCRIPCIÓ BENS TOTALMENT AMORTITZATS	EXERCICI 2025	EXERCICI 2024
Aplicacions informàtiques	31.941,49	31.941,49
TOTAL	31.941,49	31.941,49

Subvencions, donacions i llegats

S'han rebut subvencions, donacions o llegats durant l'exercici econòmic que han servit per finançar immobilitzat intangible, originats directa o indirectament per aquest tipus de béns per import de 0,00 euros (0,00 euros el 2024). El valor net comptable de les subvencions rebudes al tancament de l'exercici és de 235.958,95 euros (289.735,37 euros en 2024)

Resultat de l'exercici derivat de l'alienació immob. Intangible.

La Societat no ha alienat cap element d'immobilitzat intangible al present exercici.

Vida útil indefinida

Durant l'exercici, la societat no té actius immobilitzats la vida útil dels quals no es pugui determinar amb fiabilitat.

2.5.8 Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

Arrendaments financers

L'empresa no té cap element del seu immobilitzat sotmès a arrendament financer ni té arrendat cap dels seus elements d'immobilitzat en règim d'arrendament financer amb terceres parts.

Arrendaments operatius

L'empresa és arrendadora

Els ingressos en concepte d'arrendament operatiu d'habitatges i locals i en concepte de la repercussió de despeses associades als mateixos al llarg de l'últim exercici ha estat de 999.322,35 euros (940.098,53 euros en el 2024) i 438.639,05 euros (420.945,34 en el 2024), respectivament, tal com es detalla en la nota 2.5.6 anterior. Igualment, els ingressos per gestió de places d'aparcament tant de rotació com d'abonats és de 719.890,53 euros (692.852,40 euros en el 2024)

L'empresa és arrendatària

Les despeses en concepte d'arrendament al llarg del darrer exercici han estat els següents:

CONCEPTE	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Us de fruit Buildingcenter	3.647,35	3.000,00
Cànon parking Puigmercadal	7.638,84	7.638,84
Local oficina zona blava	14.920,41	14.904,87
Cotxe zona blava	11.935,92	11.935,92
TOTAL	38.142,52	37.479,63

Tots els pagaments anteriors corresponen a ús de fruit, cànon, lloguer i rentin, no existint subarrendaments.

2.5.9 Instruments financers

Informació relacionada amb el balanç

Actius financers

A continuació es detallen, atenent a les categories establertes en la norma de registre i valoració novena, els actius financers, llevat de les inversions en empreses del grup, multigrup i associades.

L'efectiu i altres actius equivalents no s'inclouen en el quadre:

Càtegories	Instruments financers a llarg termini							
	Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Actius a valor raonable amb canvis pig:								
- Cartera de negociació								
- Designats								
- Altres								
Actius financers a cost amortitzat					168.789,39	161.017,72	168.789,39	161.017,72
Actius financers a cost								
Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net								
- Valorats a cost								
Derivats de cobertura								
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	168.789,39	161.017,72	168.789,39	161.017,72

Els crèdits, derivats i altres a llarg termini inclouen els crèdits concedits als propietaris acollits al programa Borsa Habitatge per import de 37.472,09€ (50.241,13€ al 2024), També s'inclouen fiances i dipòsits per import de 131.317,30€ (110.776,59€ al 2024).

Categories	Instruments financers a curt termini							
	Instruments de patrimoni		Valors representatius de deute		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Actius a valor raonable amb canvis pig:								
- Cartera de negociació								
- Designats								
- Altres								
Actius financers a cost amortitzat					369.052,84	620.054,86	369.052,84	620.054,86
Actius financers a cost								
Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net								
- Valorats a cost								
Derivats de cobertura								
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	369.052,84	620.054,86	369.052,84	620.054,86

Els crèdits, derivats i altres a curt termini inclouen els crèdits concedits als propietaris acollits al programa Borsa Habitatge per import de 15.471,94€ (22.903,01€ al 2024). També s'inclouen les subvencions pendents de cobrament al tancament de l'exercici de la Generalitat de Catalunya i del soci únic per import de 123.205,00€ (195.540,28€ al 2024) i els saldos a cobrar de tercers i el soci únic per import de 210.247,88€ (302.655,97€ en el 2024) i 20.128,02€ (98.955,60€ en el 2024), respectivament.

Passius financers

A continuació, es detallen, ateses les categories establertes en la norma de registre i valoració novena, els passius financers a llarg i curt termini:

Categories	Instrumentos financieros a largo término							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Passius financers a cost amortitzat o cost	5.647.718,76	6.396.550,70			160.621,22	140.481,21	5.808.339,98	6.537.031,91
Passius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys.							0,00	0,00
- Cartera de negociació							0,00	0,00
- Designats							0,00	0,00
- Altres							0,00	0,00
Derivats de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	5.647.718,76	6.396.550,70	0,00	0,00	160.621,22	140.481,21	5.808.339,98	6.537.031,91

Categories	Instruments financers a curt termini							
	Dutes amb entitats de crèdit		Obligacions i altres valors negociables		Derivats i altres		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Passius financers a cost amortitzat o cost	1.045.509,94	963.728,54			504.131,04	453.339,32	1.549.640,98	1.417.067,86
Passius a valor raonable amb canvis en pèrdues i guanys.							0,00	0,00
- Cartera de negociació							0,00	0,00
- Designats							0,00	0,00
- Altres							0,00	0,00
Derivats de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	1.045.509,94	963.728,54	0,00	0,00	504.131,04	453.339,32	1.549.640,98	1.417.067,86

Actius i passius financers valorats a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys

No existeixen actius i passius financers valorats a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys en el balanç de l'empresa.

Reclassificacions

No s'han produït en l'exercici reclassificacions d'actius financers.

Compensació d'actius i passius financers

No s'han produït durant l'exercici compensació d'actius i passius financers.

Actius financers cedits i acceptats en garantia

No existeixen actius cedits en garantia.

No existeixen actius acceptats en garantia.

Instruments financers composts

No existeixen instruments financers compostos.

Correccions per deteriorament de valor per risc crèdit

Es detallen a continuació les correccions per deteriorament per risc de crèdit que han afectat a cada classe d'actius financers:

ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	INSTRUMENTS DE PATRIMONI	VALORS REPRESENTATIUS DE DEUTE	CRÈDITS DERIVATS I ALTRES
SALDO INICIAL 2025			
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.			
(+) Augment per traspassos i altres variacions			
(-) Disminució per reversió del deteriorament			
(-) Disminució per sortides i reduccions			
Disminució per traspassos i altres variacions			
SALDO FINAL 2025			

ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	INSTRUMENTS DE PATRIMONI	VALORS REPRESENTATIUS DE DEUTE	CRÈDITS DERIVATS I ALTRES
SALDO INICIAL 2025			217.077,08
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.			56.258,69
(+) Augment per traspassos i altres variacions			
(-) Disminució per reversió del deteriorament			-134.627,93
(-) Disminució per sortides i reduccions			
Disminució per traspassos i altres variacions			
SALDO FINAL 2025			138.707,84

ACTIUS FINANCERS A LLARG TERMINI	INSTRUMENTS DE PATRIMONI	VALORS REPRESENTATIUS DE DEUTE	CRÈDITS DERIVATS I ALTRES
SALDO INICIAL 2024			
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.			
(+) Augment per traspassos i altres variacions			
(-) Disminució per reversió del deteriorament			
(-) Disminució per sortides i reduccions			
Disminució per traspassos i altres variacions			
SALDO FINAL 2024			

ACTIUS FINANCERS A CURT TERMINI	INSTRUMENTS DE PATRIMONI	VALORS REPRESENTATIUS DE DEUTE	CRÈDITS DERIVATS I ALTRES
SALDO INICIAL 2024			169.653,65
(+) Augment per correc. valorativa per deterior.			135.507,24
(+) Augment per traspassos i altres variacions			
(-) Disminució per reversió del deteriorament			-88.083,81
(-) Disminució per sortides i reduccions			
Disminució per traspassos i altres variacions			
SALDO FINAL 2024			217.077,08

Impagament o incompliment de condicions

No s'ha produït cap incidència en el compliment de les obligacions amb tercers.

Deutes amb característiques especials

L'empresa no té contrets deutes de característiques especials.

Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys

Pèrdues o guanys nets procedents d'instruments financers

No existeixen pèrdues i guanys nets procedents de les diferents categories d'instruments financers definides en la norma de registre i valoració novena.

Ingressos imputats d'actius financers

A l'actual exercici s'han produït o imputat al compte de pèrdues i guanys ingressos financers relacionats amb els actius financers de l'empresa per import de 3.350,41 euros (3.224,73 euros al 2024).

Pèrdues o guanys reconeguts per la baixa d'actius financers

No existeixen pèrdues i guanys reconeguts en el compte de pèrdues i guanys per la baixa d'actius financers mesurats a cost amortitzat.

Ingressos i despeses calculades per tipus interès efectiu

Al tancament de l'exercici no existeixen ingressos ni despeses financeres significatives calculades per aplicació del mètode del tipus d'interès efectiu.

Comptabilitat de cobertures

L'empresa no ha comptabilitzat durant l'exercici cap operació de cobertura d'efectiu ni de valor raonable.

Valor raonable

El valor raonable dels actius i passius financers ha estat calculat mitjançant l'aplicació de tècniques de valoració, segons la jerarquia de valor raonable que es mostra a continuació:

Nivell 1. El valor raonable es calcula sobre la base de preus cotitzats sense ajustar en mercats actius o passius idèntics als quals l'entitat pot accedir en la data del mesurament.

Nivell 2. El valor raonable es calcula sobre la base de preus diferents als considerats en el Nivell 1 que són observables en el mercat per als actius o passius, directament o indirectament.

Nivell 3. El valor raonable es determina a partir de dades d'entrada no observables per a l'actiu o el passiu.

Categories	Nivell de Jerarquia	Justificació
Actius i a valor raonable amb canvis pig:	1	El valor raonable d'aquests actius s'ha determinant prenent com a referència el seu preu cotitzat en mercats actius.
Actius a valor raonable amb canvis en el patrimoni net		
Actius i passius financers a cost amortitzat		En relació als crèdits i dèbits per operacions comercials, crèdits a empreses del grup o altres societats i deutes a tercers, no és necessari revelar el valor raonable ja que el valor en llibres constitueix una aproximació acceptable al valor raonable.
Actius financers a cost	3	Els instruments de patrimoni i valors representatius de deute que no cotitzen en un mercat actiu, s'han valorat al seu cost, registrant l'oportuna deterioració si s'ha considerat necessari.

Empreses del grup, multigrup i associades

L'empresa FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A. no té accions o participacions d'empreses que puguin ser considerades com a empreses del grup i associades.

Altra informació

Circumstàncies especials

No existeixen circumstàncies especials com ara litigis, embargaments, etc. que afectin els actius financers.

Línies de descompte i pòlisses de crèdit

L'empresa no manté cap línia de descompte.

No es manté cap tipus de pòlisses de crèdit amb cap entitat bancària.

Deutes amb garantia real

Existeixen deutes amb garantia real. A continuació es presenta cada una d'elles:

CONCEPTE	IMPORT	GARANTIA	TIPUS DE GARANTIA
Préstec hip. prom. vivende	38.896,31	hipotecària	Immables C/ Tahones, 18
Préstec hipotecari	19.954,10	hipotecària	Immables C/ Barreres 1
Préstec MOPTMA	40.574,30	hipotecària	Immables C/ Sta Llúcia, 21
Multicrèdit promotor	1.454.495,70	hipotecària	Immables UA Barreres, 1 (Quatre Cantons)
Préstec MOPTMA	1.053.936,39	hipotecària	Immables UA Barreres, 1 (Quatre Cantons)
Préstec MOPTMA	422.754,91	hipotecària	Immables UA Montserrat, 1
Préstec hipotecari	119.953,84	hipotecària	Immables C/ Camp d'Urgell, 1-3
Préstec hipotecari	260.799,72	hipotecària	Immable C/ Remei de Dalt, 19
Préstec hipotecari	738.791,69	hipotecària	Immables C/ Montserrat 2,3,5 (pàrquing i locals)
Préstec hipotecari	1.259.870,94	hipotecària	Immables C/ Montserrat, 3-5
Préstec hipotecari	597.397,11	hipotecària	Immables C/ Montserrat, 3-5
Préstec hipotecari	1.645.306,62	hipotecària	Immables UA Montserrat, 2
Préstec hipotecari	76.974,80	hipotecària	Parking centre històric + locals
Préstec hipotecari	306.042,22	hipotecària	Immables: Tossal dels Ciga
Préstec refinançament	334.733,79	hipotecària	Immables C/ Concordia 2 ^a hipoteca
Préstec Concordia	141.430,06	hipotecària	Immables Concordia
Crèdit hipotecari	177.109,56	hipotecària	Immables UA Montserrat, 2
Total	8.689.022,06		

La societat disposa de 17 préstecs amb garantia hipotecària per un import total de 8.689.022,06 euros (9.660.547,51 euros al 2024).

Informació sobre la naturalesa i nivell de risc d'instruments financers

Informació qualitativa

1) Risc de crèdit

És el risc d'incórrer en pèrdues per l'incompliment de les obligacions contractuals de pagament per part d'un deutor o les variacions en la prima de risc lligades a la solvència financera d'aquest. La gestió del risc de crèdit per part de l'empresa ve determinada per l'estricta compliment intern d'actuació definit per la Direcció. En aquest es defineix la categoria d'actius susceptibles d'incorporar-se en la cartera d'inversions utilitzant paràmetres de definició com les principals escales de "ràting", terminis, contraparts i concentració.

En l'activitat financera de l'empresa existeix una política de control i seguiment de risc de crèdit consistent en la valoració i control del nivell de risc actual i futur mitjançant unes eines especialitzades (scoring, gestió de recobriment, etc.) i un seguiment del compliment i efectivitat d'aquestes eines. El contrapès del risc sempre és el nivell d'acceptació d'operacions que es persegueix.

2) Risc de liquiditat

És el risc que es refereix a la possibilitat que no es pugui desinvertir en un instrument financer amb la suficient rapidesa i sense incórrer en costos addicionals significatius o al risc associat de no disposar de liquiditat en el moment que s'ha de fer front a les obligacions de pagament.

En aquest sentit, l'empresa gestiona la liquiditat de manera que sempre pugui fer front als seus compromisos puntualment. Aquest objectiu s'aconsegueix amb una gestió activa de la liquiditat, que consisteix en un seguiment continuat de l'estructura del balanç, per terminis de venciment, detectant de forma anticipada l'eventualitat d'estructures inadequades de liquiditat a curt i mitjà termini, adoptant una estratègia que concedeixi estabilitat a les fonts de finançament. La Societat compta amb pòlisses de crèdit i de descompte no utilitzades, i un ampli Fons de Maniobra.

3) Risc de mercat

Es refereix al risc que el valor d'un instrument financer pugui variar a causa dels canvis en el preu de les accions, els tipus d'interès o els tipus de canvi. La conseqüència d'aquests riscos és la possibilitat d'incórrer en disminucions del patrimoni net o en pèrdues pels moviments dels preus de mercat i / o per la fallida de les posicions que formen la cartera de participacions, no de negociació, amb un horitzó a mitjà i llarg termini.

Informació quantitativa

1) Risc de crèdit.

La Societat al tancament de l'exercici registra les pèrdues per deteriorament de tots els crèdits que considera incobrables. En aquest sentit, el criteri de la societat per a considerar que un crèdit ha de ser deteriorat és en aquells casos en què ha transcorregut més de 6 mesos des de la data del seu venciment sense que hagi estat liquidat, sense perjudici de prendre en consideració altres factors externs.

Durant l'exercici no s'han produït modificacions o reestructuracions de crèdits.

Així mateix, la societat procedeix a la baixa de balanç dels actius financers en cas de tancament o liquidació del deutor, en considerar que fins a aquest moment el crèdit pot ser exigible.

L'antiguitat dels actius financers en mora al final de l'exercici és la següent:

ANTIGUITAT SALDOS DETERIORATS	CRÈDITS COMERCIALS	ALTRES ACTIUS
Entre 6 y 18 mesos	41.960,54	0,00
Més de 18 mesos	96.747,30	0,00

S'han aplicat correccions de valor per deteriorament dels actius financers a l'actual exercici per un import de -13.391,32 euros (97.365,62 euros al 2024). En el compte de pèrdues i guanys no s'han reconegut ingressos financers relacionats amb aquests actius.

Risc de liquidesa

Els imports dels passius financers amb venciment determinat o determinable són els següents:

	Venciment en anys						
	Un	Dos	Tres	Quatre	Cinc	Més de 5	TOTAL
Deutes							
Obligacions i altres valors negociables							
Deutes amb entitats de crèdit	1.045.509,94	881.348,64	921.380,94	777.704,12	566.790,24	2.500.494,82	6.693.228,70
Cred. per arrendam. Financer							
Derivats							
Altres passius financers	140.503,06	360,00	0,00	0,00	0,00	160.261,22	301.124,28
Deutes amb empreses grup i associades	150.121,77						150.121,77
Creditors comercials i altres comptes a pagar							
Proveïdores	2.320,62						2.320,62
Proveïdores, empreses grup i associades	46.965,42						46.965,42
Creditors varis	134.559,57						134.559,57
Personal	28.937,27						28.937,27
Bestretes de clients	723,33						723,33
Deutes amb característiques especials							
TOTAL	1.549.640,98	881.708,64	921.380,94	777.704,12	566.790,24	2.660.756,04	7.357.980,96

2) Risc de mercat

El risc de mercat compren el risc de tipus de canvi, de tipus d'interès i altres riscos de preu.

Els administradors no realitzen un anàlisi de sensibilitat per cada tipus de risc de mercat, perquè considera que la seva exposició és molt limitada.

Transferència d'actius i passius financers

No s'han produït durant l'exercici transferències d'actius financers.

2.5.10 Existències

Detall de les existències:

CONCEPTE	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Existències de sòl	1.778.441,99	1.727.272,61
Deteriorament del sòl	-805.040,37	-805.040,37
Promocions en curs	249.454,33	249.454,33
Promocions acabades	176.862,74	176.862,74
Deteriorament de promocions acabades	-25.060,22	-25.060,22
Bestretes a Proveïdors	0,00	0,00
TOTAL	1.374.658,47	1.323.489,09

Pèrdues per deteriorament de les existències

La Societat ha realitzat una avaluació de la possible existència d'indicis de deteriorament dels seus actius i no ha considerat necessari reconèixer pèrdues per deteriorament en l'exercici de les existències, donat que amb les taxacions disponibles, juntament amb un anàlisi del seu valor raonable menys els costos de venda, per aquells actius pels quals no es disposa de taxacions, el seu valor comptable no supera el valor net realitzable.

Despeses financeres capitalitzades

L'empresa no ha procedit a capitalitzar despeses financeres durant l'exercici, en les existències de cicle de producció superior a un any.

Compromisos de compra / venda

L'empresa no té contractes compromisos fermes de compra i venda, ni contractes de futur o d'opcions relatius a existències.

2.5.11 Fons propis

Capital social

El capital social de l'entitat està representat pels títols que a continuació s'indiquen, a la data de tancament de l'exercici:

SÈRIE	TÍTOLS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	33.799	60,100000	2.031.358,04

. A la Junta General d'Accionistes de FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A.U. del 20 de març de 2025 s'aprova una ampliació de capital de 1.864.700,74 euros amb l'emissió de 31.026 noves accions per dur a terme noves actuacions i objectius relacionades amb l'objecte social de la societat, 27.415 de forma dinerària i 3.611 de forma no dinerària amb l'aportació d'una finca urbana valorada en 217.059,24 euros. L'aportació dinerària de 1.647.641,50 euros es desemborsarà d'acord al següent quadre:

RESUM	2025	2026	2027	TOTAL
PAU SANT BARTOMEU	375.000,00	500.000,00	500.000,00	1.375.000,00 euros
REHABILITACIÓ SANT MIQUEL 14	140.000,00	0,00	132.641,50	272.641,50 euros
Aportació AJM ampliació de capital	515.000,00	500.000,00	632.641,50	1.647.641,50 euros

Havent-se desemborsat en l'exercici actual 515.000,00 euros i quedant doncs 1.132.641,50 euros pendents de desemborsar en els pròxims dos anys.

Accions / Participacions pròpies

L'empresa no tenia al principi de l'exercici, ni ha adquirit durant el mateix, accions o participacions pròpies.

Unipersonalitat

L'Entitat està constituïda per un soci únic que és l'Ajuntament de Manresa.

Altres aportacions de socis

El Ple de l'Ajuntament de Manresa, en sessió que va tenir lloc el dia 30 de març de 2012, va aprovar el Pla d'ajust previst al Decret Llei 4/2012 pel qual es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals. L'Ajuntament de Manresa va presentar una relació de factures al Ministeri d'Hisenda, de les quals 2.315.219,19 euros corresponien a factures pendents de pagament de la societat municipal FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, S.A.U. Igualment, en data 21 de juliol de 2011, va aprovar la concertació d'una operació de crèdit amb l'Institut de Crèdit Oficial per import de 3.284.235,18 euros. El 14 de novembre de 2011 FORUM va presentar en el registre general de l'Ajuntament de Manresa un escrit en el qual sol·licitava acollir-se a aquesta línia de crèdit per un import de 801.026,59 euros, que consta concedit en contracte de préstec entre Ajuntament de Manresa i l'Institut de Crèdit Oficial signat el dia 1 de desembre de 2011. En conseqüència, en data 27 de desembre de 2011 i 13 de juliol de 2012, l'Ajuntament de Manresa va aprovar unes aportacions extraordinàries de caràcter no reintegrable per aquest import, registrada una part com a subvenció en capital per import de 3.096.764,45 euros i una part directament als Fons Propis de la societat, per import de 19.481,63 euros donat que la seva finalitat va ser cancel·lar deutes per construcció d'immobilitzat afecte a una activitat específica d'interès general i a despeses generals de l'activitat, respectivament

2.5.12 Moneda estrangera

Elements d'actiu i passiu en moneda estrangera

La societat no realitza operacions en monedes estrangeres.

2.5.13 Situació fiscal

Conciliació import net ingressos i despeses amb base imposable imposat

Degut al fet de que determinades operacions tenen diferent consideració a l'efecte de la tributació de l'impost sobre societats i l'elaboració d' aquests comptes anuals, la base imposable de l'exercici difereix del resultat comptable.

La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost sobre societats és la següent:

EXERCICI 2025

	Comptes Pèrdues i Guanys			Ingressos i despeses directament imputats al patrimoni net		
	Augments	Disminucions	Efecte net	Augments	Disminucions	Efecte net
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici			621.084,07			-452.882,51
Impost sobre societats	51.114,45		51.114,45		-11.867,96	-11.867,96
Diferències permanents						
Diferències temporals				464.750,47		464.750,47
Reserva de capitalització		-134.439,70	-134.439,70			
Base imposable (resultat fiscal)			537.758,82			0,00

EXERCICI 2024

	Comptes Pèrdues i Guanys			Ingressos i despeses directament imputats al patrimoni net		
	Augments	Disminucions	Efecte net	Augments	Disminucions	Efecte net
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici			598.160,96			-229.473,77
Impost sobre societats	55.922,42		55.922,42		-8.289,84	-8.289,84
Diferències permanents						
Diferències temporals		-26.241,68	-26.241,68	237.763,61		237.763,61
Reserva de capitalització		-62.784,17	-62.784,17			
Base imposable (resultat fiscal)			565.057,53			0,00

Conciliació de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici:

	2025	2024
RESULTAT COMPTABLE ABANS D'IMPOSTOS x TG%	168.049,63	163.520,85
DIFERÈNCIES PERMANENTS		
+ Diferència permanent positiva x tg		
DEDUCCIONS APLICADES A EFECTES COMPTABLES		
- Bonificacions quota	-83.325,25	-91.547,15
- Reserva capitalització x tg	-33.609,93	-15.696,04
+ Deduccions quota	0,00	-355,24
+ Bases impo. Negatives no activades x tg	0,00	0,00
IMPOST SOBRE SOCIETATS	51.114,45	55.922,42

Desglossament de la despesa/ingrés per impostos sobre beneficis de l'exercici

L'impost sobre beneficis de l'exercici s'ha calculat en base al resultat econòmic o comptable, obtingut de conformitat a la normativa comptable vigent, que no necessàriament ha de coincidir amb el resultat fiscal, entès com la base imposable de l'impost. La despesa per l'Impost sobre Beneficis compren tant la part relativa a la despesa per l'Impost Corrent com la corresponent a la despesa per l'Impost Diferit.

	2025			2024		
	PyG	PN	Total	PyG	PN	Total
Impost Corrent	51.114,45	0,00	51.114,45	53.791,07	0,00	53.791,07
Impost Diferit	0,00	-11.867,96	-11.867,96	2.131,35	-8.289,84	-6.158,49
	51.114,45	-11.867,96	39.246,49	55.922,42	-8.289,84	47.632,58

Diferències temporals

Les diferències temporals registrades en el balanç al tancament de l'exercici són:

Exercici 2025

No s'han produït diferències temporals en el present exercici.

Exercici 2024

DESCRIPCIÓ	AUGMENT	DISMINUCIÓ
Reversió 30% import despeses d'amortitz. comptable (excloses empreses de reduïda dimensió.	0,00	26.241,68
Total	0,00	26.241,68

Detall del compte "Actius per diferències temporals deduïbles"

El compte "Actius per diferències temporals deduïbles" a l'inici de l'exercici presentava un saldo de 0,00 euros (2.131,35 en 2024) sent el saldo final de 0,00 euros (0,00 en 2024).

Detall del compte "Passius per diferències temporals imposables"

El compte "Passius per diferències temporals imposables" a l'inici de l'exercici presentava un saldo de 204.645,22 euros (212.935,06 en 2024) sent el saldo final de 192.777,26 euros (204.645,22 en 2024).

Bases imposables negatives

No hi ha bases imposables negatives pendents de compensar.

Incentius fiscals

Al present exercici no s'han aplicat incentius fiscals.

Reserva de capitalització

La reserva de capitalització generada a l'exercici ha estat de 119.632,19 euros i restava pendent d'aplicar de l'exercici anterior 32.584,07 euros, per tant es disposa de 152.216,26 euros de reserva de capitalització per aplicar. En l'exercici s'ha aplicat l'import de 134.439,70 euros, per tant resta pendent d'aplicar 17.776,56 euros.

Impost a pagar

	2025	2024
Base imposable total	537.758,82	565.057,53
Tipus general	25%	25%
Quota	134.439,70	141.264,38
Bonificacions quota	-83.325,25	-87.118,07
Deduccions % Amort. No deduïble	0,00	-355,24
Pagaments a compte	-30.757,70	-30.527,43
Total Quota pagar	20.356,75	23.263,64

Altres aspectes de la situació fiscal

No existeixen altres provisions derivades de l'impost sobre beneficis ni esdeveniments posteriors al tancament que suposin una modificació de la normativa fiscal que afecti als actius i passius fiscals registrats.

Segons les disposicions legals vigents les liquidacions dels impostos no poden considerar-se definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals, o bé hagi transcorregut el termini de prescripció legal. A la data de formulació de la present memòria els diferents impostos als que està subjecta la societat no han estat inspeccionats no existint, segons els administradors, contingències significatives que poguessin derivar-se de la revisió dels exercicis oberts a inspecció.

Altres tributs

No hi ha cap circumstància de caràcter significatiu en relació amb altres tributs, estant oberts a inspecció en els mateixos termes que la resta d'impostos als que està subjecta la Societat.

2.5.14 Ingressos i despeses

Ingressos

La xifra de prestació de serveis del compte de pèrdues i guanys inclou quantitats rebudes per la prestació de serveis en el curs de les activitats ordinàries de la societat netes d'IVA i altres impostos que poguessin estar relacionats amb els esmentats ingressos. El detall de l'epígraf en l'exercici 2025 i 2024 és el següent:

IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Gestió contractes de lloguer socials	51.721,50	41.692,39
Gestió pàrquings de rotació	715.991,69	690.477,82
Ingressos per lloguers	999.322,35	940.098,53
Ingressos per serveis diversos lloguers	437.896,42	469.002,65
Gestió zona blava	654.442,11	647.514,63
Altres	5.869,16	3.454,58
TOTAL	2.865.243,23	2.792.240,60

ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Subvencions a l'explotació	946.788,60	996.388,00
TOTAL	946.788,60	996.388,00

La Direcció de la societat considera que no existeixen categories diferenciades d'ingressos respecte a la forma en que la naturalesa, import, calendari i incertesa dels ingressos i fluxes d'efectiu es puguin veure afectats per factors econòmics.

Els ingressos de la gestió de la zona blava corresponen als obtinguts per la gestió del servei

d'aparcament en superfície sota temps limitat de la ciutat de Manresa, segons l'establert en el Conveni-Encomana entre l'Ajuntament de Manresa i la Societat, en la seva condició de mitjà propi, formalitzat en l'exercici 2023.

Despeses

Aprovisionaments

La partida d'aprovisionaments que es reflecteix en el compte de pèrdues i guanys queda desglossada de la següent manera:

APROVISIONAMENTS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Consum net de sòl	12.634,68	0,00
a) Compres i despeses de sòl	187.559,38	0,00
b) Compres i despeses de promocions	0,00	0,00
c) Variació d'existències	-174.924,70	0,00
Altres despeses externes	255.573,22	238.332,23
Deteriorament finques existències	0,00	0,00
Total aprovisionaments	268.207,90	238.332,23

Càrregues socials

La partida de càrregues socials que es reflecteix en el compte de pèrdues i guanys queda desglossada de la següent manera:

CONCEPTE	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Càrregues socials	302.991,63	270.109,24
a) Seguretat Social a càrrec de l'empresa	298.398,13	261.703,11
b) Aportacions i dotacions per pensions		
c) Altres càrregues socials	4.593,50	8.406,13

Permuta de béns no monetaris i serveis

No s'han realitzat vendes de béns i prestació de serveis produïts per permuta de béns no monetaris i serveis.

Resultats originats fora de l'activitat normal de l'empresa

No s'han produït resultats fora de l'activitat normal de l'empresa.

2.5.15 Informació sobre medi ambient

Comunicació negativa

Els sotassignats, com Administradors de la Societat esmentada, manifesten que en la comptabilitat corresponent als presents comptes anuals NO existeix cap partida de naturalesa mediambiental que hagi de ser inclosa en la Memòria d'acord a les indicacions de la tercera part del Pla General de Comptabilitat (Real Decret 1514/2007, de 16 de novembre).

2.5.16 Retribucions a llarg termini al personal

L'empresa no realitza retribucions a llarg termini al personal.

2.5.17 Subvencions, donacions i llegats

Subvencions, donacions i llegats rebuts

A continuació es detallen les subvencions, donacions i llegats que apareixen en el balanç, així com els imports imputats en el compte de pèrdues i guanys:

SUBVENCIONS, ETC., ATORGATS PER TERCERS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Que apareixen en patrimoni net del balanç	8.884.593,94	9.337.476,45
Imputats en el compte de pèrdues i guanys	1.109.676,57	1.162.560,63
Deutes a llarg termini transformables en subvencions		

Anàlisi del moviment

A continuació, es detalla el moviment:

MOVIMENT SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS	IMPORT 2025	IMPORT 2024
Saldo al inici de l'exercici	9.337.476,45	9.566.950,22
(+) Rebudes en l'exercici		
(+) Conversió deutes lt en subvencions		
(+) Altres moviments		
(-) Subvencions traspasades al resultat exercici	-162.887,98	-166.172,63
(-) Imports retornats	-7.222,12	
(-) Altres moviments	-282.772,41	-63.301,14
Saldo al tancament de l'exercici	8.884.593,94	9.337.476,45

Compliment de les condicions associades a subvencions, donacions i llegats

Es compleixen totes les condicions establertes per la concessió de la subvenció, donació i / o llegat.

El saldo de la partida SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS, està format pels següents conceptes:

- Subvencions de capital

L'import de les subvencions de capital que figuren al Balanç és de 6.219.575,87 euros (6.378.554,61 en l'exercici 2024), una vegada imputats a resultats de l'exercici la part que correspon a l'amortització dels béns finançats per les subvencions i la que correspon a compensar el deteriorament dels actius. La quantificació de la transferència d'aquestes subvencions a resultats es realitza en funció de l'amortització de l'exercici dels béns finançats per les subvencions i l'import de la subvenció inicialment concedida o, en el seu cas, quan es produeixi la seva alienació, correcció valorativa per deteriorament o baixa del balanç. En el cas dels béns cedits en ús, la quantificació de la transferència d'aquestes subvencions a resultats es realitza en funció de l'amortització de l'exercici dels béns cedits en usdefruit.

- Altres subvencions

La Societat va rebre diverses subvencions per a finançar l'adquisició de diferents finques urbanes que composaven les existències propietat de FORUM, S.A. a 31 de Desembre del 2025. El criteri que va seguir la Societat va ser el de comptabilitzar les subvencions rebudes dins el capítol de subvencions, donacions i llegats que s'imputaran a ingressos a mesura que es realitzin o es deteriorin les existències. Així, el saldo que figura al Balanç de situació a 31 de desembre del 2025 inclou un import de 747.011,47 euros (747.011,47 euros en el 2024) que reflecteix el romanent dels ingressos rebuts pendents de traspasar a ingressos corrents, que s'anirà abonant al Compte de Pèrdues i Guanys a mesura que es realitzi la venda de les existències en els propers exercicis, o es traspassi a subvencions d'explotació per cobrir dèficits d'explotació, donat que les pèrdues provinents del deteriorament de les existències finançades amb subvencions es consideren irreversibles, d'acord amb la nota al respecte de l'apartat d'Existències

Finalment, s'inclou un saldo de 1.918.006,60 euros (2.211.910,37 euros en el 2024) corresponent als interessos implícits subvencionats en la concessió de préstecs bonificats en els quals s'està subvencionant part dels interessos dels mateixos, pendents de traspasar al compte de pèrdues i guanys en funció del seu meritament. L'import imputat a patrimoni net en l'exercici és de -294.640,37 euros (-71.590,98 euros el 2024).

- Subvencions d'explotació

S'inclouen subvencions a l'explotació per atendre despeses corrents de la Societat i finançar les activitats ordinàries considerades d'interès públic o general, per import de 946.788,60 euros (996.388,00 euros en el 2024).

Origen de les subvencions, donacions i llegats

S'indica a continuació l'ens públic que ha atorgat les subvencions rebudes durant l'exercici:

SUBVENCIONS A L'EXPLOTACIÓ

NOM ENTITAT PÚBLICA OTORGANT	TIPUS D'ADMINISTRACIÓ	IMPORT 2025	IMPORT 2024
AJUNTAMENT DE MANRESA	LOCAL	719.602,00	683.466,00
AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (OFICINA LOCAL D'HABITATGE)	AUTONÒMICA	167.065,00	210.210,00
AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA (PROGRAMA DE MEDIACIÓ PEL LLOGUER SOCIAL D'HABITATGES)	AUTONÒMICA	8.650,00	9.750,00
AJUNTAMENT DE MANRESA	LOCAL	51.471,60	92.962,00
TOTAL		946.788,60	996.388,00

Les subvencions rebudes de l'Ajuntament de Manresa, soci únic de l'entitat, estan destinades a finançar la programació, projecció, execució, recuperació i gestió d'habitatges amb finalitat social, així com la tramitació de tota mena d'ajudes/subvencions relatives a l'habitatge, la gestió d'arrendaments d'habitatges i locals i la gestió d'aparcaments de rotació. que desenvolupa la societat, considerades d'interès general o públic.

2.5.18 Fets posteriors al tancament

Fets posteriors al tancament que no afecta als comptes anuals però sí a la memòria

Segons el parer de l'Administració de l'empresa posteriorment al tancament de l'exercici no s'ha produït cap altre fet que, encara no afectant als Comptes Anuals, el seu coneixement sigui útil per a l'usuari dels estats financers.

Fets posteriors al tancament que afecten al principi d'empresa en funcionament

Segons el parer de l'Administració de l'empresa amb posterioritat al tancament de l'exercici no s'ha produït cap fet rellevant que afecti al principi d'empresa en funcionament.

2.5.19 Operacions amb parts vinculades

Identificació de les parts vinculades

A continuació es detallen les persones i/o empreses amb què s'han realitzat operacions vinculades així com la naturalesa de les relacions:

NIF	IDENTIFICACIÓ	NATUREALESA DE LA RELACIÓ
P0811200E	AJUNTAMENT DE MANRESA	PRESTACIONS DE SERVEIS URBANISME, PROMOCIÓ I GESTIO DE VIVENDA DE PROTECCIÓ PUBLICA I GESTIÓ D'APARCAMENTS. MITJÀ PROPI I SERVEI TÈCNIC DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA.

Saldos pendents d'actius i passius

Es mostren a continuació el detall dels saldos pendents amb el soci únic:

DESCRIPCIÓ	ENTITAT DOMINANT 2025	ENTITAT DOMINANT 2024
B) ACTIU CORRENT		
III Deutors comercials i altres comptes a cobrar		
2) Clients empreses del grup i associades	20.128,02	98.955,60
6) Altres crèdits amb les Administracions Públiques	0,00	0,00
C) PASSIU CORRENT		
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		
2) Proveïdors empreses del grup i associades	46.965,42	30.973,39

No és necessari realitzar correccions valoratives pels crèdits anteriors.

Operacions entre el soci únic i la Societat

Durant l'exercici L'Ajuntament de Manresa ha efectuat pagaments a la Societat, en concepte d'aportacions a l'execució de les seves finalitats d'interès social o general, pels imports següents:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Transferències corrents:	460.000,00	449.649,00
Transferències de capital:	309.602,00	309.602,00
Encomanes i altres:	756.558,16	920.309,51
Ampliació de capital	515.000,00	0,00
	<u>2.041.160,16</u>	<u>1.679.560,51</u>

Les transferències corrents de l'exercici corresponen a la subvenció anual atorgada destinada a l'execució de les seves finalitats. Dins les encomanes i altres s'inclouen, entre altres, les aportacions rebudes per la gestió del servei d'aparcament en superfície sota temps limitat de la ciutat de Manresa, segons l'establert en el Conveni-Encomana entre l'Ajuntament de Manresa i la Societat, en la seva condició de mitjà propi,

Adicionalment s'han dut a terme altres operacions amb el soci únic que es detallen a continuació:

1. Renta de lloguers i encomanes de gestió
 - a. Local Mel 5: 14.788,76 €
 - b. Lloguer 5 places aparcament Centre Històric: 3.014,88 €
 - c. Lloguer Pl. Immaculada, 3 1r 2a: 0,00 €
 - d. Encomana gestió pisos socials: 30.999,05 €
 - e. Encomana OTR: 904,11 €
 - f. Encomana Zona Blava: 684.461,20 €
 - g. Tiquets de PK: 93,29 €
 - h. Lloguer local Amigant 5: 9.795,56 €

2. Pagament taxes
 - a. Impost de béns immobles: 104.705,31 €
 - b. Taxes escombraries: 37.839,05 €
 - c. Guals: 9.173,61 €
 - d. IAE: 0,00 €
 - e. Quota urbanització: 100.517,14 €
 - f. Contribucions especials: 0,00 €
3. Altres: 7.812,87 €
4. Plusvàlues: 0,00 €
5. Enderroc subsidiari c/ Aiguader,16: 0,00 €

Política de preus seguida

Les operacions anteriors s'han realitzat en condicions de lliure mercat.

Sous, dietes i remuneracions

Personal alta direcció

Durant l'exercici econòmic a què es refereix aquesta memòria ha estat satisfet una remuneració de 81.049,87 euros (80.222,81 euros en el 2024).

Membres òrgan d'administració

Durant l'exercici econòmic a què es refereix aquesta memòria no ha estat satisfet cap import a l'òrgan d'administració en concepte de sou, dietes i altres remuneracions.

Participació administradors

En aplicació de l'article 229 del RDL 1/2010, de 2 de juliol, el detall de les participacions en altres societats amb el mateix, anàleg o complementari objecte social, la titularitat de les quals correspon als Administradors i persones vinculades és el següent:

Els membres de l'òrgan d'Administració, així com les persones vinculades als mateixos, manifesten no ostentar directa ni indirectament cap participació en Societats amb el mateix, anàleg o complementari objecte social que Foment per a la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A.

D'altra banda i d'acord l'article 229 del RDL 1/2010, de 2 de juliol, esmentat anteriorment, s'informa que els membres de l'Òrgan d'Administració i les persones vinculades als mateixos no han realitzat cap activitat, per compte propi o aliè, amb la Societat que pugui considerar-se aliè al tràfic ordinari o que no s'hagi realitzat en condicions normals de mercat. S'informa també que no s'han produït situacions de conflicte d'interès, directe ni indirecte, entre ells i la societat.

2.5.20 Altra informació

Nombre mig de persones empleades

A continuació es detalla la plantilla mitja de treballadors, agrupats per categories:

DESGLOSSAMENT PERSONAL MIG PER CATEGORIES		
Categoria	Personal 2025	Personal 2024
ADMINISTRADOR	2,33	1,17
AJUDANT ENGINIER AATS/APAR	4,00	4,00
AJUDANT LLICENCIAT/INGENIER-ARQ	4,00	4,00

DESGLOSSAMENT PERSONAL MIG PER CATEGORIES		
CAP D'EQUIP	1,00	1,00
CAP SERVEI	1,00	1,00
DELINEANT	0,00	0,00
ENCARREGAT GENERAL	1,00	1,00
INSPECTOR	10,00	10,00
OFICIAL 1 ADMINISTRACIÓ	2,25	2,00
ORDENANÇA	3,01	4,83
Total	28,59	29,00

A continuació es detalla la plantilla a final d'exercici de treballadors, agrupats per categories i diferenciats per sexes:

DESGLOSSAMENT PERSONAL FINAL PER CATEGORIES	2025		2024	
	Homes	Dones	Homes	Dones
ADMINISTRADOR		2		2
AJUDANT ENGINIER AATS/APAR	2	2	2	2
AJUDANT LLICENCIAT/INGENIER-ARQ	4		4	
CAP D'EQUIP		1		1
CAP SERVEI	1		1	
DELINEANT				
ENCARREGAT GENERAL	1		1	
INSPECTOR	2	8	2	8
OFICIAL 1 ADMINISTRACIÓ		3		2
ORDENANÇA	1	2	1	3
Total	11	18	11	18

Honoraris facturats per l'empresa auditora

De conformitat amb la disposició Adicional 14 de la llei 44/2002 de Novembre de Mesures de Reforma del sistema financer, els honoraris meritats relatius a l'Auditoria de comptes de l'exercici 2025 ha estat de 7.325,00 euros (7.080,00 euros al 2024)

2.5.21. Informació segmentada

L'entitat pot formular compte de pèrdues i guanys abreujat, per tant, no és necessari incloure aquest informació.

2.5.22. Informació sobre drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle

Durant l'exercici, no s'han produït despeses derivades d'emissions de gasos d'efecte hivernacle.

2.5.23. Informació sobre el període mitjà de pagament a proveïdors. D.A 3a. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol

Informació sobre el període mitjà de pagament a proveïdors

En base a l'establert en la Disposició addicional tercera "Deure d'Informació" de la Llei 15/2010, de 5 de Juliol, s'informa sobre el període mig de pagament a proveïdors.

	IMPORT 2025	IMPORT 2024
	Dies	Dies
Període mig de pagament a proveïdors	26,50	26,28
Rati d'operacions pagades	27,26	27,38
Rati d'operacions pendents de pagament	13,66	15,55
		Import (€)
Total pagaments realitzats	1.496.733,41	1.061.173,93
Total pagaments pendents	87.656,24	108.844,18

Volum monetari de factures pagades en un període inferior al màxim establert	901.864,03	589.792,87
Número de factures pagades en un període inferior al màxim establert	1.228,00	857
% sobre el total monetari de pagaments	60,26%	55,58%
% sobre el total de factures pagades	67,10%	58,90%

Total número factures pagades	1.830	1.455
-------------------------------	-------	-------

A Manresa, a 26 de març de 2026, queden formulats els Comptes Anuals, formats pel Balanç de situació, el Compte de Pèrdues i Guanys, l'estat de canvis en el Patrimoni Net, l'Estat de fluxos d'Effectiu i la Memòria, corresponents a l'exercici 2025 donant la seva conformitat mitjançant signatura els administradors que componen el Consell d'Administració de l'entitat:

 MARC ALOY GUÀRDIA Amb NIF _____, com a President	 JESÚS ALONSO SAINZ Amb NIF _____, com a Vicepresident
 ANTONI DAURA JORBA Amb NIF _____, com a Vocal	 RAMON BACARDÍ REGUANT Amb NIF _____, com a Vocal
 SERGI PERRAMON SUBIRANA Amb NIF _____, com a Vocal	 CARLES GARCIA ESTANY Amb NIF _____, com a Vocal
 JAUME CANUDES MARSINYAC Amb NIF _____, com a Vocal	 MARIONA HOMS ALSINA Amb NIF _____, com a Vocal
 MARIANA ROMERO SALGUERO Amb NIF _____, com a Vocal	 GEMMA BOIX FOU Amb NIF _____, com a Vocal
 PERE MASSEGÚ BRUGUERA Amb NIF _____, com a Vocal	 CLAUDINA RELAT GOBERNA Amb NIF _____, com a Vocal

3. PROPOSTA D'APLICACIÓ DE RESULTATS

1. Tot seguit es detalla la proposta de distribució de resultats:

BASE DE REPARTIMENT	
Pèrdues i guanys	621.084,07
Total	621.084,07

DISTRIBUCIÓ	
A reserva legal	62.108,41
A reserva de capitalització	134.439,70
A reserva voluntària	424.535,96
Total distribuït	621.084,07

2. No hi ha hagut distribució de dividends a compte de l'exercici.

3. No existeixen limitacions per a la distribució de dividends.

4. INFORME DE GESTIÓ

4.1. INTRODUCCIÓ

El present document respon a la voluntat de recollir els trets fonamentals del que ha estat la gestió de FORUM durant l'exercici 2025, constituint un element de síntesi per a l'avaluació de l'activitat desenvolupada.

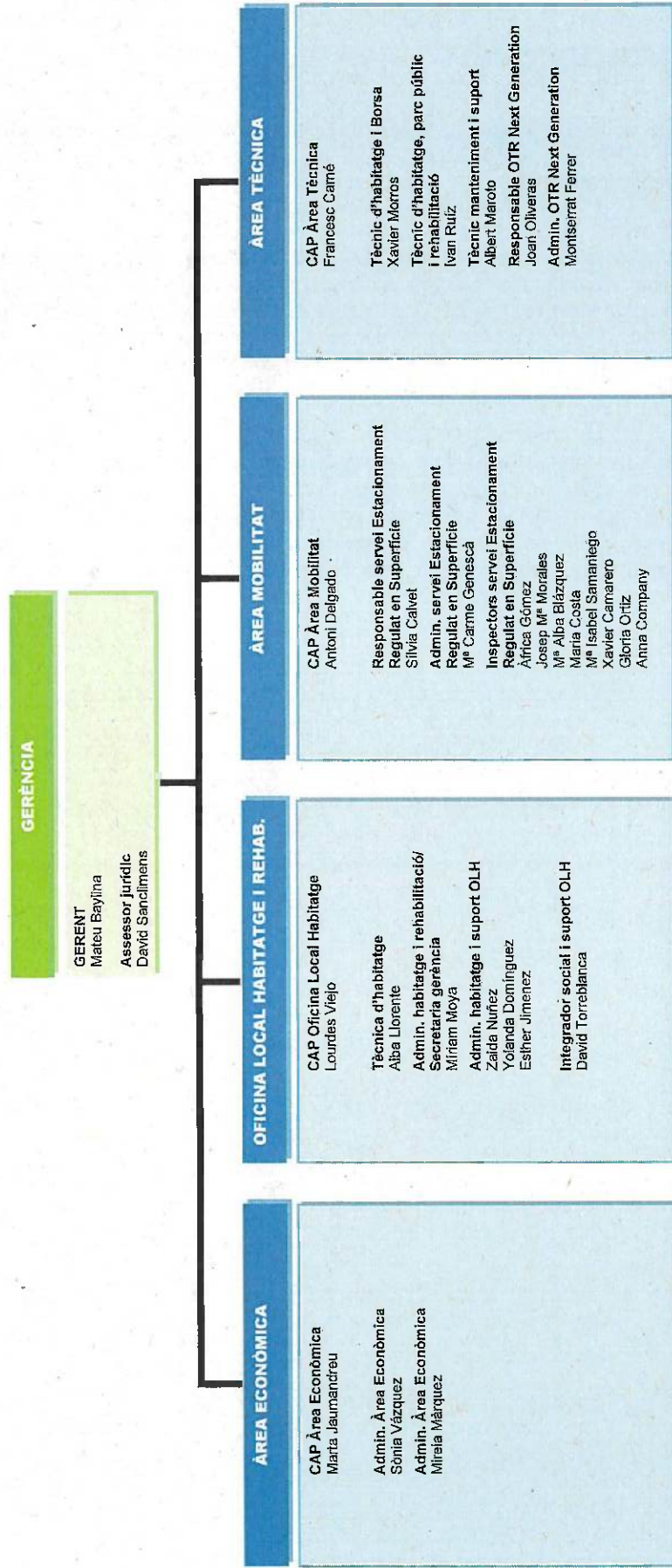
Més enllà dels tràmits interns d'ordre mercantil, els trets fonamentals de l'activitat desenvolupada per FORUM durant aquest període es poden agrupar en dos grans apartats. El primer s'orienta estrictament al desenvolupament de l'activitat econòmica pròpiament definida per l'objecte social de FORUM, i que es concreta en la gestió pel desenvolupament del Programa d'Actuació Quadriennal 2023-2027 de FORUM, pendent d'aprovació per part del Consell d'Administració de la societat.

El segon apartat es refereix a l'activitat desenvolupada com a Servei Públic d'atenció al ciutadà, a través de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, des d'on s'han gestionat diversos programes que s'orienten a informar en relació a qüestions generals relatives a habitatge i rehabilitació, a més de promoure i difondre mesures per fomentar la participació de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic. I la xarxa de mediació del lloguer social.

4.2. ESTRUCTURA DE L'EMPRESA

4.2.1. Organigrama funcional

A 31 de desembre de 2025, l'organigrama de l'empresa era el següent:



4.2.2. Junta General d'Accionistes

Els òrgans de direcció i administració de FORUM són: la Junta General d'Accionistes i el Consell d'Administració. La Junta General d'Accionistes està constituïda per tots els regidors de l'Ajuntament de Manresa, i es reuneix en sessió ordinària un cop l'any per aprovar els comptes anuals. A data 31 de desembre de 2025, la composició era la següent:

PRESIDENT

Sr. Marc Aloy Guàrdia

TINENTS I TINENTES D'ALCALDE

Antoni Josep Valentí Moll
Mariona Homs Alsina
Joan Vila Marta
Montserrat Clotet Masana
Mariana Romero Salguero
Carles Garcia Estany
Pere Massegú Bruguera

REGIDORS I REGIDORES

Pol Huguet Estrada
Tània Infante Martínez
Lluís Vidal Sixto Orozco
Ramon Bacardit Reguant
Mònica de Llorens Vall-llossera
Josep Gili Prat
M. Mercè Tarragó Costa
Salvador Racero Alberch
Maria Lluïsa Tulleuda Lari
Isabel Sánchez Pulido
Roser Alegre Fontanet
Jesús Alonso Sáinz
Sergi Perramon Subirana
Maria dels Àngels Curtichs Monter
Gemma Boix Pou
Jordi Trapé Úbeda
Inmaculada Cervilla Galera

SECRETARI

Sr. José Luis González Leal

4.2.3. Consell d'Administració

El Consell d'Administració l'integren un màxim de dotze consellers elegits, entre persones qualificades, per un termini de quatre anys, segons la composició següent:

- Un màxim de 12 membres ho seran també de la Junta General d'Accionistes. La determinació del nombre concret de membres correspondrà a la Junta General d'Accionistes.
- Un membre serà a proposta de la Federació d'Associació de Veïns de Manresa.
- Un membre serà a proposta de la Unió de Botiguers i Comerciants de Manresa.
- Un membre serà a proposta de la Demarcació Comarques Centrals del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

A 31 de desembre de 2025, la composició del Consell d'Administració era la següent:

PRESIDENT

Sr. Marc Aloy Guàrdia (Membre de la Junta General d'Accionistes)

VICEPRESIDENT

Sr. Jesús Alonso Sáinz (Membre de la Junta General d'Accionistes)

VOCALS

Sr. Carles Garcia Estany (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sr. Antoni Daura Jorba (A proposta de la Unió de Botiguers i Comerciants de Manresa)
Sr. Sergi Perramon Subirana (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sr. Ramon Bacardit Reguant (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sr. Jaume Canudes Marsinyac (A proposta de la Federació de Veïns de Manresa)
Sra. Mariona Homs Alsina (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sra. Gemma Boix Pou (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sra. Mariana Romero Salguero (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sr. Pere Massegú Bruguera (Membre de la Junta General d'Accionistes)
Sra. Claudina Relat i Goberna (Membre de la Demarcació Comarques Centrals del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya)

SECRETARI

Sr. José Luis González Leal

Tot seguit es detallen els acords que va prendre el Consell d'Administració durant l'any 2025:

El dia 19 de març de 2025, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Marc Aloy Guàrdia, va adoptar el següent acord:

- Aprovació de l'acta de la sessió 4/24 del dia 4 de desembre de 2024.
- Aprovació, si escau, de la proposta d'ampliació de capital de la societat i de modificació d'estatuts.

El dia 28 de març de 2025, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Marc Aloy Guàrdia, va adoptar els següents acords:

- Aprovació de l'acta de la sessió 1/25 del dia 19 de març de 2025.
- Formulació dels comptes anuals, proposta d'aplicació de resultats, memòria de l'exercici 2024 i informe de gestió.

El dia 3 de juliol de 2025, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Marc Aloy Guàrdia, va adoptar els següents acords:

- Aprovació de l'acta de la sessió 2/25 del dia 28 de març de 2025
- Informe de gestió de l'exercici 2025 (fins a 31 de maig)
- Proposta de modificació puntual dels Estatuts

El dia 2 de d'octubre de 2025, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Marc Aloy Guàrdia, va adoptar els següents acords:

- Aprovació de l'acta de la sessió 3/25 del 3 de juliol de 2025
- Informe de gestió de l'exercici 2025 (fins a 31 de d'agost)

El dia 10 de novembre de 2025, el Consell d'Administració, sota la Presidència del Sr. Marc Aloy Guàrdia, va adoptar els següents acords:

- Aprovació de l'acta de la sessió 4/25 del 2 d'octubre de 2025
- Formulació del pressupost de la societat per a l'exercici 2026

4.2.4. Formació de Personal

El personal de FORUM participa regularment en accions formatives que permeten actualitzar coneixements. En aquest exercici, s'ha participat en 16 accions formatives (cursos, xerrades i jornades diferents):

Cursos	Àrea	Assistents
Normativa sobre sistemes informàtics de facturació antifrau, el sistema VERI*FACTU i la facturació electrònica B2B (5 ^a edició)	Àrea Econòmica	1
Formació CAE en els edificis amb subvenció dels fons Next Generation de la Rehabilitació.	Àrea Tècnica	1
II Congrés d'ocupacions il·legals, al Col·legi d'advocats de Barcelona	Àrea Jurídica	1
Formació complementària ESADE. Curs estratègies de col·laboració PP.	Gerència	1
XV Setmana Municipal. Temes Clau de l'Administració Local.	Gerència	1
Jornada sobre contractació Pública als Ens Local	Gerència	1
Jornada tècnica Pla de Barris 2025.	Gerència	1
Jornada d'habitatges. Línies d'ajuts i de finançament a la promoció d'habitatge protegit i per facilitar l'emancipació dels joves.	Gerència	1
Presentació de l'oferta de Recursos del Catàleg de serveis 2026 de la Gerència de l'Habitatge, Urbanisme i Activitats.	Gerència	1
Jornades sobre partenariats en Projectes Europeus: Habitatge (Sessió 4: Banc Europeu d'Inversions / Institut Català de Finances)	Gerència	1
Plans especials d'usos i activitats	Gerència	1
Jornada i Assemblea GHS	Gerència	1
III Jornada MEDIEM "La intermediació en la resolució de conflictes En l'habitatge i la mediació en l'edificació i la rehabilitació" (AHC)	OLH	1
Formació actualització normativa en matèria d'arrendaments urbans	OLH	1
Proposta de participació en un grup de treball sobre rehabilitació-Diputació de Barcelona	OTR	2
GIDOMUS, Accelerant la descarbonització d'edificis residencials	OTR	2

4.3. LÍNIES D'ACCIÓ

4.3.1. Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació

L'any 2005, FORUM va constituir l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. Amb la creació de l'Oficina es va fer un pas més cap a un servei integral en l'àmbit de l'habitatge i la rehabilitació. Des del 1994, FORUM desenvolupa la seva activitat amb l'objectiu d'exercir de motor en el procés de revitalització del Nucli Antic. Amb el pas del temps ha anat ampliant les accions i els serveis, adaptant els seus objectius per respondre a noves preocupacions i problemàtiques socials.

La publicació, a finals del 2004, dels Decrets 454/2004 i 455/2004 de la Generalitat de Catalunya, va establir un nou marc legislatiu que va possibilitar noves actuacions en matèria d'habitatge i rehabilitació, alhora que va permetre la fusió de les ja existents Oficina de Rehabilitació i l'Oficina de Mediació per a l'accés a l'habitatge dins l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació. Les actualitzacions que s'han fet d'aquests decrets han permès que actualment continuïn vigents.

L'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació té per objecte posar en marxa i consolidar els Serveis Locals d'Habitatge i Rehabilitació, entesos com espais per a la gestió municipal del mercat de l'habitatge existent, amb els objectius de fomentar l'accés assequible a l'habitatge, dinamitzar el mercat de lloguer, optimitzar l'ocupació del parc vacant i promoure el manteniment i la rehabilitació del parc edificat.

Per tal d'assegurar la màxima cobertura en la prestació de serveis, la gestió d'ajuts relacionats amb l'habitatge i facilitar la proximitat de les gestions a la ciutadania disposem dels convenis:

- Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa, relatiu a l'**Oficina Local d'Habitatge** de Manresa, per els anys 2024-2027
- Addenda de modificació del conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa relatiu a l'**Oficina Local d'Habitatge** de Manresa, per els anys 2024-2027
- Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa, relatiu al **Programa de mediació per al lloguer social** d'habitatges, durant els anys 2025, 2026 i 2027
- Conveni de Col·laboració en relació amb l'**Oficina de Rehabilitació Municipal** per la gestió dels ajuts en matèria de rehabilitació residencial aprovats per la Generalitat de Catalunya, en el marc del Pla estatal de Recuperació, Transformació i Resiliència per fer front a la crisi derivada de la COVID-19, i l'instrument de recuperació Next Generation EU.

Tot i que el catàleg de serveis que s'ofereix a través dels convenis no canvia substancialment, cada any es presenten noves situacions que ens exigeixen una adaptació constant per arribar a complir els objectius.

Funcionament dels convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya presenta les propostes de conveni individualitzades que es formalitzen en dos convenis, un per a l'Oficina Local d'habitatge (OLH) i l'altre pel Programa de Mediació per al lloguer social (BORSA).

Conveni OLH

El conveni OLH té com a objectiu la col·laboració i l'encàrrec de gestió a l'Ajuntament de Manresa per part de l'Agència de l'Habitatge per a l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge durant els anys 2024, 2025, 2026 i 2027, a través de l'Oficina Local d'Habitatge de Manresa, amb la finalitat de facilitar a la ciutadania l'accés a les gestions i serveis relacionats amb l'habitatge.

En aquest any 2025, entrem en el segon any del conveni i la direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha considerat proposar una addenda de modificació del conveni amb els termes següents:

En el conveni relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge del municipi de Manresa es va determinar un pagament fix inicial de 35.000,00 euros per a les anualitats 2024, 2025, 2026 i 2027.

En vista de l'activitat acreditada per l'OLH durant l'any 2024 i que es va baixar l'aportació inicial amb el canvi de conveni, s'ha considerat adient augmentar en 10.000 euros l'aportació inicial fixa destinada a l'OLH per a les anualitats 2025, 2026 i 2027. Aquest augment de l'aportació inicial es farà mitjançant una redistribució del pressupost assignat a l'OLH i, per tant, no suposarà una modificació de l'import màxim que finançarà l'Agència durant la vigència del conveni, ni de l'aportació màxima anual que finança l'Agència, especificats a la clàusula quarta del Conveni.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya finança part de les despeses d'explotació originades pels serveis que presta l'OLH d'acord amb un import màxim total durant la vigència del conveni. Hi ha un pagament inicial a l'inici de cada anualitat en concepte d'aportació inicial i a compte de l'aportació màxima anual, així com un pagament d'acord amb el nombre d'expedients tramitats i acreditats.

L'avaluació de la qualitat de la gestió es realitza a partir del seguiment que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya porta a terme durant l'any. El compliment de les obligacions serà determinant per al càlcul de la quantia d'aquest pagament. La xifra final de l'aportació es pot ajustar segons el grau de compliment dels compromisos de qualitat establerts.

Conveni de la BORSA

El conveni de la Borsa té per objecte la col·laboració entre les parts per impulsar els programes de mediació d'habitatges per al lloguer social, per mitjà de la borsa de mediació de Manresa, per tal de facilitar a la ciutadania la proximitat de la gestió d'aquests serveis en el respectiu territori durant els anys 2025, 2026 i 2027.

El conveni de la Borsa finança part de la despesa generada pels serveis de mediació que presta la Borsa de Manresa. Inclou un primer pagament inicial, imputable a la partida pressupostària de l'exercici de l'any en curs corresponent, en concepte de bestreta, i un segon pagament, prèvia presentació de la certificació justificativa. La certificació s'ha de presentar durant el mes de gener dels anys 2026, 2027 i 2028 i haurà d'incloure l'activitat desenvolupada entre l'1 de gener i el 31 de desembre de l'any anterior i es farà constar:

- Pel que fa a la captació d'habitatges: el nombre i la relació d'habitatges captats durant el període objecte de justificació, així com la data de formalització de cada contracte d'arrendament.
- Pel que fa a les actuacions de seguiment dels contractes formalitzats: la relació d'habitatges sobre els quals s'ha efectuat l'actuació de seguiment i gestió, així com la data de formalització de cada contracte d'arrendament.

Normativa i exposició dels convenis

El conveni OLH i el conveni de la BORSA exposen en comú els següents punts:

1. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els decrets i reglaments que la despleguen i el Pla per al dret a l'habitatge, aprovat per Decret 75/2014, de 27 de maig, constitueixen el marc normatiu de col·laboració amb les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació per al lloguer social, que tenen per finalitat principal assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i gestió d'ajuts relacionats amb l'habitatge i facilitar la proximitat de les gestions a la ciutadania.
2. La Llei 13/2009, de 22 de juliol, defineix que són objectius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'execució i la gestió de les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat i especialment les relatives a les actuacions públiques que en matèria d'habitatge han de garantir la proximitat al territori, amb una gestió integrada de les actuacions públiques de

conformitat amb els principis de subsidiarietat, coordinació, cooperació i col·laboració amb els ens locals.

El conveni OLH segueix:

3. El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge preveu la subscripció de convenis per a constituir o mantenir oficines locals d'habitatge i borses de mediació amb les administracions locals que tinguin desplegament territorial.

4. El capítol 5 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge recull les condicions de les oficines i borses, les seves funcions més rellevants, les fases per a l'establiment dels convenis, les contraprestacions econòmiques i el sistema de justificació de l'activitat.

5. L'Ajuntament de Manresa, disposa d'una oficina i del personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les funcions descrites al conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió, així com d'una persona responsable per coordinar les actuacions amb el Servei Territorial d'Habitatge corresponent i les Direccions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya competents en la matèria, de conformitat amb l'establert en el Pla per al dret a l'Habitatge.

6. Amb l'objectiu de coordinar i desplegar en el territori els serveis i la gestió d'ajuts del Pla per al dret a l'Habitatge, així com els programes d'àmbit social i d'àmbit tècnic, l'Ajuntament de Manresa ha manifestat l'interès en la signatura del conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per al funcionament pels anys 2024, 2025, 2026 i 2027, de l'Oficina local d'habitatge d'àmbit territorial municipal/supramunicipal/comarcal.

7. L'article 62.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, relatiu a les modalitats de convenis que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot subscriure amb les administracions locals per a la col·laboració en matèria d'habitatge, preveu els convenis de col·laboració en la informació ciutadana i d'encàrrec de gestió quan, a més de col·laborar en l'atenció ciutadana, preveuen la realització d'una activitat important relacionada amb la tramitació d'expedients.

Així mateix, l'article 108.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya preveu que les administracions públiques de Catalunya poden subscriure convenis amb altres administracions públiques i amb els organismes i entitats públiques dependents o vinculats a aquestes, en l'àmbit de les competències respectives i per a la consecució de finalitats d'interès comú.

De conformitat amb l'article 11 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, la realització d'activitats de caràcter material o tècnic de la competència dels òrgans administratius o de les entitats de dret públic es pot encarregar a altres òrgans o entitats de dret públic de la mateixa Administració o d'una altra, sempre que entre les seves competències estiguin aquestes activitats, per raons d'eficàcia o quan no es posseeixin els mitjans tècnics idonis per exercir-les. En aquest sentit, l'apartat 3.b) de l'article esmentat, indica que quan l'encàrrec de gestió s'efectuï entre òrgans o entitats de dret públic de diferents administracions, com ocorre en aquest cas, es formalitzarà mitjançant signatura del corresponent conveni entre elles. En termes similars es pronuncien els articles 10 i 116.2 de la Llei 26/2010 de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

El conveni de la BORSA segueix:

III. El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, estableix que els Programes Socials d'Habitatge tenen com a finalitat, entre d'altres, impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre persones propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.

La secció 3 del capítol segon de l'esmentat Decret, regula la mediació per al lloguer social. L'article 16 estableix que el programa de mediació social s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social que impulsen les administracions locals.

L'apartat 2 de l'article 16 indica que les administracions locals, mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, actuen com a intermediadores entre les persones físiques o jurídiques propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen el cobrament i el bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota del preu de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge.

L'article 60.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, preveu que les borses de mediació per al lloguer social són serveis que es presten des de les administracions locals en el marc dels programes socials d'habitatge i tenen com a objectiu principal l'increment del lloguer social mitjançant la disposició d'habitatges desocupats per destinar-los a aquesta finalitat.

IV. L'experiència positiva que en els darrers anys han tingut els convenis subscrits amb les administracions locals en relació a les borses de mediació per al lloguer social, aconsella mantenir i fomentar l'activitat d'aquestes borses que compleixen la finalitat d'aproximar aquests serveis a la ciutadania, segons les necessitats de cada àmbit territorial.

V. L'Ajuntament disposa d'una borsa amb personal suficient per realitzar les funcions que són l'objecte d'aquest conveni i d'una persona responsable per coordinar les actuacions amb la Direcció de Programes Socials de l'Agència, de conformitat amb l'establert en el Pla per al dret a l'habitatge.

VI. Amb l'objectiu de coordinar i desplegar la prestació dels serveis de la borsa de mediació per al lloguer social en el municipi de Manresa, l'Ajuntament ha manifestat el seu interès en la signatura del conveni de col·laboració amb l'Agència per al funcionament durant els anys 2025, 2026 i 2027 de la borsa d'àmbit territorial municipal.

VII. L'article 62 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, regula les modalitats de convenis que l'Agència pot subscriure amb les administracions locals per a la col·laboració en matèria d'habitatge i en l'apartat 3 de l'article indicat, preveu expressament els convenis relatius al programa de mediació per al lloguer social. En concret, el capítol 5 recull les condicions de les borses i preveu que el contingut del conveni ha de incloure, entre d'altres aspectes, les funcions més rellevants, les contraprestacions econòmiques i el sistema de justificació de l'activitat.

VIII. Així mateix, l'article 108.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, preveu que les administracions públiques de Catalunya poden subscriure convenis amb altres administracions públiques i amb els organismes i entitats públiques dependents o vinculats a aquestes, en l'àmbit de les competències respectives i per a la consecució de finalitats d'interès comú.

Compromisos i obligacions dels convenis OLH i Borsa

• Conveni OLH

- Funcions d'informació i atenció ciutadana

- La informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'Habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge, incloent entre d'altres qüestions:
 - La informació i l'assessorament respecte a les línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
 - L'assessorament i l'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.
 - L'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques de l'habitatge derivades de situacions d'emergència social.
 - La informació relativa al Sistema Estatal de referència de preus de lloguer que facilita el "Ministerio de la Vivienda".

- **Funcions d'una unitat d'atenció ciutadana:**

- La digitalització i el registre d'entrada de les sol·licituds i documentació annexa relatives als programes i línies d'ajuts, la introducció de les dades bàsiques de les sol·licituds a les eines informàtiques que facilita l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per informar i gestionar els serveis d'habitatge.
- La comprovació i revisió de la documentació i la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals, tenint en compte el dret dels interessats a no aportar documents que ja estiguin en poder de l'Administració actuant o que hagi elaborat qualsevol altra Administració, previst a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- La tramesa, pels canals telemàtics que s'estableixin, de les sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- **Funcions de gestió d'activitats i serveis:**

- En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge:
 - La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat, presentades per qualsevol canal: telemàtic o presencial, fins la proposta de resolució. També inclou les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat que siguin planificades amb la Direcció de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge, i el compromís d'implementar o mantenir en l'Oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.
 - La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per les quals se sol·licitin ajuts (ITE /III).
 - La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.
- En matèria de Programes Socials de l'Habitatge:
 - La gestió d'expedients d'ajuts de prestacions per al pagament del lloguer que inclou la gestió de sol·licituds fins la proposta de resolució.
 - La gestió d'expedients de prestacions econòmiques d'especial urgència, d'altres ajuts, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- En matèria de Promoció de l'Habitatge:
 - La gestió dels expedients relatius a la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que inclou altes i renovacions (que no siguin via web) i el manteniment actualitzat de la base de dades de l'aplicació.
 - Garantir la igualtat i la no discriminació en l'atenció a les persones i en els procediments que es tramitin des de les Oficines Locals d'Habitatge, d'acord amb el que estableix el Pla d'Acció per l'Antiracisme de la Unió Europea 2020-2025.
 - Utilitzar les eines informàtiques que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya posi a disposició de les oficines i les borses, tant a nivell del registre d'entrada de les sol·licituds com de la tramitació i gestió d'expedients.
 - Documentar totes les gestions administratives, en les aplicacions pròpies de cada expedient, segons els criteris que hagi emès la unitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que sigui competent en cada matèria.
 - Fer ús dels mitjans electrònics, d'acord amb el que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i aplicar els criteris establerts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la tramesa de sol·licituds i documentació presentada a l'Oficina local d'habitatge.

- **Conveni de la Borsa**

L'Ajuntament de Manresa, a través de la Borsa, es compromet a:

1. **Mantenir la Borsa, durant el termini de vigència del conveni, amb el personal tècnic i administratiu suficient, que ha de tenir la formació necessària per realitzar les funcions que se li encomanen. En concret s'obliga a:**
 - Disposar d'un local o espai adequat per realitzar les funcions pròpies de l'oficina.
 - Tenir mitjans materials suficients i aptes per efectuar les gestions i tramitacions relacionades amb el conveni, com ara l'equipament informàtic adequat.
 - Disposar de recursos personals per atendre les funcions de la Borsa que, com a mínim seran d'una persona responsable de la Borsa i la coordinació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'una persona per a les tasques administratives, i d'una persona per a les funcions tècniques de la Borsa.
2. **Funcions d'informació, que inclouen:**
 - L'assessorament a la propietat en els programes socials d'habitatge que inclouen la mediació per al lloguer social, i l'acompanyament durant la vigència del contracte de lloguer.
 - L'assessorament a les persones sol·licitants d'habitatge, l'acompanyament en la cerca de l'habitatge i també durant la vigència del contracte de lloguer.
3. **Funcions de mediació, que inclouen:**
 - La captació d'habitatges desocupats per posar-los a lloguer a un preu assequible.
 - La mediació entre les persones propietàries i llogateres.
 - El seguiment de l'ús i la destinació dels habitatges que formen part del programa de mediació.
 - El seguiment i el control dels pagaments del lloguer.

Els serveis que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge s'agrupen en 3 programes:

1. Programes d'atenció ciutadana i d'informació general en matèria d'habitatge
2. Programes de gestió d'activitats i serveis
3. Programes de Mediació per al Lloguer Social Xarxa

1. Programes d'atenció ciutadana i d'informació general en matèria d'habitatge

Aquest bloc està format bàsicament per l'atenció a l'usuari i els programes d'informació, amb els quals es vol oferir un servei permanent d'informació general al ciutadà on l'informin i l'assessorin sobre la normativa relacionada amb l'accés a l'habitatge i dels ajuts específics que les diferents administracions van aprovant en matèria d'habitatge.

Àrea d'atenció a l'usuari

L'àrea d'atenció a l'usuari té l'encàrrec de gestionar les primeres atencions i l'acolliment de totes les persones interessades en tots els serveis que oferim.

Tots els aspectes que engloba aquesta línia d'actuació s'inclouen a l'activitat que es desenvolupa des de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació de FORUM.

Amb l'experiència acumulada d'altres anys i la previsió del volum de persones que poden estar interessades a venir a realitzar tràmits a la nostra oficina, sobretot els relacionats amb els ajuts al lloguer, és bàsic continuar amb el sistema de cita prèvia i de control d'accés a l'oficina.

A més, durant els períodes en què les convocatòries estan obertes, adoptem mesures preventives i de control reforçant els nostres canals d'atenció. També repartim fulletons informatius a les persones que s'acosten a l'oficina sense cita prèvia, on s'expliquen els diferents canals per ser atesos o fer tràmits, com demanar cita i altra informació bàsica dels serveis.

Així doncs, per donar resposta aquesta situació, es concreten les mesures següents:

- Oferim atenció telefònica per a respondre a les consultes de la ciutadania relacionada amb tots els nostres tràmits i serveis.
- Oferim un model d'atenció amb cita prèvia que facilita l'atenció de la ciutadania.
- Gestionem les cites prèvies prioritzant la gestió segons el tràmit a realitzar i els terminis establerts per l'Agència de l'Habitatge, sobretot en períodes de convocatòries.
- Oferim el suport en tot el procés de la tramitació a través de WhatsApp, atès que per a moltes persones és una via més còmode.
- Oferim el suport en tot el procés de la tramitació a través del correu electrònic.

Les dades recollides per l'àrea d'atenció durant el 2025 han estat d'un total de **22.357 atencions**.

Pel que fa a la via d'entrada són:

- **8.914** (39,87%) visites-atencions presencials
- **9.538** (42,66%) atencions telefòniques.
- **3.315** (14,83%) converses de WhatsApp.
- **590** (2,64%) correus electrònics relacionats amb consultes i atencions.

L'àrea d'atenció a l'usuari, a més de rebre les primeres atencions de totes les persones que entren o truquen a la nostra oficina, s'encarrega de gestionar els serveis següents:

Programa de Demanda d'Habitatge

La demanda d'habitatge fa referència a aquelles persones que estan interessades i/o demanen informació i realitzen tràmits sobre les promocions d'habitatges sotmesos a algun tipus de protecció pública, de compra o lloguer, que promogui FORUM o altres administracions públiques o entitats privades, també s'hi inclouen les persones que demanen un habitatge del programa borsa d'habitatge.

El total de les atencions per informació o tràmits per aquests programes de demanda d'habitatge són **5.169**.

En el programa de demanda d'habitatge s'informa de:

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya (RSHPO)

És un registre públic i administratiu, té caràcter permanent, sense terminis per tramitar la sol·licitud d'inscripció, i entre d'altres requisits, s'hi poden inscriure les persones amb residència en un municipi de Catalunya. Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència, 2 anys. El sol·licitant però, està obligat a comunicar els canvis que es produeixin en la unitat de convivència.

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, promogut per FORUM o per l'Agència, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

- L'any 2025, s'han realitzat **1.053** tràmits:

553 són noves sol·licituds d'inscripció al Registre de sol·licitants.

294 són sol·licituds de renovació de la inscripció al Registre de sol·licitants.

206 altres tràmits: 158 instàncies, 2 requeriments, 5 respostes a oferiments d'habitatge, 6 sol·licituds de baixa, 14 instàncies sol·licitant la resolució, 19 instàncies per renovació i 2 al·legacions

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va posar a disposició dels sol·licitants inscrits al Registre, la possibilitat de fer una renovació automàtica de manera telemàtica, sempre que no hi hagi cap canvi en les dades de la inscripció. En aquest sentit, les persones afectades reben un SMS, correu electrònic o bé una carta per informar-los que hauran de renovar la seva sol·licitud properament.

En el cas de presentar algun canvi, han de tramitar una baixa i una nova sol·licitud, però en aquest cas, sempre de manera presencial.

Demanda d'habitatges gestionats per FORUM

Les persones o famílies interessades en presentar una demanda d'habitatge han d'omplir una sol·licitud amb les dades referents al sol·licitant i a les persones que constituïran la unitat de convivència de l'habitatge sol·licitat, així com d'altres relatives al motiu de la demanda, la font d'ingressos, etc. Aquesta sol·licitud no s'ha d'acompanyar de cap altra documentació en el moment de la presentació.

En el mateix full de la sol·licitud tenen l'opció d'indicar si estan interessats a accedir a un habitatge del programa Borsa d'habitatge.

Les sol·licituds de demanda d'habitatge s'utilitzen per cobrir les vacants existents i gestionar les possibles rotacions dels habitatges disponibles del parc públic i del programa Borsa d'habitatge. La vigència de la sol·licitud és de dos anys.

A les persones interessades en presentar una sol·licitud se'ls informa, tal com consta al full de demanda, de les indicacions següents:

- Cal omplir tots els camps obligatoris de la demanda.
 - La documentació que justifica les dades declarades s'ha de presentar a FORUM en el moment de ser adjudicatari d'un habitatge, tret que sigui requerida amb anterioritat. La no presentació d'aquesta documentació és motiu de baixa de la sol·licitud.
 - La falsedat en les dades declarades deixa sense efecte el tràmit corresponent.
 - El sol·licitant ha de comunicar qualsevol modificació de les dades que consten a la sol·licitud.
- L'any 2025 s'han presentat **659 sol·licituds**, de les quals, **65** han estat renovacions.

Col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

La col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge es reflecteix en el nombre de persones que s'adrecen a les nostres oficines interessades a realitzar alguna consulta o tràmit.

Pel que fa a l'atenció, la ciutadania sol informar-se sobre com accedir a les promocions de l'Agència. També hi ha llogaters de l'Agència de l'Habitatge que demanen realitzar algun tràmit relacionat amb el seu habitatge, com ara sol·licitar un ajut implícit. Altres persones són propietaris privats interessats en visats o que demanen informació o autoritzacions relacionades amb habitatge amb protecció oficial sobre un habitatge (HPO).

Les gestions i tràmits que la ciutadania presenta a la nostra oficina s'envien directament a l'Agència de l'Habitatge a través de l'EACAT.

- L'any 2025 s'han atès un total de **346** persones i s'han registrat **94** tràmits:

27 sol·licituds d'ajuts implícits, 7 revisions de l'ajut implícit, 5 sol·licituds de visat del contracte, 4 sol·licituds regularització deute, 4 sol·licitud renovació contracte, 7 sol·licitud d'informació sobre un habitatge protegit, 38 instàncies, 1 sol·licitud de transmissió, 1 sol·licitud atorgament escriptura de compravenda

Detall de les 659 sol·licituds de demanda d'habitatge 2025 presentades a FORUM

Persones que formen la UC	num. Sol·licituds	%
1 membre	201	30,50%
2 membres	137	20,79%
3 membres	112	17,00%
4 membres	97	14,72%
5 membres	69	10,47%
6 membres	34	5,16%
7 membres	7	1,08%
8 membres	0	0,00%
9 membres	2	0,30%
	659	100%

Font d'ingressos de la UC	num. Sol·licituds	%
1. Contracte indefinit	187	28,38%
2. Contracte temporal	90	13,66%
3. A urònom	10	1,52%
4. Treball sense contracte	1	0,15%
5. Prestació d'atur	30	4,55%
6. Subsidi	14	2,12%
7. Pensionista	110	16,69%
8. RG	127	19,27%
9. Altres (especificar)	90	13,66%
	659	100%

Motiu expressat de la demanda:	num. Sol·licituds	%
Dificultat de pagament de la renda actual (lloguer elevat, desnonament)	141	21,40%
No disposició d'habitatge (acollits, sense llar, ocupats)	210	31,87%
Habitatge en mal estat - infrahabitatge (hi ha desgloss)	63	9,56%
Per no renovació del contracte (data)/perdua habitatge	106	16,08%
Manca d'espai (canvis UC, reagrupament, anuntament)	60	9,10%
Emancipació	20	3,03%
Violència domèstica	0	0,00%
Afectat urbanístic/ desallotjament forçat	3	0,46%
Necessitat de mobilitat geogràfica (motius laborals / familiars / estudis)	7	1,06%
Assejament immobiliari	0	0,00%
Problemes de convivència i/o relació veïnal	6	0,91%
Barreres arquitectòniques	33	5,01%
Altres	10	1,52%
	659	100%

Edat dels sol·licitants	num. Sol·licituds	%
Gent Gran 65 o més	85	12,90%
Joves de 18 -35 anys	127	19,27%
Adults de 36 a 64	447	67,83%
	659	100%

Ingressos mensuals UC	num. Sol·licituds	%
0 €	39	5,92%
< 500€	17	2,58%
entre 500€ i 600€	22	3,34%
entre 600€ i 700€	29	4,40%
entre 700€ i 800€	45	6,83%
entre 800€ i 900€	38	5,77%
entre 900€ i 1.000€	35	5,31%
entre 1.000€ i 1.100€	37	5,61%
entre 1.100€ i 1.200€	54	8,19%
entre 1.200€ i 1.300€	77	11,68%
entre 1.300€ i 1.400€	50	7,59%
entre 1.400€ i 1.500€	37	5,61%
entre 1.500€ i 1.600€	47	7,13%
entre 1.600€ i 1.700€	25	3,79%
entre 1.700€ i 1.800€	15	2,28%
entre 1.800€ i 1.900€	13	1,97%
entre 1.900€ i 2.000€	6	0,91%
entre 2.000€ i 2.100€	11	1,67%
entre 2.100€ i 2.200€	6	0,91%
entre 2.200€ i 2.300€	8	1,21%
entre 2.300€ i 2.400€	6	0,91%
entre 2.400€ i 2.500€	0	0,00%
>2.500€	42	6,37%
	659	100%

Tipus de habitatge sol·licitat	num. Sol·licituds	%
Només lloguer	40	6,07%
Borsa	4	0,61%
Lloguer + lloguer opció a compra	5	0,76%
Lloguer + Borsa	608	92,26%
Compra	2	0,30%
	659	100%

Demanda dormitoris	num. Sol·licituds	%
1	179	27,16%
1 ó 2	54	8,19%
2	116	17,60%
2 ó 3	67	10,17%
3	149	22,61%
3 ó 4	66	10,02%
4	27	4,10%
5	1	0,15%
	659	100%

Ingressos mensuals de la UC per trams	num. Sol·licituds	%
0 €	39	5,92%
< 778,49€ =IRSC	467	70,86%
778,49 € =IRSC - 1,000€	61	9,26%
1,000€ - 1,500€	70	10,62%
1,500€ - 2,000€	21	3,19%
2,000€ - 2,500€	1	0,15%
>2,500€	0	0,00%
	659	100%

2. Programes de gestió d'activitats i serveis

2.1. En matèria de Qualitat de l'edificació i Rehabilitació

Aquest grup el componen:

- Programa d'ajuts a la rehabilitació
- Programa de control de l'habitabilitat

2.1.1. Programa d'ajuts a la rehabilitació

PROGRAMES - NEXT GENERATION

En l'àmbit de la **rehabilitació**, els fons Next Generation EU permetran **lluitar contra el canvi climàtic i promoure l'estalvi energètic**. En aquest sentit, s'ha fixat com a objectiu principal que els edificis d'habitatges i les llars redueixin un mínim del 30% el consum d'energia primària no renovable (EPNR) i un mínim de la demanda segons la zona climàtica. Si bé són un instrument indispensable per impulsar l'eficiència energètica, els fons també poden finançar complementàriament la rehabilitació tradicional, l'accessibilitat o la conservació dels edificis.

La resolució de la **convocatòria DSO 825/2022** es va publicar al DOGC de 28 de març de 2022. Per l'any 2025, es va obrir el termini l'1 de gener i va finalitzar el 31 de desembre.

Aquestes subvencions s'articulen en quatre programes adreçats a la ciutadania, i vinculats a actuacions en matèria de rehabilitació:

PROGRAMA 1: AJUTS A LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ A NIVELL DE BARRI

Ajuts destinats a millorar l'eficiència energètica dels edificis d'ús residencial, plurifamiliar o unifamiliar que estiguin dins dels Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP). S'haurà d'obtenir una millora de l'eficiència energètica acreditant la reducció del consum d'energia primària no renovable i/o de la demanda energètica.

- Destinatari: Comunitats de propietaris, Agrupacions de comunitats de propietaris, Societats cooperatives, Propietaris d'immobles, persones físiques o jurídiques, Administracions públiques.
- Requisits: Tenir la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) aprovada o admesa a tràmit.
- Condicions i beneficis: Els ajuts cobreixen entre el 40% i el 80% del cost de les actuacions depenent de l'estalvi energètic assolit amb avantatges fiscals com desgravacions en l'IRPF.

En casos de vulnerabilitat es pot arribar al 100% del finançament (comportarà l'obligació de càrrega registral per als propietaris dels habitatges acollits a l'ajuda addicional a favor de l'AHC per un període de 90 anys).

Es permet sol·licitar una bestreta per cobrir els costos inicials de les obres amb els següents percentatges:

- 50% de l'import al començament de l'obra.
- 30% addicional quan l'obra arribi al 80% d'execució.
- 20% restant en finalitzar l'obra.

- Quantia dels ajuts:

Estalvi Energètic aconseguit	% màxim de subvenció del cost de l'actuació	Habitatge	Locals o altres usos	Inversió màxima per habitatge
		Quantia màxima per habitatge	Quantia màxima per m ²	Quantia màxima inclosa vulnerabilitat
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	40 %	8.100 €	72 €	20.250 €
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65 %	14.500 €	130 €	22.308 €
$\Delta C_{ep,nren} < 60\%$	80 %	21.400 €	192 €	26.750 €

PROGRAMA 3: AJUTS A LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ A NIVELL D'EDIFICI (PLURIFAMILIARS O UNIFAMILIARS)

Aquest programa té per objecte, tant a l'àmbit urbà com al rural, el finançament d'obres o actuacions als edificis d'ús predominant residencial on s'obtingui una millora acreditada de l'eficiència energètica, amb especial atenció a l'envolupant edificatori en edificis de tipologia residencial col·lectiva, incloent els seus habitatges, i als habitatges unifamiliars.

- Destinatari: Comunitats de propietaris i propietats verticals, tant si són persones físiques com jurídiques.
- Requisits: Tenir la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) aprovada o admesa a tràmit.
- Quantia dels ajuts:

Estalvi Energètic aconseguit	% màxim de subvenció del cost de l'actuació	Habitatge	Locals o altres usos
		Quantia màxima per habitatge	Quantia màxima per m ²
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	40 %	6.300 €	56 €
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65 %	11.600 €	104 €
$\Delta C_{ep,nren} < 60\%$	80 %	18.800 €	168 €

PROGRAMA 4: AJUTS A LES ACTUACIONS DE MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA EN HABITATGES

Aquest programa té per objecte el finançament d'actuacions i obres de millora de l'eficiència energètica als habitatges, ja siguin unifamiliars o pertanyents a edificis plurifamiliars.

- Destinatari: Propietaris d'habitatges i també usufructuaris i llogaters, en el cas que assumeixin el cost de les obres.

- Requisits:
 - La intervenció ha de ser en el domicili habitual del beneficiari de la subvenció.
 - L'obra ha de suposar una reducció de la demanda energètica del 7%, una reducció en el consum d'energia primària no renovable (EPNR) del 30% o una actuació que impliqui una millora en l'envolupant tèrmic de l'habitatge.
- Quantia dels ajuts:
 - La quantia màxima subvencionable és de 7.500 euros per habitatge i la inversió mínima és de 1.000 euros/habitatge.
 - Subvenció del 40%, amb una subvenció màxima de 3.000 euros/habitatge.

PROGRAMA 5: AJUTS EN L'ELABORACIÓ DEL LLIBRE DE L'EDIFICI EXISTENT PER A LA REHABILITACIÓ I LA REDACCIÓ DE PROJECTES DE REHABILITACIÓ

L'objecte d'aquest programa és l'impuls a la implantació i la generalització del Llibre d'edifici existent per a la rehabilitació, mitjançant una subvenció que cobreixi part de les despeses d'honoraris professionals per la seva emissió, així com el desenvolupament de projectes tècnics de rehabilitació integral d'edificis.

- Destinataris: Comunitats de propietaris i propietaris dels edificis unifamiliars o plurifamiliars.
- Requisits: Tenir la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) aprovada o admesa a tràmit.
- Quantia dels ajuts:

• **Llibre de l'edifici**

Nombre d'habitatges	Quantia	Quantia màxima
Habitatges unifamiliars o plurifamiliars fins a 20 habitatges	700 € + 60 € per habitatge	1.900 €
Habitatges plurifamiliars de més de 20 habitatges	1.100 € + 40 € per habitatge	3.500 €

• **Projectes de rehabilitació**

Nombre d'habitatges	Quantia	Quantia màxima
Habitatges unifamiliars o plurifamiliars fins a 20 habitatges	4.000 € + 700 € per habitatge	18.000 €
Habitatges plurifamiliars de més de 20 habitatges	12.000 € + 300 € per habitatge	30.000 €

PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS I INFORMACIÓ A LA CIUTADANIA

PROGRAMA 1

La tasca de promoció i acompanyament al Programa 1 durant l'any 2025 ha atès un total de 27 trucades, de les quals 22 a edificis dels ERRPs, i la resta d'altres adreces de Manresa (relacionades amb els altres programes).

El personal de l'oficina també ha assistit a 7 reunions relacionades amb edificis dintre els ERRPs, i a 0 reunions amb propietaris o representants d'edificis d'altres zones de Manresa.

Al llarg del 2025, s'han formalitzat 1 sol·licitud del Programa 1, junt amb una sol·licitud del Programa 5 pel mateix edifici.

PROGRAMES 3,4 i 5 (Centre Històric)

En relació a les sol·licituds presentades, en matèria de rehabilitació al Centre Històric de Manresa:

EXPEDIENTS PROGRAMA 3 – EDIFICI (acumulat fins a 31/12/2025)					
Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis residencials (plurifamiliars o unifamiliars)					
N.	Codi expedient	Municipi	Adreça	Habitatges	Estat*
1	RB-00605-24	Manresa	Carrer NOU , 10, 08811	2	2D
2	RB-01008-25	Manresa	Passeig de la REPÚBLICA, 19, 08241	15	2F
3	RB-01277-25	Manresa	Carrer NOU DE SANTA CLARA, 21, 08241	9	1
4	RB-03174-24	Manresa	Carrer SANT TOMAS, 6, 08241	4	2F
5	RB-01726-25	Manresa	Carrer ANSELM CLAVÉ, 61, 08640	9	1

*Segons raport de dades del Ministeri: 1- en sol·licitud, 2F- resultat favorable, 2D- resultat desfavorable, 3- executat i finalitzat

EXPEDIENTS PROGRAMA 4 – HABITATGE (acumulat fins a 31/12/2025)					
Programa d'ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges					
N.	Codi expedient	Municipi	Adreça	Habitatges	Estat*
1	RB-00053-25	Manresa Casc Antic	Carrer NOU DE SANTA CLARA, 50, 08241	1	1
2	RB-00536-22	Manresa Casc Antic	Carrer VERGE DE L'ALBA, 6-8, 08241	1	3
3	RB-00746-25	Manresa Casc Antic	Plaça REFORMA, 2, 08241	1	1
4	RB-00906-24	Manresa Casc Antic	Carrer de les PIQUES, 17, 08241	1	2F
5	RB-00966-23	Manresa Casc Antic	Carrer REMEI DE DALI, 15, 08241	1	3
6	RB-01045-24	Manresa Casc Antic	Carrer SANT SALVADOR, 7, 08241	1	1
7	RB-01265-25	Manresa Casc Antic	Carrer REMEI DE DALI, 13, 08241	1	1
8	RB-01540-25	Manresa Casc Antic	Carrer SANTA MARIA, 34, 08241	1	1
9	RB-01756-25	Manresa Casc Antic	Carrer DEL BORN, 7, 08241	1	1
10	RB-02241-25	Manresa Casc Antic	Carrer SANT SALVADOR, 7, 08241	1	1
11	RB-02300-24	Manresa Casc Antic	Passeig de la REPÚBLICA, 19, 08241	1	1
12	RB-02223-25	Manresa Casc Antic	Carrer SANT SALVADOR, 9, 08241	1	1
13	RB-00779-24	Manresa Casc Antic	Passatge de la REPÚBLICA, 19, 08241	1	2D

*Segons raport de dades del Ministeri: 1- en sol·licitud, 2F- resultat favorable, 2D- resultat desfavorable, 3- executat i finalitzat

EXPEDIENTS PROGRAMA 5 – LLEE I PROJECTE (acumulat fins a 31/12/2025)					
Programa d'ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació					
N.	Codi expedient	Municipi	Adreça	Habitatges	Estat*
1	RB-00157-25	Manresa Casc Antic	Carrer SANT TOMAS, 6, 08241	4	2D
2	RB-00231-25	Manresa Casc Antic	Carrer JOAN XXIII, 8, 08241	22	3
3	RB-00537-25	Manresa Casc Antic	Passeig de la REPÚBLICA, 20, 08241	17	3
4	RB-00548-25	Manresa Casc Antic	Passeig de la REPÚBLICA, 19, 08241	15	3
5	RB-00767-23	Manresa Casc Antic	Carrer PUIGETRRÀ DE DALT, 5, 08241	5	3
6	RB-01279-25	Manresa Casc Antic	Carrer NOU DE SANTA CLARA, 21, 08241	9	1

*Segons raport de dades del Ministeri: 1- en sol·licitud, 2F- resolt favorable, 2D- resolt desfavorable, 3- executat i finalitzat

D'altra banda, durant aquest any 2025 s'han realitzat 42 atencions ciutadanes relacionades amb els programes d'ajuts a la rehabilitació:

Next Generation P3	10
Next Generation P4	12
Informació general i d'altres ajuts no gestionats	20

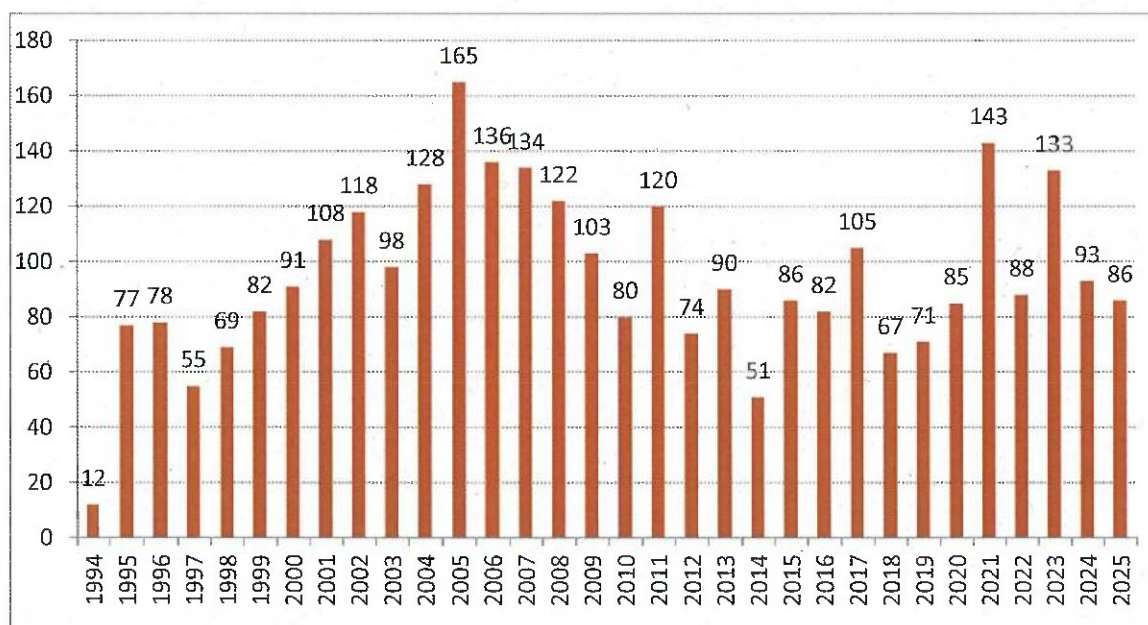
2.1.2. Programa de control de l'habitabilitat

FORUM realitza les inspeccions d'habitabilitat d'habitatges usats, a sol·licitud de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a fi de verificar el compliment dels criteris d'habitabilitat objectiva definits pel Decret vigent i pels quals s'havia sol·licitat la corresponent cèdula d'habitabilitat dels habitatges del Nucli Antic.

Aquest índex, que ens permet valorar la dinàmica de la iniciativa privada en el procés de rehabilitació del Nucli Antic, és l'evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges.

Pel que fa al nombre de sol·licituds, l'any 2025 se n'han presentat 86

Evolució de les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat per habitatges del Centre Històric



Detall del seguiment dels expedients tramitats:

	2023	2024	2025
Sol·licituds	133	93	86
Expedients tramitats	113	93	75
Informe favorable	94	77	52
Informe desfavorable	16	10	11
No inspeccionats	3	6	12
Expedients pendents	20	0	11

2.2. En matèria de Programes Socials de l'Habitatge

Aquest grup de programes el componen:

- Prestacions permanents per al pagament del lloguer (renovació)
- Subvencions per al pagament del lloguer per a persones que tinguin 65 anys o més
- Subvencions per al pagament del lloguer per a persones que tinguin entre 36 i 64 anys
- Subvenció per al pagament del lloguer per a persones que tinguin 35 anys o menys
- Subvencions bo jove de lloguer
- Prestacions econòmiques d'especial Urgència

2.2.1. Programes d'ajuts per al pagament del lloguer

La posada en marxa d'aquests programes s'emmarca en el desenvolupament del Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió signat entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Manresa relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge de Manresa.

El conveni estableix, a la clàusula segona, les obligacions pel que fa a les funcions de gestió d'activitats i serveis en matèria de Programes Socials d'Habitatge que són:

- La gestió d'expedients d'ajuts i prestacions per al pagament del lloguer que inclou la gestió de sol·licituds fins la proposta de resolució. (informar, tramitar, fer el seguiment del pagament mensual del lloguer i de les condicions que permeten accedir a l'ajut).
- La gestió d'expedients de prestacions econòmiques d'especial urgència per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- La gestió que assumeix FORUM en relació amb el programa d'ajuts al pagament del lloguer es desenvolupa de manera continuada al llarg de tot l'any. El ritme de les convocatòries i l'estat de tramitació dels expedients determinen els fluxos d'atenció.

En relació amb aquest programa, durant l'any 2025 s'han comptabilitzat **13.432 atencions** que o bé demanen informació o fan gestions relacionades amb el programa d'ajuts.

A part de l'atenció pròpia de les diferents fases de tramitació de l'expedient, aquesta es centra en donar resposta a les múltiples consultes que fan els sol·licitants sobre l'estat dels seus expedients, el cobrament de l'ajut, gestionar els canvis o modificacions i en la resolució d'incidències vàries.

Pel que fa al nombre de sol·licituds, s'han tramitat un total de **2.662 expedients**:

- 21 sol·licituds renovació de les prestacions al pagament del lloguer de majors de 65 anys.
- 336 sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer per a persones de 65 anys o més.
- 1.472 sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer per a persones entre 36 i 64 anys.
- 323 sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer per a persones de 35 anys o menys.
- 510 sol·licituds subvenció bo jove de lloguer

La seva gestió ha permès la **resolució favorable de 1.794 sol·licituds**.

Al pagament dels 1.794 expedients amb resolució favorable s'han destinat **3.378.273,50€**.

Cal afegir les resolucions 2025 dels ajuts d'especial urgència amb un import de **129.062,87€**.

El total destinat al pagaments dels ajuts 2025 és de **3.507.336,37€**.

2025

Convocatòria	Sol·licituds	Favorables	%	Desfavorables	%	Import atorgat
BLJ Renovació	21	20	95,24%	1	4,76%	49.327,29 €
BG Majors 65 anys o més	336	286	85,12%	50	14,88%	462.894,55 €
BM entre 36 i 64 anys	1472	1.143	77,65%	329	22,35%	1.827.513,89 €
BV Joves 35 anys o menys	323	245	75,85%	78	24,15%	464.860,65 €
Bo Jove fins a 35 anys	510	100	19,61%	410	80,39%	573.677,12 €
TOTAL	2.662	1.794	67,39%	868	32,61%	3.378.273,50 €
Especial urgència PEEU	65	47		18*		129.062,87 €
TOTAL	2.727					3.507.336,37 €

* 5 són per desistiment

Referent a la titularitat dels contractes de lloguer de les 2.662 sol·licituds presentades de les diferents convocatòries:

- 2.443 son contractes privats
- 219 son contractes gestionats per FORUM
 - 191 son del Parc públic
 - 28 son contractes de la Borsa

Pel que fa a les 1.794 resolucions favorables:

- 1.606 son contractes privats
- 166 son contractes del Parc públic
- 22 son contractes de la Borsa

En referència a la tramitació dels ajuts al lloguer dels llogaters del nostre Parc públic i Borsa, assumim la gestió d'informar-los de les convocatòries d'ajuts i la de facilitar la presentació de les sol·licituds, de manera que ens assegurem de que accedeixin al recurs. Aquesta gestió, que s'ha de realitzar en el període de màxima afluència, procurem que interfereixi el mínim possible en l'atenció que donem a la resta de ciutadania. A més, un cop es resolen les sol·licituds dels llogaters, ens encarreguem de marcar les justificacions dels rebuts a l'aplicació per tal d'assegurar-nos que rebin els corresponents pagaments de l'AHC.

El detall segons convocatòries:

- 21** sol·licituds renovació de les prestacions al pagament del lloguer de majors de 65 anys (BLJ)
- PP: 3 Favorables / 0 Desfavorables
 - BOR: 0 Favorables / 0 Desfavorables
 - Lliure: 17 Favorables / 1 Desfavorables
- 336** sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer per a majors 65 anys (BG)
- PP: 53 Favorables / 6 Desfavorables
 - BOR: 5 Favorables / 1 Desfavorables
 - Lliure: 228 Favorables / 43 Desfavorables
- 1.472** sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer majors 36 anys, BM
- PP: 99 Favorables / 15 Desfavorables
 - BOR: 14 Favorables / 1 Desfavorables
 - Lliure: 1.030 Favorables / 313 Desfavorables
- 323** sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer per a persones joves, BV
- PP: 4 Favorable / 0 Desfavorables
 - BOR: 4 Favorables / 0 Desfavorables
 - Lliure: 238 Favorables / 77 Desfavorables
- 510** sol·licituds subvenció per al pagament del lloguer Bo lloguer jove (BB)
- PP: 7 Favorable / 4 Desfavorables
 - BOR: 0 Favorables / 3 Desfavorables
 - Lliure: 93 Favorables / 403 Desfavorables

Context

Amb l'experiència dels anys que fa que tramitem els ajuts al lloguer som coneixedors del públic que majoritàriament atenem i de les seves circumstàncies (cada oficina té el seus usuaris) i aquest (el nostre) té moltes dificultats a l'hora de tramitar els ajuts.

L'any 2020 va ser molt complicat, va ser el primer any que les circumstàncies (COVID) van propiciar que s'implantés la via telemàtica per a sol·licitar els ajuts.

Pel que fa al canal de presentació de les sol·licituds, s'observa un lleuger increment de la tramitació telemàtica, que passa del 53 % l'any 2024 al 57 % l'any 2025, mentre que la tramitació presencial disminueix del 47 % al 43 %. Tot i així, aquestes dades s'han d'interpretar amb cautela, ja que una part important dels col·lectius atesos mostra encara una baixa tendència a relacionar-se amb l'administració per via telemàtica. Aquesta realitat és especialment visible en el cas de les persones grans, on de les 336 sol·licituds presentades només 37 es van tramitar electrònicament, sovint amb el suport de familiars.

D'altra banda, el pes de dues convocatòries adreçades a joves —un col·lectiu amb major familiaritat amb les eines digitals— pot influir en la lectura global de les dades, ja que en aquest grup el percentatge de tramitació telemàtica arriba al 79 %. En el grup d'edat de 36 a 64 anys, en canvi, els tràmits telemàtics representen el 55 %, mentre que el 44 % es realitzen presencialment.

Per facilitar l'accés als ajuts, el servei ofereix diferents opcions de tramitació, informa els sol·licitants de les possibilitats disponibles i dona suport durant la realització del tràmit telemàtic. Alhora, des de l'atenció ciutadana es detecten les situacions en què els sol·licitants tenen dificultats per utilitzar la via electrònica per tal d'oferir alternatives. En alguns casos també s'observa un model de tramitació mixt, en què la sol·licitud es presenta telemàticament però l'aportació de documentació es realitza presencialment.

És important destacar que si una gran part dels nostres usuaris no optés per fer la tramitació dels ajuts per via telemàtica, només amb l'atenció presencial no seria possible gestionar un volum tan alt d'expedients com el que finalment acabem gestionant.

La tramitació dels expedients passa per diferents fases:

Informació

Des de fa alguns anys s'incentiva l'ús de la pàgina web com a eina informativa: permet a les persones interessades accedir a tota la informació de les convocatòries d'ajuts, es pot enllaçar al web de l'Agència de l'Habitatge, descarregar els impresos oficials, i en alguns casos poden accedir a tutorials.

Ara bé, en tots els casos en els que se'ns requereix **treballem per poder oferir una atenció personalitzada**, amb els mitjans que ens ho proposen, com el WhatsApp, telèfon o correu electrònic.

Per facilitar l'accés a la informació, en el nostre web i en els cartells que pengem a l'oficina facilitem les nostres dades de contacte, com són el telèfon, l'adreça de correu electrònic o el WhatsApp.

El tipus d'informació que ens demanen relacionada amb les convocatòries d'ajuts al lloguer a través de qualsevol dels mitjans de comunicació disponibles és, majoritàriament sobre la resolució de dubtes referents a requisits, condicions i terminis, documentació a aportar, estat de l'expedient, calendari de resolucions i requeriments, pagaments etc.

També s'intenta **resoldre tot tipus d'incidències** amb les que es troben a l'hora de tramitar l'ajut, ja sigui per donar-se d'alta a l'IdCat, per presentar la sol·licitud telemàtica o per penjar la documentació adjunta o rebuts.

Gestió de l'expedient.

- **Sol·licituds presencials:** Els sol·licitants que opten per aquesta via des d'un primer moment són donats d'alta a l'aplicació de l'Agència de l'Habitatge. S'hi introdueixen totes les dades

personals de la unitat de convivència, així com les dades del contracte d'arrendament, el compte bancari, els rebuts i la resta de documentació necessària.

- **Sol·licituds presentades per via telemàtica:** Els sol·licitants que opten per aquesta via han d'introduir les dades bàsiques de la sol·licitud i adjuntar els arxius en format PDF amb la documentació necessària per tramitar l'expedient. En alguns casos, en el moment de revisar l'expedient ens trobem amb un volum considerable de documents aportats, molts dels quals repetits.

De totes les sol·licituds, independentment de la via de presentació, es revisa la documentació aportada i el compliment dels requisits establerts a les bases de cada convocatòria. En aquest procés es validen els membres de la unitat de convivència, es valoren els ingressos i es tenen en compte les situacions especials que puguin afectar l'expedient.

Per a la tramitació d'expedients que per alguna raó no són informats d'algunes dades, fem consultes a través de l'AOC al padró municipal per tal d'acreditar l'empadronament del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència, de les vides laborals, dels títols de família nombrosa i de família monoparental, també fem consultes sobre la Renda Garantida i directament a l'Agència Tributària.

Requeriments de documentació.

Tot i el treball previ, ens trobem amb expedients als quals manca documentació per completar la sol·licitud. En aquests casos es fa un requeriment formal i la persona sol·licitant rep una notificació via SMS i un correu electrònic informant del requeriment.

Els llistats de requeriments es poden consultar al web *habitatge.gencat.cat* i al nostre web.

De les convocatòries de 2025 s'han publicat 15 llistats de requeriments que han afectat 746 expedients.

Malgrat no ser preceptiu, des de FORUM sempre intentem posar-nos en contacte amb la persona sol·licitant objecte del requeriment per assegurar que en té coneixement. Així mateix, es realitza una segona trucada en cas que finalitzi el termini de presentació de la documentació requerida sense que aquesta s'hagi aportat.

La documentació requerida s'adjunta a l'expedient i es revisa per continuar la tramitació. Un cop valorats, els expedients queden en l'estat compleix / no compleix.

Publicació dels llistats de resolucions

A mesura que es publiquen els llistats de resolucions, les persones sol·licitants de l'ajut reben una notificació per SMS i per correu electrònic en què se'ls informa del sentit de la resolució, favorable o desfavorable. En el cas de resolució favorable, també se'ls comunica que cal presentar tots els rebuts de l'any que no s'hagin aportat en el moment de registrar la sol·licitud.

De les convocatòries de 2025 s'han publicat 92 llistats de resolucions.

L'Agència de l'Habitatge envia les notificacions de manera esglaonada, sempre que és possible, per intentar evitar concentracions d'usuaris. Tot i així, el nombre de persones que reben l'avís simultàniament continua sent molt elevat.

Les darreres publicacions de llistats corresponen habitualment a les resolucions desfavorables.

Molts sol·licitants fan consultes, sovint per via telefònica o per WhatsApp, per confirmar el sentit de la resolució, tant si és favorable com desfavorable. En el cas de les resolucions favorables, també consulten quins rebuts tenen pendents d'aportar i com els poden presentar

Justificació i pagament de la subvenció

Les persones beneficiàries tenen la possibilitat de presentar els rebuts presencialment o bé directament a través del web de l'Agència de l'Habitatge.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ens informa diàriament de les aportacions que els usuaris han fet per via telemàtica el dia anterior. Aquesta documentació, tant si es tracta d'aportacions de documentació com de rebuts, s'ha de revisar i gestionar.

En el cas dels rebuts, cal marcar-los com a **verificats** a l'aplicació d'ajuts i, un cop comprovats, l'Agència de l'Habitatge ordena el pagament de l'ajut corresponent.

Termini per a la presentació dels rebuts:

Els rebuts corresponents al **període de gener a setembre** de l'any de concessió de la subvenció s'han de presentar fins al darrer dia hàbil del mes de novembre del mateix any.

Els rebuts corresponents al **període d'octubre a desembre** s'han de presentar fins al darrer dia hàbil del mes de febrer de l'any següent.

El detall de les convocatòries que s'han obert l'any 2025 és el següent:

2.2.2. Prestacions permanents per al pagament del lloguer (renovació 2025) – BJ

- RESOLUCIÓ de 17 de gener de 2025, estableix el procediment de control i verificació del compliment dels requisits per al manteniment del dret a obtenir, per a l'exercici 2025, les prestacions permanents per al pagament del lloguer, obtingudes a l'empara de l'Ordre MAH/402/2009, de 5 d'agost, per la qual es regulen les prestacions permanents per al pagament del lloguer, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Les prestacions permanents per al pagament de lloguer, obtingudes a l'empara de l'Ordre MAH/402/2009, de 5 d'agost, per les quals es regulen les prestacions que s'atorguen amb caràcter permanent i es mantenen sempre que les persones beneficiàries continuïn reunint els requisits previstos a l'article 6.
- Arran de les modificacions introduïdes per la Disposició Transitòria Desena de la Llei 5/2012, del 20 de març en relació a les prestacions permanents per al pagament del lloguer, l'únic col·lectiu que té dret a continuar-les obtenint, mentre es mantinguin les condicions per les quals van tenir accés a la prestació, és el dels beneficiaris que en data 31 de desembre de 2012 tenien més de 65 anys.
- Els beneficiaris d'aquestes prestacions són les persones que a l'any 2024 van mantenir el dret a obtenir les prestacions permanents per al pagament del lloguer.
- El termini per acreditar el compliment dels requisits s'inicià en el moment en què l'Agència de l'Habitatge de Catalunya dona d'ofici d'alta, a l'aplicació de gestió, els expedients dels quals cal efectuar el corresponent control i verificació, amb l'objectiu de confirmar-ne el manteniment o la pròrroga per a l'exercici 2025
- S'han presentat 21 sol·licituds, totes per via presencial
 - Parc Públic: 3 sol·licituds presentades: 3 resolució favorable
 - Lliure : 18 sol·licituds presentades: 17 resolució favorable
- Al pagament dels expedients amb resolució favorable s'han destinat **49.327,20€**.

2.2.3. Subvencions al pagament del lloguer (majors de 65 anys) – BG

- RESOLUCIÓ TER/332/2025, de 5 de febrer, aprova les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.
- RESOLUCIÓ TER/474/2025, de 14 de febrer, obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2025 per a persones que tinguin 65 anys o més a data 31/01/2025.
- Termini de presentació de sol·licituds de 21 de febrer al 21 de març de 2025
- S'han presentat 336 sol·licituds, 299 (88,99%) via presencial i 37 (11,01%) via telemàtica
- 286 (85,12 %) resolucions favorables 50 (14,88 %) resolucions desfavorables

- o Parc Públic: 59 sol·licituds presentades, 53 resolució favorable i 6 desfavorables.
 - o Programa Borsa: 6 sol·licituds presentades: 5 resolució favorable i 1 desfavorable.
 - o Supervisats: 271 sol·licituds presentades: 228 resolució favorable i 43 desfavorables.
- Al pagament dels expedients amb resolució favorable s'han destinat **462.894,55€**.

BG 2025

Convocatòria BG

	Favorables	Desfavorables
336 sol·licituds	286	50

22		No heu aportat la documentació requerida
4		No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
12		Els ingressos anuals de la unitat de convivència són superiors a 2,928479 vegades l'IRSC.
1		A 31.01.2025, la persona sol·licitant no té 65 anys o més
2		L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
3		La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
1		La persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència incorre en alguna de les incompatibilitats previstes al punt 17 de les bases.
1		L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
1		L'import que es troba en la casella 460 de la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF), en concepte de base d'estalvi, és superior al que estableix la convocatòria.
1		La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o partícip de la persona arrendadora.
2		Arxiu per desistiment

Segons titularitat de l'habitatge

Habitatges del mercat lliure

271 sol·licituds

228	43
------------	-----------

22		No heu aportat la documentació requerida
3		No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
3		La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
9		Els ingressos anuals de la unitat de convivència són superiors a 2,928479 vegades l'IRSC.
1		La persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència incorre en alguna de les incompatibilitats previstes al punt 17 de les bases.
1		A 31.01.2025, la persona sol·licitant no té 65 anys o més
1		L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
1		L'import que es troba en la casella 460 de la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF), en concepte de base d'estalvi, és superior al que estableix la convocatòria.
1		La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o partícip de la persona arrendadora.
1		Arxiu per desistiment

Parc Públic de FORUM

59 sol·licituds

53

6

2

2

1

1

Els ingressos anuals de la unitat de convivència són superiors a 2,928479 vegades l'IRSC.

L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.

No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.

Arxiu per desistiment

Programa Borsa d'Habitatge

6 sol·licituds

5

1

1

Els ingressos anuals de la unitat de convivència són superiors a 2,928479 vegades l'IRSC.

2.2.4. Subvencions al pagament del lloguer – BM

- RESOLUCIÓ TER/332/2025, de 5 de febrer, aprova les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.
- RESOLUCIÓ TER/474/2025, de 14 de febrer, obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2025 per a persones que tinguin de 36 a 64 anys a data 31/01/2025.
- Termini de presentació de les sol·licituds del 10 de març al 11 d'abril de 2025.
- S'han presentat un total de 1.472 sol·licituds, 818 (55,57%) via telemàtica i 654 (44,43%) via presencial
- 1.143 (77,65%) resolucions favorables 329 (22,35%) resolucions desfavorables.
 - Parc públic: 114 sol·licituds presentades , 99 són favorables i 15 desfavorables.
 - Programa Borsa: 15 sol·licituds presentades, 14 favorables i 1 desfavorables.
 - Supervisats: 1.343 sol·licituds presentades: 1.030 resolució favorable i 313 desfavorable.
- Al pagament dels expedients amb resolució favorable s'han destinat **1.827.513,89 €**.

BM 2025

Convocatòria BM

1472 sol·licituds

Favorables

1.143

Desfavorables

329

147

No heu aportat la documentació requerida.

7

La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular

5

L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.

129

Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC).

4

L'import que es troba en la casella 460 de la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF), en concepte de base d'estalvi, és superior al que estableix la convocatòria.

3	La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
2	El pagament del lloguer no s'ha fet per un dels mitjans que preveu la convocatòria.
1	La persona sol·licitant no ha aportat tots els rebuts de lloguer del 2025 pagats fins a la data de presentació de la sol·licitud.
5	La renda de lloguer mensual és superior a la que s'estableix per a aquesta demarcació territorial.
1	La persona sol·licitant no ha informat l'Agència de l'Habitatge de Catalunya dels canvis en la seva unitat de convivència, de les persones que la componen i/o dels seus ingressos
4	No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
3	L'habitatge llogat està gestionat o administrat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o per alguna altra administració pública.
7	La persona sol·licitant / Alguna persona de la unitat de convivència es troba en un dels supòsits d'incompatibilitat que es preveuen al punt 17 de les bases.
1	No queda acreditat que el/la llogater/a (arrendatari/arrendatària) ha pagat la fiança a l'arrendador/a.
1	La persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència té una relació de parentiu amb el vincle següent: - De matrimoni o una altra relació estable similar - Per consanguinitat - Per adopció - Per afinitat fins al segon grau amb els arrendadors o cedents.
1	A 31.01.2025, la persona sol·licitant no té de 36 a 64 anys.
3	La persona titular del contracte d'arrendament, habitació i/o cessió d'ús o qualsevol altre membre de la UC són titulars d'un habitatge.
1	La base de l'estalvi que consta a l'IRPF és superior a 500 euros
1	El contracte de lloguer no és per a un ús d'habitatge habitual i permanent.
1	La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o particip de la persona arrendadora.
2	Arxiu per desistiment

Segons titularitat de l'habitatge

habitatges del mercat lliure

1343 sol·licituds

1.030

313

137	No heu aportat la documentació requerida.
3	La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
125	Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC).
6	La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular.
5	L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
5	La renda de lloguer mensual és superior a la que s'estableix per a aquesta demarcació territorial.
1	La persona sol·licitant no ha informat l'Agència de l'Habitatge de Catalunya dels canvis en la seva unitat de convivència, de les persones que la componen i/o dels seus ingressos
2	El pagament del lloguer no s'ha fet per un dels mitjans que preveu la convocatòria.
1	El contracte de lloguer no és per a un ús d'habitatge habitual i permanent
1	La persona sol·licitant no ha aportat tots els rebuts de lloguer del 2025 pagats fins a la data de presentació de la sol·licitud.
4	No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
3	L'habitatge llogat està gestionat o administrat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o per alguna altra administració pública.

7	La persona sol·licitant / Alguna persona de la unitat de convivència es troba en un dels supòsits d'incompatibilitat que es preveuen al punt 17 de les bases.
1	No queda acreditat que el/la llogater/a (arrendatari/arrendatària) ha pagat la fiança a l'arrendador/a.
1	La persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència té una relació de parentiu amb el vincle següent: - De matrimoni o una altra relació estable similar - Per consanguinitat - Per adopció - Per afinitat fins al segon grau amb els arrendadors o cedents.
3	L'import que es troba en la casella 460 de la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF), en concepte de base d'estalvi, és superior al que estableix la convocatòria.
1	A 31.01.2025, la persona sol·licitant no té de 36 a 64 anys.
3	La persona titular del contracte d'arrendament, habitació i/o cessió d'ús o qualsevol altre membre de la UC són titulars d'un habitatge. La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o particip de la persona arrendadora.
1	La base de l'estalvi que consta a l'IRPF és superior a 500 euros
2	Arxiu per desistiment

Parc Públic de FORUM
114 sol·licituds

99	15
----	----

10	No heu aportat la documentació requerida.
1	La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular.
3	Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC).
1	L'import que es troba en la casella 460 de la declaració de l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF), en concepte de base d'estalvi, és superior al que estableix la convocatòria.

Programa Borsa d'Habitatge
15 sol·licituds

14	1
----	---

1	Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC).
---	--

2.2.5. Subvenció per al pagament del lloguer per a persones joves

- RESOLUCIÓ TER/1372/2025, d'11 d'abril, aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a persones joves.
- RESOLUCIÓ TER/2244/2025, de 13 de juny, obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2025 per a persones joves a data 31/01/2025
- Termini de presentació de les sol·licituds del 30 de juny al 11 de juliol de 2025
- S'han presentat 323 sol·licituds, 226(69,97%) via telemàtica i 97 (30,03 %) via presencial

- Resolucions: 245 (75,85%) favorables i 78 (24,15%) desfavorables
 - Parc públic: 4 sol·licituds presentades, 4 són favorables i 0 desfavorable.
 - Programa Borsa: 4 sol·licitud presentada, 3 favorables i 1 desfavorable.
 - Supervisats: 315 sol·licituds presentades: 238 resolució favorable i 77 desfavorable.
- Al pagament dels expedients amb resolució favorable s'han destinat **464.860,65€**.

BV 2025

Convocatòria BV

	Favorables	Desfavorables	
323 sol·licituds	245	78	
		10	La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular.
		26	Manca documentació requerida
		2	La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
		18	Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).- No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
		11	La renda de lloguer mensual és superior a la que s'estableix per a aquesta demarcació territorial.
		1	La persona sol·licitant no és titular del contracte de lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.
		2	El contracte de lloguer no és per a un ús d'habitatge habitual i permanent.
		1	El pagament del lloguer no s'ha fet per un dels mitjans que preveu la convocatòria.
		2	La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o particip de la persona arrendadora
		2	La persona sol·licitant / Alguna persona de la unitat de convivència es troba en un dels supòsits d'incompatibilitat que es preveuen al punt 17 de les bases.
		2	L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
		1	Arxiu per desistiment

Segons titularitat de l'habitatge

Habitatges del mercat lliure

315 sol·licituds

238

77

	26	Manca documentació requerida
	2	La persona llogatera (arrendatària) / Una persona de la unitat de convivència té un habitatge en propietat/usdefruit.
	18	Els ingressos anuals de la unitat de convivència superen el límit establert. (Són superiors a 2,928479 vegades l'Índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).- No compliu les obligacions tributàries amb l'Estat i la Generalitat de Catalunya i les obligacions amb la Seguretat Social.
	1	La persona sol·licitant no és titular del contracte de lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.
	9	La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular.

11	La renda de lloguer mensual és superior a la que s'estableix per a aquesta demarcació territorial.
2	El contracte de lloguer no és per a un ús d'habitatge habitual i permanent.
1	El pagament del lloguer no s'ha fet per un dels mitjans que preveu la convocatòria.
2	La persona sol·licitant / Alguna persona de la unitat de convivència es troba en un dels supòsits d'incompatibilitat que es preveuen al punt 17 de les bases.
2	L'habitatge llogat no és el domicili habitual i permanent de la persona llogatera (arrendatària), ni s'hi troba empadronada.
2	La persona llogatera (arrendatària) o qualsevol altra persona de la unitat de convivència és sòcia o particip de la persona arrendadora
1	Arxiu per desistiment

Parc Públic de FORUM
4 sol·licituds

4	0
---	---

Programa Borsa d'Habitatge
4 sol·licituds

3	1
---	---

1 La persona sol·licitant no acredita una font d'ingressos regular.

2.2.6. Prestacions econòmiques d'especial urgència – PEEU

- Els ajuts d'especial urgència són unes prestacions econòmiques que s'atorguen de forma puntual a persones físiques residents a Catalunya, amb uns ingressos de la unitat de convivència que no superin els límits establerts a la Resolució TER/4481/2023 de 21 de desembre, modificada per la Resolució TER/1017/2025 de 13 de març i que es trobin en risc d'exclusió social residencial per:
 - Deutes d'impagament de:
 - Rendes de lloguer
 - Quotes d'amortització hipotecària
 - Pèrdua de l'habitatge habitual com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com els casos de dació en pagament, que quedin degudament acreditats.
 - Renovacions de les prestacions complementàries per donar continuïtat al pagament del lloguer i la prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge, obtingudes a l'empara de la Resolució TES/126/2021, de 15 de gener, així com en virtut de les noves condicions d'accés que s'esdevinguin, segons els límits temporals establerts a la Resolució TER/4481/2023
- Els terminis de presentació de la sol·licitud: a diferència de les subvencions al pagament del lloguer, es poden sol·licitar en qualsevol moment de l'any, sense convocatòria prèvia i tampoc es resolen per concurrència competitiva.
- La finalitat: fer possible la permanència de la persona sol·licitant i de la seva unitat de convivència en l'habitatge llogat o adquirit a través d'una hipoteca.
- Accés: cal complir requisits específics i és imprescindible l'informe socioeconòmic favorable, emès pels Serveis Socials municipals d'atenció primària o especialitzats, que acreditin la

urgència i especial necessitat. La major part de les sol·licituds presentades a la nostra oficina provenen directament de Serveis Socials de Manresa.

- L'any 2025 s'han realitzat a FORUM 737 atencions consistents a informar, assessorar o recollir documentació de persones interessades en la prestació.
- Durant l'any 2025 s'han gestionat 65 sol·licituds:
 - 38 sol·licituds per deutes de lloguer
 - 10 sol·licituds per pèrdua de l'habitatge
 - 2 sol·licituds per deutes per quotes d'amortització
 - 15 sol·licituds per renovació de les prestacions complementàries per deutes i
- També s'han gestionat altres 293 tràmits: 73 requeriments, 19 instàncies i 201 rebuts
- Tots els tràmits presencials s'introdueixen per a la seva gestió, a l'aplicació de l'Agència de l'Habitatge, a través del sistema de còpia autèntica.
- L'any 2025 s'han resolt 65 expedients, 5 per desistiment, 13 van ser desfavorables i 47 s'han resolt favorables per import de 129.062,87€.
- Criteris de prioritat:
 - "Alta" expedients amb demanda per desnonament o d'execució hipotecària.
 - "Alta/especial", en casos de violència masclista, violència en l'àmbit familiar, social i comunitari.
 - "Mitja" la resta d'expedients per deutes de lloguer.

Els criteris faciliten la resposta més ràpida en casos de procediments judicials per desnonament, violència masclista, etc. o allargar la resposta en el temps, per tal de beneficiar als sol·licitants, donant-los més temps per complir requisits o buscar una mediació amb la propietat per impedir el llançament, o per justificar una petició d'ampliació del deute sol·licitat, sempre segons situacions econòmiques i socials justificades.

3. Programes de Mediació de Lloguer Social

Aquest bloc està format pels Programes:

- Programa de lloguer d'habitatges desocupats
- Programa de Cessió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Programa de la Borsa d'habitatge per al lloguer social

Tot i que tots els programes depenen de l'Àrea d'Ajuts Socials a l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a nivell de justificació i de finançament el Conveni de Borsa només fa referència als Programes de Mediació per al lloguer Social i de Cessió, deixant la gestió de les Prestacions i subvencions al pagament del lloguer i les d'especial urgència al conveni OLH.

3.1. Programa de lloguer d'habitatges desocupats

Aquest programa forma part de les campanyes de sensibilització d'accés a l'habitatge. Té per objecte incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer a Manresa, fent aflorar els habitatges de titularitat privada que sovint troben la resistència dels propietaris a llogar-los per raons com la desconfiança per impagament, els desperfectes que es puguin ocasionar en l'habitatge o els conflictes de veïnatge.

En el cas que hi hagi una valoració favorable de les característiques de l'habitatge i d'adequació de la proposta a la nostra demanda, els serveis tècnics de FORUM visiten els habitatges i assessoren els propietaris interessats en el programa.

3.2. Programa de Cessió

L'any 2013 l'Agència ens va comunicar que el programa de Cessió es mantingués vigent i respectant els contractes actuals, però sense acceptar cap altre compromís d'alta. Tot i així continuem fent el seguiment de 3 contractes d'arrendaments vius.

3.3. Programa de la Borsa d'habitatge per al lloguer social

L'objectiu del programa de la Borsa Social és establir un sistema de mediació en el mercat de l'habitatge social, bo i posant en contacte l'oferta d'habitatges adscrits a la borsa i la demanda de la població.

L'any 2025 s'ha signat 1 contracte d'arrendament.

El procediment de demanda establert preveu que els sol·licitants es puguin acollir a aquest programa marcant l'opció corresponent en el mateix imprès de demanda que s'utilitza per la demanda d'habitatge del parc públic de FORUM.

La sol·licitud està activa durant 2 anys, passat aquest temps, si es continua interessat en el programa el sol·licitant ha d'actualitzar les seves dades. Aquesta mesura s'aplica perquè és molt freqüent el canvi en la situació dels sol·licitants i el fet de tenir l'expedient al dia permet fer una correcta assignació d'habitatge.

En els habitatges acollits al programa de borsa es continua amb la pràctica de no separar l'import de la renda del lloguer de les altres despeses, fent un "tot inclòs". Aquest fet beneficia tant el propietari, ja que no ha de presentar anualment la documentació referent als repercutibles, com al llogater, que sap quina és la renda que haurà de pagar mensualment al llarg del contracte d'arrendament. Aquestes despeses s'incrementen anualment segons l'IPC.

En el cas d'impagament i un cop finalitzat el procés judicial de desnonament, l'avalloguer cobreix el total del rebut del lloguer, amb els límits legals.

A finals de 2025 són 42 els habitatges amb contracte d'arrendament acollits a aquest programa i dels quals es fa seguiment.

Aquest programa compta amb una sèrie de protocols, documents de referència i un sistema de fiscalització econòmica:

- La redacció i l'acompanyament en la signatura dels corresponents contractes d'arrendament inclou la compilació dels documents previs a la signatura: butlletins de subministrament, notes registrals, etc., així com l'explicació dels conceptes continguts al contracte.
- La fiscalització de la gestió econòmica del cobrament de les rendes dels contractes de lloguer s'ha considerat necessària per poder fer el seguiment del pagament de les rendes.
- El seguiment de la relació contractual entre propietari i llogater es realitza mitjançant el registre de les possibles incidències, tant de tipus tècnic com de convivència. Els tècnics de FORUM romanen com a referents en la relació.
- Un espai de coordinació amb serveis socials, tant per gestionar les incidències que puguin sortir amb els llogaters com per proposar candidats amb necessitats d'habitatge per evitar la seva exclusió social.

4.3.2. Compra de finques i mobilització de locals

Pel que fa a la compra de finques:

VIA SANT IGNASI, 22 - C/ MONTSERRAT, 27

El passat 31 d'octubre de 2025, FORUM va efectuar la compra, davant de notari, de la totalitat de l'immoble situat a la Via Sant Ignasi 22 / C. Montserrat 27, amb les superfícies, i preu que es detallen a continuació:

- Sòl:	109,37 m ²
- Edificabilitat:	546,85 m ²
- N ^o plantes:	PB + 4 PP
- Valor referència:	159.950,15€
- Valor taxació municipal:	83.175,40€
- Preu de compra:	49.000,00€
- Mòdul:	89,60€ / m ² sostre



VIA SANT IGNASI, 20 - C/ MONTSERRAT, 25

Paral·lelament, i abans de finalitzar l'any, via "dret de tempteig i retracte a favor de l'administració", l'Ajuntament de Manresa va adquirir l'immoble situat a la Via Sant Ignasi 20 / C. Montserrat 25, amb les superfícies, i preu que es detallen a continuació:

- Sòl:	67,51 m ²
- Edificabilitat:	337,55 m ²
- N ^o plantes:	PB + 4 PP
- Preu de compra:	36.000,00€
- Mòdul:	106,65€ / m ² sostre



Com ja es va explicar al Consell d'Administració del passat 2 d'octubre de 2025, l'adquisició d'aquestes dues finques permet preveure l'ampliació de l'edifici del C. Montserrat 17-23, aprofitant l'escala i l'ascensor del mateix edifici construït, reduint-ne així la inversió de la nova promoció.



El preu total de l'operació de compra d'ambdues finques ha estat de 85.000€ (+ despeses), i es preveu una despesa d'uns 125.000€, per a realitzar-ne els enderroc. En total, uns 210.000€ en dues anualitats.

Edificabilitat TOTAL:	884,40 m²
- Edificabilitat residencial:	707,52 m ² (8 habitatges)
- Edificabilitat altres usos:	176,88 m ² (local comercial / aparcaments)

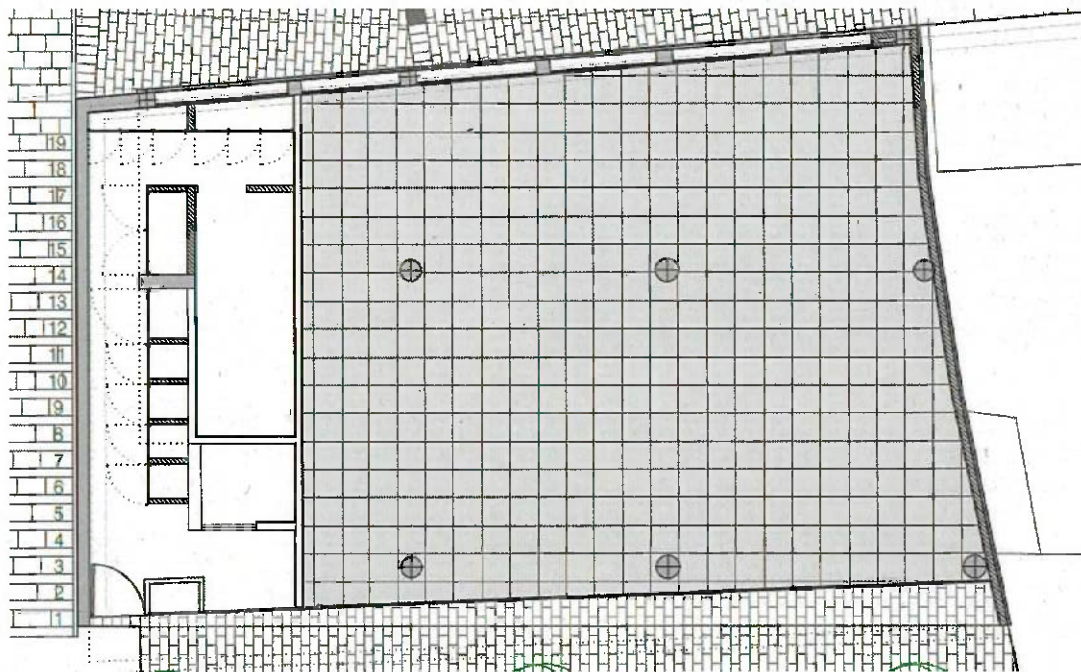
Pel que fa a la mobilització de locals, informar que, durant el darrer exercici, s'ha dut a terme l'arrendament de:

LOCAL - VIA SANT IGNASI, 28-32 (Baixos)

El passat 15 de desembre de 2025, FORUM va signar el contracte d'arrendament del local situat a la Via Sant Ignasi 28-32 amb l'empresa COOLTRA CITY SERVICES, S.L, per una durada de 2 anys. Aquesta empresa ofereix el nou servei municipal de lloguer de bicicletes elèctriques, el BAIK, i el local s'utilitzarà inicialment de magatzem logístic i de taller de manteniment del servei.

S'ha establert un període de carència de 2 mesos en el cobrament del lloguer, ja que serà l'empresa arrendatària qui es farà càrrec de l'adequació necessària del local.

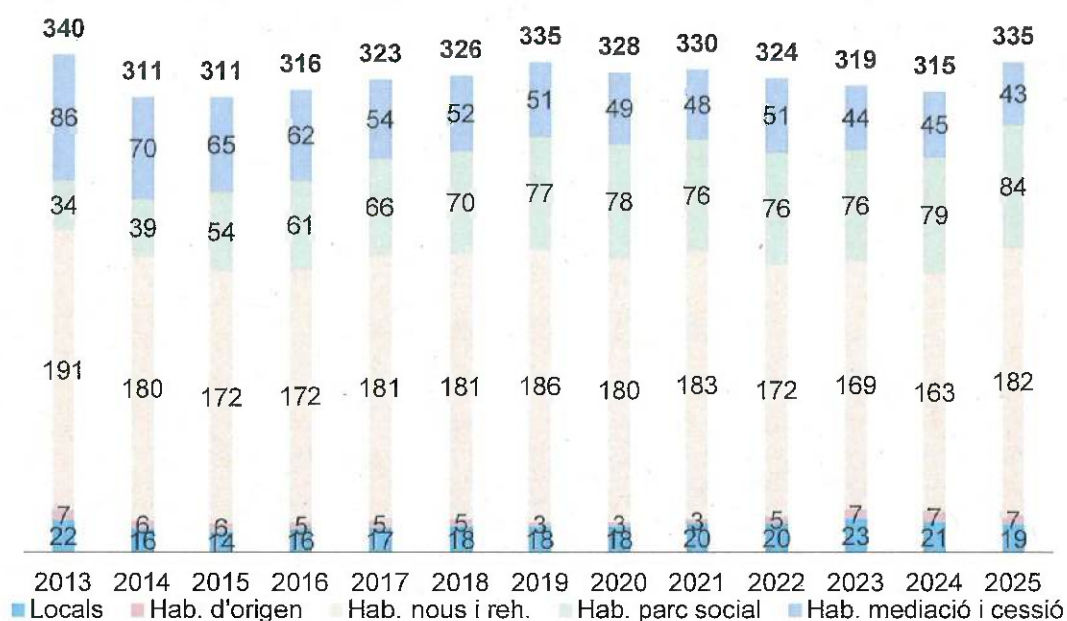
Havent llogat aquest local, actualment FORUM té mobilitzats tots els seus locals comercials i oficines, havent arribat a l'ocupació plena dels seus actius disponibles.



4.3.3. Programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges

En aquesta línia FORUM ha administrat les finques que, o bé n'és propietari, o bé en té cedit l'ús, gestionant-ne els arrendaments, promovent-ne l'actualització de les rendes dels lloguers o tramitant-ne el desnonament segons s'hagi considerat oportú. En aquest sentit, cal destacar les següents dades com a més significatives:

A finals de l'any 2025, el nombre d'arrendaments vigents era de 335. La taula i gràfic següents reflecteixen l'evolució anual dels arrendaments existents al final de cada exercici des de l'any 2013 (inclou els arrendaments que FORUM gestiona a través dels programes de mediació i cessió):



FORUM gestiona 52 habitatges propietat de l'Ajuntament, destinats a lloguer social, dels que en té la cessió d'ús. Les seves característiques són:

- Estan traspassats mitjançant un conveni de cessió d'ús renovat per 4 anys en data 3/5/2022
- Tots ells estan destinats a usuaris de serveis socials del municipi que presenten problemàtiques socioeconòmiques específiques.
- El 62% d'aquests habitatges estan concentrats en tres edificis : c/ Sèquia, 51 i 53, c/ Mestre Albagés,4.

El Conveni de cessió d'ús del 2022 preveu que la renda de lloguer es calculi aplicant l'índex de determinació del preu de lloguer social en els termes que es preveuen a la llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en habitatge i la pobresa energètica o norma que la substitueixi. Les compensacions municipals es preveu que siguin regulades en un encàrrec de gestió de desenvolupament de la fitxa D25 del Pla local d'habitatge 2017-2022.

4.3.4. Gestió dels aparcaments

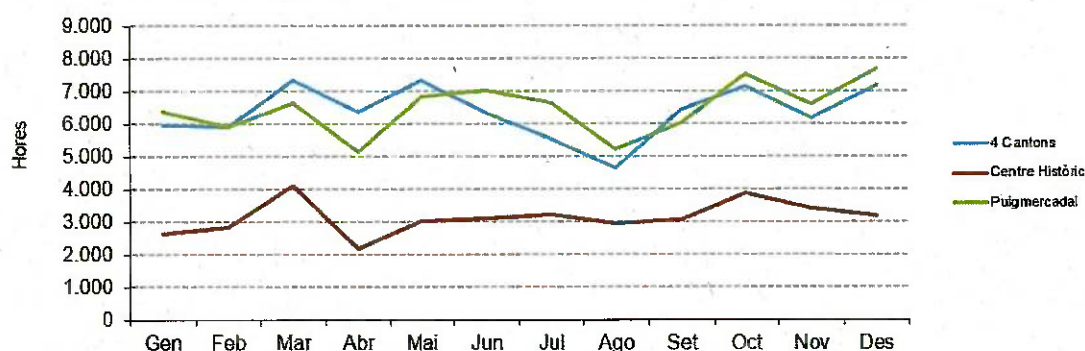
En relació amb l'aparcament "Quatre Cantons" de l'exercici 2025 se'n conclou el considerable augment de la facturació, havent-se arribat a un increment de 13.135€, suposant un augment del 4,3% respecte a l'any 2024, causat per l'augment tant dels ingressos en l'apartat de rotació, com en l'apartat d'abonats. A finals d'any hi havia vigents 215 abonats, 1 menys que a l'any anterior. El preu de tarifa de rotació ha estat de 2,9340 €/hora.

Pel que fa al cas de l'aparcament "Centre Històric" el balanç en la facturació ha estat positiu però força inferior que en el cas de Quatre Cantons. La facturació s'ha incrementat un 0,2% respecte a l'any anterior, per un import de 453,28€. Pel que fa al nombre d'abonats, va arribar a final d'any als 229, sent 15 abonats menys que l'any anterior. El preu de tarifa de rotació ha estat de 1,9800 €/hora.

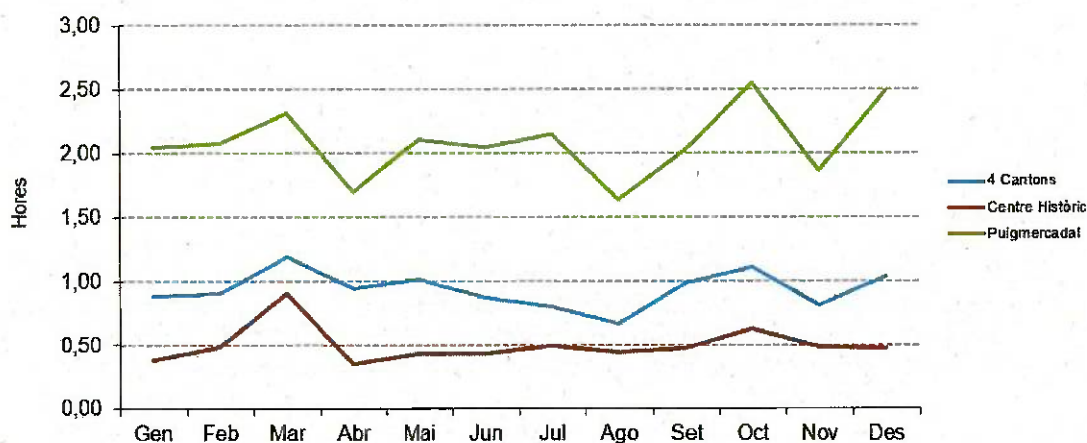
Per últim, pel que fa a l'aparcament "Puigmercadal" durant l'any 2025, ha tancat l'exercici també amb una facturació superior a la de l'any 2024. L'increment de la facturació, ha estat de 10.847,37€. A 31 de desembre de 2025, el nombre d'abonats era de 28, sent el mateix nombre d'abonats més que l'any anterior. En el global facturat de l'exercici, d'aquest equipament, hi hagut un increment del 6,2% respecte al 2024. El preu de tarifa de rotació ha estat de 2,3400 €/hora, en horari diürn, i de 0,7860 €/hora en horari nocturn.

En el conjunt dels tres aparcaments gestionats per l'empresa, el balanç és positiu. Els ingressos totals assolits han estat de 718.307,38€, un 3,5% més que l'any 2024, i que ha suposat un increment d'un 6,1% respecte al pressupost d'ingressos que es va preveure per a l'any 2025.

Ocupació any 2025 (en hores)



Ocupació any 2025 (en hores/plaça)

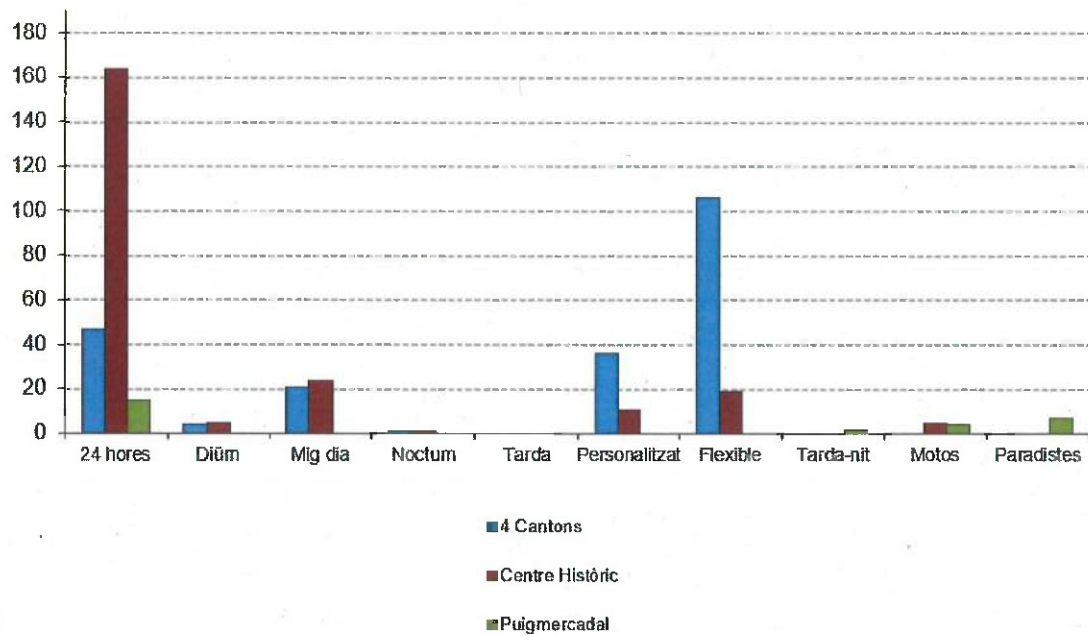


A 31 de desembre de 2025, pel que fa als abonaments hi havia un total de 472 abonaments, 16 abonaments menys que a finals de 2024, distribuïts pels diferents aparcaments, segons el següent detall:

Aparcament	Núm. Abonaments
Quatre Cantons	215
Centre Històric	229
Puigmercadal	28
Total	472

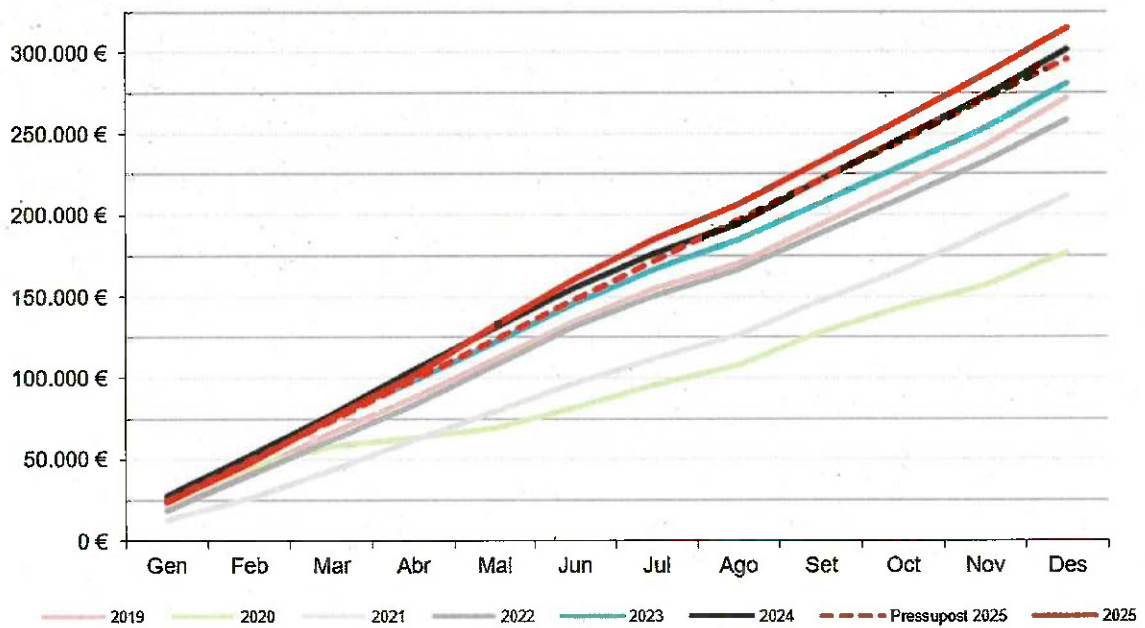
En funció de la tipologia de l'abonament contractat, tenim el següent repartiment:

Distribució dels abonaments vigents (segons tipologia)



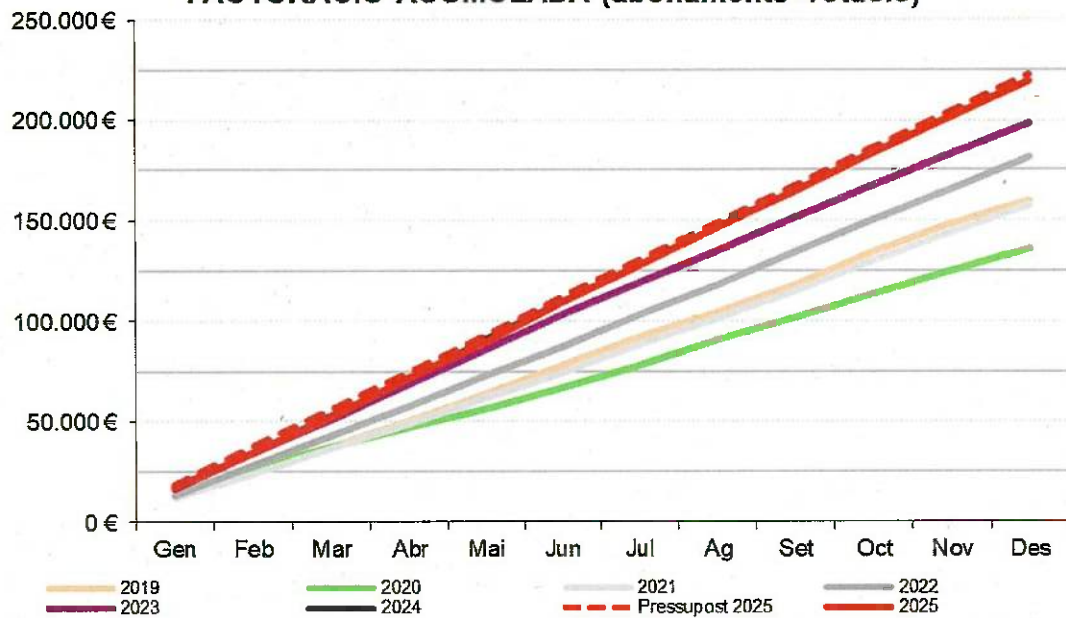
APARCAMENT QUATRE CANTONS

FACTURACIÓ ACUMULADA (abonaments+rotació)

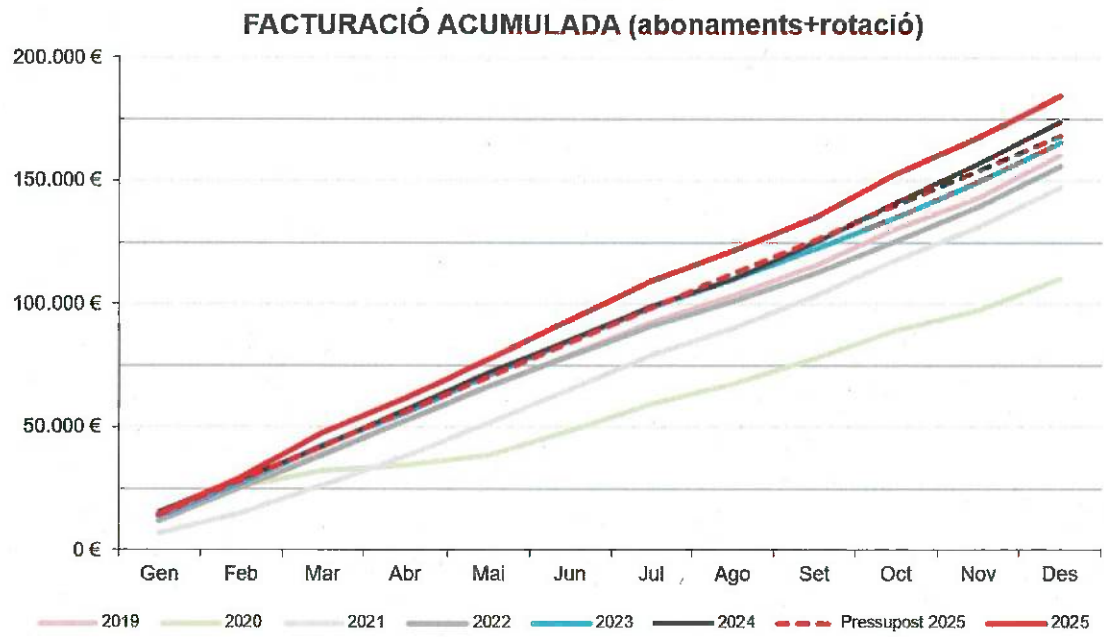


APARCAMENT CENTRE HISTÒRIC

FACTURACIÓ ACUMULADA (abonaments+rotació)



APARCAMENT PUIGMERCADAL



4.4. COMUNICACIÓ I RELACIONS PÚBLIQUES

4.4.1. Web de FORUM

La gestió de la imatge i comunicació de FORUM té com a tasques principals donar a conèixer els projectes de la societat en el sí del municipi i realitzar així una promoció externa de la institució.

La relació d'acció comunicativa a la pàgina web de FORUM durant l'any 2025 és la següent:

Acció comunicativa al web de FORUM	Data
S'obre la convocatòria de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones de 65 anys o més	21/02/25
S'obre la convocatòria de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones entre 36 i 64 anys	10/03/25
Inici publicacions de llistats de requeriments de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones de 65 anys o més	25/04/25
S'obre la convocatòria de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones joves de fins a 36 anys (BO JOVE)	19/05/25
S'obre la convocatòria de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones joves de fins a 36 anys	30/06/25
Inici publicació de llistats de resolucions de la convocatòria de Subvencions per al Pagament del Lloguer per a persones de 65 anys o més	09/07/25
Inici publicacions de llistats de requeriments de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones entre 36 i 64 anys	10/07/25
Inici publicacions de llistats de requeriments de Subvencions d'ajuts al lloguer per a persones joves de fins a 36 anys	30/09/25
Inici publicació de llistats de resolucions de la convocatòria de Subvencions per al Pagament del Lloguer per a persones de 65 anys o més	07/11/25

Com sempre, el web segueix sent una eina bàsica a l'hora de fer difusió de la informació relacionada amb els serveis de l'Oficina Local d'Habitatge, especialment els Ajuts al Lloguer, i per descongestionar l'oficina en èpoques de major afluència de públic.

4.5. RELACIONS INSTITUCIONALS

4.5.1. Intervencions en organismes externs

FORUM, en la persona del seu gerent, representa l'empresa en diversos organismes externs a la societat, dels quals n'és membre:

- Comissió Municipal d'Habitatge
- Comissió Municipal d'atorgament d'Habitatges Socials
- Taula Municipal per l'Habitatge
- Consell Municipal d'Urbanisme
- Consell Municipal de Mobilitat
- Pla d'Inclusió Social
- Pla d'Inclusió de la Discapacitat
- Taula de Salut Mental
- Pla de treball d'ocupacions conflictives

4.5.2. Convenis

Durant aquest exercici no s'han signat nous convenis de col·laboració. Sí que s'ha donat continuïtat als que ja estaven signats en forma de pròrroga o bé de comissions de seguiment.

4.6 Informe de gestió econòmic 2025

4.6.1 Situació de l'entitat

L'entitat FOMENT DE LA REHABILITACIO URBANA DE MANRESA, S.A. està en ple desenvolupament de les seves activitats econòmiques, el volum i característiques poden observar a través dels diferents components del compte de pèrdues i guanys inclosa dins els comptes anuals.

Composició de l'estructura del Balanç

A continuació es detalla determinada informació que pretén aclarir la situació de l'entitat presa dels diferents estats financers:

En primer lloc s'inclou un quadre representatiu de l'estructura econòmica i financera del balanç de l'entitat al tancament de l'exercici.

ACTIU	IMPORT 2025	PERCENTATGE
Actiu no corrent	21.203.031,55	89,00
Actiu corrent	2.620.021,77	11,00
TOTAL ACTIU	23.823.053,32	100,00

PASSIU	IMPORT 2025	PERCENTATGE
Patrimoni net	16.134.071,93	67,72
Passiu no corrent	6.001.117,24	25,19
Passiu corrent	1.687.864,15	7,09
TOTAL PASSIU	23.823.053,32	100,00

L'entitat compta amb un capital de 898.716,54 euros totalment desemborsat que representa el seu finançament propi. Al llarg de la seva activitat ha generat beneficis, l'import dels quals no distribuït, que representa el seu autofinançament, es xifra al tancament de l'exercici en 6.350.761,45 euros, incloent-se en aquesta magnitud els resultats del propi exercici.

L'immobilitzat de l'entitat al final d'exercici és de 21.034.242,16 euros no està totalment finançat pels fons propis que importen 7.249.477,99 euros. La diferència, és a dir 13.784.764,17 euros, ha estat finançada per recursos aliens. A continuació s'inclou un quadre d'aquestes magnituds:

IMMOBILITZAT FINANÇAT	IMPORT 2025
Immobilitzat intangible	346.917,24
Immobilitzat material	543.015,89
Inversions immobiliàries	20.144.309,03
TOTAL IMMOBILITZAT	21.034.242,16

IMMOBILITZAT I FONTS PROPIS	IMPORT 2025
Fons propis que financien l'immobilitzat	7.249.477,99
Fons aliens que financien l'immobilitzat	13.784.764,17
TOTAL	21.034.242,16

L'entitat té un endeutament total de 7.687.541,39 euros, estant distribuït en deutes a curt termini que representen un 21,94% i un import de 1.686.784,15 euros i, en deutes a llarg termini per 6.000.757,24 euros, representant un 78,06%.

Al tancament de l'exercici l'immobilitzat intangible importava 644.548,51 euros, com a valor històric d'adquisició, havent estat ja amortitzat en 297.631,27 euros, la qual cosa representa una depreciació del 46,18%. L'import pendent d'amortitzar és de 346.917,24 euros.

Al tancament de l'exercici l'immobilitzat material importava 1.081.282,14 euros, com a valor històric d'adquisició, havent estat ja amortitzat a 538.266,25 euros, el que representa una depreciació 49,78%. L'import pendent de amortitzar és de 543.015,89 euros.

Al tancament de l'exercici les inversions immobiliàries importaven 28.190.997,31 euros, com a valor històric d'adquisició, havent estat ja amortitzades en 5.606.890,28 euros i deteriorades en 2.439.798,00 euros, el que representa una depreciació 28,54%. L'import pendent de amortitzar és de 20.144.309,03 euros.

Les existències de l'entitat, que importen 1.374.658,47 euros no representen un import significatiu ja que suposen únicament un 5,77% del actiu total, fixat aquest a fi d'exercici a 23.823.053,32 euros.

La tresoreria de l'entitat al tancament de l'exercici era de 1.004.170,06 euros que comparada amb els deutes a curt termini, que importaven 1.686.784,15 euros, representa un 59,53%.

La relació entre fons propis i aliens dins de l'estructura financera presenta el següent esquema:

FONS PROPIS I AL·LIENS	IMPORT 2025	PERCENTATGE
Fons propis	7.249.477,99	30,43
Fons aliens	16.573.575,33	69,57

El benefici de l'entitat en l'exercici considerat és 672.198,52 euros abans d'impostos i 621.084,07 euros després d'impostos. A continuació s'analitza la relació d'aquestes magnituds amb els fons propis de l'entitat, actiu total i xifra de negocis.

MAGNITUDS A COMPARAR	BENEFICIS ABANS IMPOSTOS 2025	BENEFICIS DESPRÉS IMPOSTOS 2025
Fons propis	9,27	8,57
Actiu total	2,82	2,61
Xifra de negocis	23,46	21,68

4.6.2 Evolució dels negocis

En l'apartat 4.3 Línies d'acció es detallen les principals actuacions dutes a terme per la societat en l'àmbit de l'Oficina Local d'Habitatge i Rehabilitació, en el de la gestió urbanística, en el del programa de gestió del parc públic d'edificis i habitatges i en el de la gestió dels aparcaments i del servei d'aparcament en superfície sota temps limitat en la ciutat de Manresa.

A nivell econòmic destacar que l'import net de la xifra de negoci es manté estable, amb un lleuger augment del 2,61%. En aquest exercici han augmentat els ingressos de gestió d'aparcaments tant de rotació com d'abonats i altres ingressos, que han passat de 735,6 mil euros en l'exercici 2024 a 772,8 mil euros en el 2025; Els ingressos d'arrendaments, han passat de 940 mil euros a 999,3 mil euros, les repercussions de despeses han passat de 420,9 mil euros a 438,6 mil euros. En canvi, els ingressos de l'encomana per part de l'ajuntament de Manresa de la gestió del servei d'aparcament en superfície sota temps limitat en la ciutat de Manresa han passat de 695,6 mil euros a 654,4 mil euros. Les despeses d'estructura, en concret les de personal, han augmentat en 4,98% degut a les actualitzacions de conveni. Les despeses d'explotació han augmentat un 2,15%. Els resultats financers negatius han disminuït en 110,3 mil euros. Totes aquestes variacions permeten assolir un resultat positiu de 621 mil euros, net d'impostos.

4.6.3 Evolució previsible de la societat

Xifra de negocis

S'espera que la xifra de negocis es mantingui en els nivells de l'anterior exercici econòmic com a conseqüència de l'estabilitat del mercat, així com del nivell d'activitat de l'entitat.

Inversions

No es preveu dur a terme cap tipus d'inversió en l'exercici econòmic següent al qual es refereix el present informe de gestió, només les necessàries per mantenir-les en termes d'eficiència.

Resultats

Es mantenen les mateixes expectatives de resultats que les de l'exercici precedent, podent ser aquests de similars valors absoluts.

Situació financera

La situació financera es preveu es mantingui en un futur proper en els nivells similars als de l'exercici precedent.

4.6.4 Principals riscos i incerteses

Informació qualitativa

1) Risc de crèdit

És el risc d'incórrer en pèrdues per l'incompliment de les obligacions contractuals de pagament per part d'un deutor o les variacions en la prima de risc lligades a la solvència financera d'aquest. La gestió del risc de crèdit per part de l'empresa ve determinada per l'estricta compliment intern d'actuació definit per la Direcció. En aquest es defineix la categoria d'actius susceptibles d'incorporar-se en la cartera d'inversions utilitzant paràmetres de definició com les principals escales de "ràting", terminis, contraparts i concentració.

En l'activitat financera de l'empresa existeix una política de control i seguiment de risc de crèdit consistent en la valoració i control del nivell de risc actual i futur mitjançant unes eines especialitzades (scoring, gestió de recobriment, etc.) i un seguiment del compliment i efectivitat d'aquestes eines. El contrapès del risc sempre és el nivell d'acceptació d'operacions que es persegueix.

2) Risc de liquiditat

És el risc que es refereix a la possibilitat que no es pugui desinvertir en un instrument financer amb la suficient rapidesa i sense incórrer en costos addicionals significatius o al risc associat de no disposar de liquiditat en el moment que s'ha de fer front a les obligacions de pagament.

En aquest sentit, l'empresa gestiona la liquiditat de manera que sempre pugui fer front als seus compromisos puntualment. Aquest objectiu s'aconsegueix amb una gestió activa de la liquiditat, que consisteix en un seguiment continuat de l'estructura del balanç, per terminis de venciment, detectant de forma anticipada l'eventualitat d'estructures inadequades de liquiditat a curt i mitjà termini, adoptant una estratègia que concedeixi estabilitat a les fonts de finançament. La Societat compta amb pòlisses de crèdit i de descompte no utilitzades, i un ampli Fons de Maniobra.

3) Risc de mercat

Es refereix al risc que el valor d'un instrument financer pugui variar a causa dels canvis en el preu de les accions, els tipus d'interès o els tipus de canvi. La conseqüència d'aquests riscos és la possibilitat d'incórrer en disminucions del patrimoni net o en pèrdues pels moviments dels preus de mercat i / o per la fallida de les posicions que formen la cartera de participacions, no de negociació, amb un horitzó a mitjà i llarg termini.

Informació quantitativa

1) Risc de crèdit.

La Societat al tancament de l'exercici registra les pèrdues per deteriorament de tots els crèdits que considera incobrables. En aquest sentit, el criteri de la societat per a considerar que un crèdit ha de ser deteriorat és en aquells casos en què ha transcorregut més de 6 mesos des de la data del seu venciment sense que hagi estat liquidat, sense perjudici de prendre en consideració altres factors externs.

Durant l'exercici no s'han produït modificacions o reestructuracions de crèdits.

Així mateix, la societat procedeix a la baixa de balanç dels actius financers en cas de tancament o liquidació del deutor, en considerar que fins a aquest moment el crèdit pot ser exigible.

L'antiguitat dels actius financers en mora al final de l'exercici és la següent:

ANTIGUITAT SALDOS DETERIORATS	CRÈDITS COMERCIALS	ALTRES ACTIUS
Entre 6 y 18 mesos	41.960,54	0,00
Més de 18 mesos	96.747,30	0,00

S'han aplicat correccions de valor per deteriorament dels actius financers a l'actual exercici per un import de -13.391,32 euros (97.365,62 euros al 2024). En el compte de pèrdues i guanys no s'han reconegut ingressos financers relacionats amb aquests actius.

2) Risc de mercat

El risc de mercat compren el risc de tipus de canvi, de tipus d'interès i altres riscos de preu.

Els administradors no realitzen un anàlisi de sensibilitat per cada tipus de risc de mercat, perquè considera que la seva exposició és molt limitada.

4.6.5 Fets posteriors al tancament

Segons el parer de l'Administració de l'empresa posteriorment al tancament de l'exercici no s'ha produït cap altre fet que, encara no afectant als Comptes Anuals, el seu coneixement sigui útil per a l'usuari dels estats financers.

Fets posteriors al tancament que afecten al principi d'empresa en funcionament

Segons el parer de l'Administració de l'empresa amb posterioritat al tancament de l'exercici no s'ha produït cap fet rellevant que afecti al principi d'empresa en funcionament.

4.6.6 Activitats en matèria d'investigació i desenvolupament

La Societat no du a terme activitats d'investigació i desenvolupament

4.6.7 Accions/participacions pròpies

No es tenia al principi d'exercici accions pròpies en cartera.

Durant l'exercici a què es refereix el present informe de gestió no han estat adquirides accions pròpies per part de l'entitat.

A MANRESA, a 26 de març de 2026, queda formulat l'Informe de Gestió, donant la seva conformitat mitjançant signatura:

 MARC ALOY GUÀRDIA Amb NIF _____ com a President	 JESÚS ALONSO SAINZ Amb NIF _____ com a Vicepresident
 ANTONI DAURA JORBA Amb NIF _____, com a Vocal	 RAMON BACARDIT REGUANT Amb NIF _____, com a Vocal
 SERGI PERRAMON SUBIRANA Amb NIF _____, com a Vocal	 CARLES GARCIA ESTANY Amb NIF _____, com a Vocal
 JAUME CANUDES MARSINYAC Amb NIF _____, com a Vocal	 MARIONA HOMS ALSINA Amb NIF _____, com a Vocal
 MARIANA ROMERO SALGUERO Amb NIF _____, com a Vocal	 GEMMA BOIX POU Amb NIF _____, com a Vocal
 PERE MASSEGÚ BRUGUERA Amb NIF _____, com a Vocal	 CLAUDINA RELAT GOBERNA Amb NIF _____, com a Vocal

5. ANNEXES ALS COMPTES ANUALS

5.1 INFORME-VALORACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBILIARI QUE FORMA PART DE LES EXISTÈNCIES I IMMOBILITZAT DE FORUM

A instància de Busquet, Economistes Auditors, auditor de comptes de la societat, i a efectes de poder reflectir en els comptes anuals de l'exercici 2025 el valor real dels actius de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa, S.A., (en endavant, FORUM), s'emet la següent valoració, relativa a les finques que FORUM té comptabilitzades com a actius, les quals han estat adquirides i conservades en el desenvolupament de la seva activitat, des de la seva constitució i fins a 31 de desembre de l'any 2025.

c/. Mel, 10	16.131,62 €
c/. Aiguader, 16 2n	24.742,18 €
Ptge. Aiguader, 24 (Sòl resultant)	116.016,45 €
c/. Sant Bartomeu, 1 (Sòl resultant)	217.059,24 €
Ctra. Basella, s/n - Ptge. Can Saldes, s/n	508.273,67 €
Muralla St. Francesc, 21 - Pou, 6	130.000,00 €
c/. Escodines, 32	34.394,69 €
c/. Sta. Llúcia, 23 - Arcs de Sta. Llúcia, 2	138.200,00 €
c/. Escodines, 16	51.813,00 €
Parcel·les Concòrdia	2.220.221,00 €
c/. Baixada dels Drets, 7	20.983,85 €
c/. Serarols, 21	39.165,24 €
c/. Pedregar, 6	30.588,00 €
c/. Via Sant Ignasi, 22	83.175,40 €
VALOR ACTIU EN EXISTÈNCIES	3.630.764,34 €

c/ Montserrat 33-39 (LOCAL)	147.153,00 €
Ma Aurèlia Capmany 14-22 (TRASTER)	6.117,09 €
VALOR ACTIUS ACABATS	153.270,09 €

c/. Sant Francesc, 2	434.409,00 €
c/. Tahones, 18 (LOCAL)	100.000,00 €
c/. Tahones, 18 (HABITATGES)	499.354,09 €
c/. Baixada del Pòpul, 4 bx i 1r	91.251,31 €
c/. Baixada del Pòpul, 4 2n	39.107,71 €
c/. Montserrat, 33-39 (HABITATGES)	873.668,05 €
c/. Barreres, 1	203.830,31 €
Plaça Immaculada, 3 (SEU SOCIAL: baixos)	228.068,40 €
Plaça Immaculada, 3 (SEU SOCIAL: primer pis)	143.683,93 €
c/. Sta. Llúcia, 21 (HABITATGES)	276.527,33 €
c/. Sta. Llúcia, 21 (LOCAL)	105.000,00 €
c/. Mel, 5	179.699,33 €
c/. Camp Urgell, 1-3 (LOCAL)	97.650,80 €
c/. Camp Urgell, 1-3 (HABITATGES)	395.550,60 €
Ptge. Quatre Cantons (HABITATGES)	4.698.694,16 €
Ptge. Quatre Cantons (LOCAL)	1.182.460,00 €
c/. Amigant, 5	135.357,82 €
c/. Remei de Dalt, 19	765.812,66 €
c/. Montserrat, 1-23 (HABITATGES)	3.995.213,78 €
c/. Montserrat 1-23 (LOCAL)	347.300,00 €
Ptge. Escodines, 2-4 i C/Montserrat, 8-30 (HAB)	3.818.219,77 €
Ptge. Escodines, 2-4 i C/Montserrat, 8-30 (LOCAL)	234.689,00 €
c/. Cos, 11	278.652,58 €
Pàrquing Centre Històric	2.778.500,00 €
Pàrquing Quatre Cantons	2.873.000,00 €
VALOR ACTIUS IMMOBILITZATS	24.775.700,62 €

TOTAL ACTIUS A 31/12/2025	28.559.735,05 €
----------------------------------	------------------------

Francesc Carné
Babià - DNI

(TCAT)

Firmado digitalmente
por Francesc Carné
Babià - DNI
(TCAT)

Fecha: 2026.03.23
08:33:53 +01'00'

5.2 RELACIÓ D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD DE CÈDULES D'HABITABILITAT 2025 (fins a 31 de desembre)

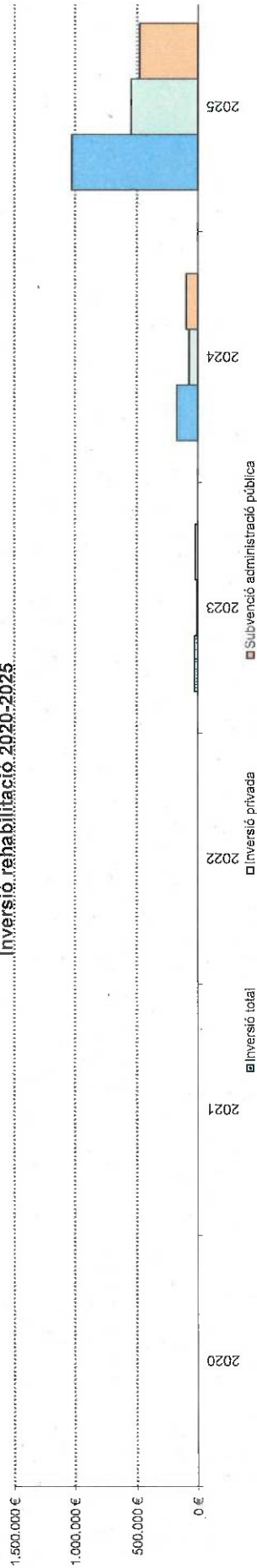
Expedient	Adreça	Resultat
CHB-074992-24	Pl. Reforma, 3, En. 2a	D/F
CHB-075800-24	c/ Santa Llúcia, 26 1r 3a	F
CHB-005704-25	c/ Cap del Rec, 24 3r 1a	NI/F
CHB-068279-24	c/ Santa Llúcia, 39-41 4t B	F
CHB-011093-25	Plaça Immaculada, 3, 3r 2a	F
CHB-011184-25	c/ Vilanova, 13, 3r 2a	F
CHB-004253-25	c/ Nou de Santa Clara, 36, Bx 1a	D/F
CHB-013512-25	c/ Vilanova, 13, 2n 2a	F
CHB-019110-25	Via Sant Ignasi, 57, Esc.2, 1r 1a	F
CHB-021785-25	c/ Santa Maria, 1, 2n 2a	F
CHB-022522-25	Pl. Reforma, 1, 3r 1a	F
CHB-022539-25	c/ Vilanova, 1-3, 3r 1a	F
CHB-024551-25	c/ Canal, 22, 1r 1a	F
CHB-024120-25	c/ Santa Llúcia, 32 4t 1a	F
CHB-028863-25	Ptge Cova, 6, 1r 1a	D/F
CHB-030924-25	c/ Viladordis, 2, 4t 1a	D/F
CHB-031927-25	Plaça Reforma, 2, 7è 3a	NI
CHB-031979-25	c/ Nou, 16, 4t 1a	F
CHB-035116-25	c/ Sant Andreu, 17, 1r 2a	D/F
CHB-034938-25	c/ Muralla del Carme, 6, 2n 4a	F
CHB-036644-25	Plaça Sant Ignasi, 9, 1r 1a	F
CHB-037552-25	Pl. Reforma, 3,1r 3a	D/F
CHB-037474-25	c/ Joan XXIII, 10-12, 4t 4a	F
CHB-039739-25	c/ Santa Maria, 27, Bx 1a	NI/F
CHB-039745-25	c/ Santa Maria, 27, 1r 1a	NI/F
CHB-041751-25	c/ Santa Maria,1, 4t 1a	NI/D
CHB-041755-25	c/ Santa Maria,1, 4t 2a	NI/D
CHB-044901-25	c/ Urgell, 32, 3r 2a	NI/F
CHB-043331-25	c/ Talamanca, 15, 3r 1a	NI/D
CHB-046339-25	Ptge. Cova, 3 ,1r 1a	NI
CHB-046349-25	Ptge. Cova, 3 ,2n 1a	NI
CHB-046352-25	Ptge. Cova, 3 ,3r 1a	NI
CHB-049911-25	Via Sant Ignasi, 31, 3r	F
CHB-054554-25	c/ Nou de Santa Clara, 16, Bx 2a	D
CHB-055868-25	c/ Nou, 1-3, 4t 1a	D/F
CHB-056187-25	c/ Urgell, 21, 1r 1a	D/F
CHB-057384-25	c/ Urgell, 32, 4t 2a	D/F
CHB-058458-25	Plaça Major, 14-15, 1r 1a	F
CHB-058472-25	c/ Puigterrà de Dalt, 3, 3r 2a	D/F
CHB-059275-25	c/ Santa Maria, 29, 2n 2a	F
CHB-059527-25	c/ Nou de Santa Clara, 44, 1r 1a	F
CHB-059588-25	c/ Nou de Santa Clara, 44, 2n 1a	F
CHB-058623-25	c/ Sobrerroca, 4, 1r 2a	F
CHB-059632-25	c/ Vallfonollosa, 9, 2n 2a	F
CHB-059860-25	c/ Puigterrà de Dalt, 27-31, 1r 3a	F
CHB-060895-25	c/ Piques, 16, 3r 4a	NI
CHB-061370-25	c/ Arbonès, 26, 3r 5a	D/F
CHB-062447-25	Plaça Reforma, 1, 1r 2a	F
CHB-063590-25	c/ Hospital, 9, 2n 2a	D
CHB-064341-25	c/ Escodines, 28, 4t 1a	NI
CHB-065074-25	c/ Aiguader, 5, 1r	D/F
CHB-066224-25	c/ Urgell, 13, 3r	F

CHB-066610-25	c/ Sobrerroca, 24, 5e	NI
CHB-066872-25	c/ Dama, 1, 3r 1a	F
CHB-068347-25	c/ Vell de Santa Clara, 19, 1r	D
CHB-068350-25	c/ Vell de Santa Clara, 19, 3r	D
CHB-068961-25	c/ Piques, 12, 2n 4a	F
CHB-069148-25	c/ Nou de Santa Clara, 34, 3r	NI
CHB-069302-25	Via Sant Ignasi, 9, 6è 2a	NI
CHB070030-25	Plaça Cots, 3, 5è 1a	F
CHB-070569-25	Passatge Cova, 7, 2n 1a	D
CHB-070765-25	Plaça Reforma, 2, 2n 4a	F
CHB-070926-25	c/ Fontanet, 9, 3r 1a	NI
CHB-071114-25	Plaça Infants, 7, 1r	D/F
CHB-071890-25	c/ Santa Maria, 9, 3r 1a	NI
CHB-071914-25	c/ Santa Maria, 21, 3r 1a	F
CHB-071921-25	c/ Baixada dels Drets, 16, 4t 1a	NI
CHB-072550-25	c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 14, 4	D
CHB-072986-25	c/ Arbonès, 28-32, 3r 2a	F
CHB-073865-25	c/ Santa Llúcia, 26, 2n 1a	F
CHB-073973-25	c/ Mel, 29, 3r	D
CHB-073293-25	c/ Sant Francesc, 18-20, 3r 5a	F
CHB-074338-25	Plaça Hospital, 1, 3r 1a	F
CHB-075353-25	c/ Piques, 4, Entr 1a	D
CHB-075408-25	c/ Sant Miquel, 23, 2n 1a	F
CHB-076226-25	c/ Puigterrà de Dalt, 34, 1r 4a	Pendent
CHB-076563-25	Passeig República, 9, 3r 2a	Pendent
CHB-077356-25	c/ Santa Maria, 3, 2n	Pendent
CHB-077379-25	c/ Puigterrà de Dalt, 9, 3r 1a	Pendent
CHB-075961-25	c/ Piques, 10, 2n 2a	Pendent
CHB-078957-25	c/ Aiguader, 17, 1r 1a	Pendent
CHB-079575-25	c/ Galceran Andreu, 1, 1r 1a	Pendent
CHB-079592-25	c/ Santa Llúcia, 32, 4t 1a	Pendent
CHB-080125-25	Plaça Hospital, 7, 1r 1a	Pendent
CHB-080574-25	c/ Nou, 8, 1r 1a	Pendent
CHB-081074-25	c/ Talamanca, 3, 1r 4a	Pendent

5.3 SEGUIMENT D'EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD D'AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ 2020-2025

Actuació	Inversió		Privatius		entitats		Total
	Núm. Exp.	N. Hab.	Integral	Elem. com.	Privatius	entitats	
2020	0	-	- €	- €	- €	- €	- €
2021	0	-	- €	- €	- €	- €	- €
2022	0	-	- €	- €	- €	- €	- €
2023	6	4	- €	10.817,40 €	15.658,61 €	- €	26.477,01 €
2024	9	7	- €	142.624,80 €	28.632,99 €	- €	171.257,79 €
2025	19	31	- €	822.395,53 €	105.048,03 €	- €	1.027.443,56 €
TOTAL	34	42	- €	1.075.837,73 €	148.340,63 €	- €	1.225.178,36 €

Inversió rehabilitació 2020-2025



31/12/2025

Compliance Program. Informe de Compliment 2025

A l'atenció del Consell d'Administració de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a.

Durant el 2025 s'ha supervisat el funcionament i compliment del Compliance Program de Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa s.a. aprovat en data 26 de setembre de 2018.

De la tasca de vigilància i control desenvolupada:

-S'ha verificat que tot el personal de l'entitat coneix les obligacions derivades del Compliance Program.

-Els col.laboradors compleixen en tot moment amb les lleis, directrius internes i es respecten els valors ètics de l'Empresa.

-No s'han trobat proves ni evidències d'incompliments penals.

-No s'han produït denúncies d'irregularitats ni incompliments al canal de denúncies habilitat per la Companyia i, per tant no s'ha iniciat cap expedient disciplinari per aquest motiu.

-Les mesures de control associades a les diferents àrees amb risc penal, les quals estan integrades en la normativa interna de l'entitat es compleixen i s'estimen suficients per evitar la materialització dels riscos penals que poden afectar a l'Empresa.

-No s'han modificat els riscos detectats en el Programa de Prevenció, doncs no s'han produït canvis significatius que afectin l'Empresa.

El que es fa constar als efectes oportuns, a Manresa, el dia 5 de març de 2026.

SANCLIMENS
SOLERVICENS
DAVID -

Firmado digitalmente por
SANCLIMENS SOLERVICENS
DAVID -
Fecha: 2026.03.05 19:37:01
+01'00'

David Sanclimens Solervicens
Compliance officer

