

Informe d'Auditoria Independent

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Comptes Anuals i Informe de Gestió
de l'exercici clos el
31 de desembre de 2016

Informe d'Auditoria Independent de Comptes Anuals

Als Socis de
VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Informe sobre els comptes anuals

Hem auditat els comptes anuals adjunts de la societat **VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.**, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2016, 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.

Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de **VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.**, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, que s'identifica en la nota 2 de la memòria adjunta, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

Responsabilitat de l'auditor

La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els comptes anuals adjunts basada en la nostra auditoria. Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'auditoria de comptes vigent a Espanya. Aquesta normativa exigeix que complim els requeriments d'ètica, així com que planifiquem i executem l'auditoria a fi d'obtenir una seguretat raonable sobre si els comptes anuals estan lliures d'incorreccions materials.

Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions del risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part de l'entitat dels comptes anuals, a fi de dissenyar els 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. Una auditoria també inclou l'avaluació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals presos en el seu conjunt.

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

Fonament de l'opinió amb excepcions

A data actual no es disposa d'un pla global de reposicions i reparacions dels elements de l'immobilitzat amb caràcter revertible, abarçant el període concessional. Aquest fet impedeix valorar la provisió per desmantellaments a constituir, si fos necessària, pel valor net comptable dels actius a la data de finalització de la concessió i donar de baixa els elements substituïts per les inversions de reposició. Els comptes anuals a 31 de desembre de 2016, no inclouen cap provisió per desmantellaments, i no disposem de la informació necessària per determinar el possible impacte en el patrimoni net de la societat dels fets esmentats.

Segons s'indica en la nota 1 de la memòria, en l'exercici 2008 es va produir la fusió per absorció entre les Societats VILA UNIVERSITÀRIA, S.L. (absorbent) , PLAÇA CÍVICA, S.L.(absorbida) i HOTEL CAMPUS, S.L. (absorbida), i traspàs en bloc a favor de l'absorbent de tot el patrimoni (actiu i passiu) de les Societats absorbides, a títol de transmissió universal, dissolent-se, sense liquidació, aquestes últimes.

La societat absorbida HOTEL CAMPUS, S.L., no estava sotmesa a auditoria, per tant vam realitzar procediments per a obtenir evidència del valor net comptable aportat, no obstant, no vam poder validar la raonabilitat de la valoració dels bens inclosos a l'epígraf de Immobilitzat Material de la societat absorbida HOTEL CAMPUS, S.L., que a la data de la fusió representava un valor net comptable de 2.276 milers de euros.

La nostra opinió sobre els comptes anuals de l'exercici 2015 contenia excepcions per aquestes mateixes qüestions.

Opinió amb excepcions

Segons la nostra opinió, excepte pels possibles efectes dels fets descrits en els paràgrafs de "Fonaments de l'opinió amb excepcions", els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la societat VILA UNIVERSITÀRIA, S.L. a 31 de desembre de 2016, 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 financers que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Informe sobre altres requeriments legals i reglamentaris

L'informe de gestió adjunt de l'exercici 2016 conté les explicacions que els administradors consideren oportunes sobre la situació de la societat, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2015. El nostre treball com a auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió amb l'abast indicat en aquest mateix paràgraf i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la societat."

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

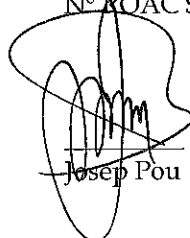
MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

Any 2017 Núm. 20/17/05192
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Barcelona, 31 de març de 2017

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
Nº ROAC S1189


Josep Pou

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.
Comptes Anuals
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2016

BALANÇ A 31 DE DESEMBRE DE 2016 I 2015
(Xifres en Euros)

ACTIU	Notes de la memòria	2016	2015	PATRIMONI NET I PASSIU	Notes de la memòria	2016	2015
A) ACTIU NO CORRENT		29.904.037	30.952.525	A) PATRIMONI NET		2.925.526	1.915.986
Immobilitzat intangible.	6	42.687	21.463	Fons propis		4.383.550	3.449.460
Desenvolupament		-	-	Capital		4.292.643	4.292.643
Patents, llicències, marques i similars	45	39.965	19.827	Prima d'emissió.	10	73.999	73.999
Aplicacions informàtiques.		2.677	1.636	Reserves.		(917.182)	(1.398.915)
Altres immobilitzats intangibles				Resultats de l'exercici.		934.090	481.733
Immobilitzat material.	5	2.016.837	1.910.778	Ajustos per canvis de valor	11	(2.682.895)	(2.818.339)
Instal·lacions tècniques, i altre immobilitzat material.		2.016.837	1.910.778	Operacions de cobertura.		(2.682.895)	(2.818.339)
Inversions immobiliàries.	5	26.418.006	27.500.989	Subvencions, donacions i llegats rebuts.	12	1.224.871	1.274.865
Construccions.		26.418.006	27.500.989	B) PASSIU NO CORRENT		23.248.063	25.182.918
Inversions financeres a llarg termini.	8	135.535	131.942	Deutes a llarg termini.	13	20.892.094	22.804.538
Altres actius financers.		135.535	131.942	Deutes amb entitats de crèdit.		16.928.453	18.664.705
Actius per impost diferit.	16	1.290.972	1.387.553	Derivats.	15	3.577.194	3.757.786
B) ACTIU CORRENT		1.537.450	1.684.414	Altres passius financers.		386.447	382.047
Existències		-	192	Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini.	14	1.756.683	1.756.683
Bestretes a proveïdors		-	192	Passius per impost diferit	16	420.485	436.885
Deutors comercials i altres comptes a cobrar.		954.853	1.285.527	Periodificacions a llarg termini		178.801	184.812
Clients per vendes i prestacions de serveis.		61.816	138.556	C) PASSIU CORRENT		5.267.898	5.548.035
Clients, empreses del grup i associades.	18	887.473	1.146.218	Deutes a curt termini.	13	2.964.818	2.936.276
Personal.		-	753	Deutes amb entitats de crèdit.		1.944.834	1.919.854
Altres crèdits amb les Administracions públiques.	16	5.564	384	Altres passius financers.		1.019.984	1.016.422
Inversions financeres a curt termini.		1.670	384	Creditors comercials i altres comptes a pagar.	18	2.303.080	2.611.759
Altres actius financers.		1.670	384	Proveïdors, empreses del grup i associades.		895.563	1.244.600
Periodificacions a curt termini.		24.597	27.174	Creditors diversos.		1.333.873	1.269.205
Efectiu i altres actius líquids equivalents.		556.330	371.137	Personal (remuneracions pendents de pagament).	16	20.800	19.931
Tresoreria.		414.589	264.307	Altres deutes amb les Administracions públiques.		34.334	60.661
Altres actius líquids equivalents	18	141.741	106.830	Avançaments de clients.		18.510	17.362
TOTAL ACTIU (A+B)		31.441.487	32.636.939	Periodificacions a curt termini.		-	-
TOTAL ACTIU (A+B)		31.441.487	32.636.939	TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)		31.441.487	32.636.939

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT A 31 DE DESEMBRE DE 2016 I 2015
(Xifres en Euros)

	Notes de la memòria	31.12.16	31.12.15
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis.	21	8.518.079	8.120.095
Prestacions de serveis.		8.518.079	8.120.095
Aprovisionaments.		-	-
Altres ingressos d'exploració.		1.589	2.495
Ingressos accessoris i altres de gestió		1.589	2.495
Despeses de personal.		(783.150)	(781.110)
Sous, salaris i assimilats.		(603.420)	(597.634)
Càrregues socials.	17	(179.730)	(183.476)
Altres despeses d'exploració.		(4.321.960)	(4.331.245)
Serveis exteriors.		(3.972.174)	(4.205.311)
Tributs.		(334.630)	(120.521)
Pèrdues, deterioració i variació de provisions per operacions comercials.		(6.274)	25.720
Altres despeses de gestió corrent.		(8.882)	(31.133)
Amortització de l'immobilitzat.	5 i 6	(1.609.618)	(1.546.601)
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres.	12	66.394	65.126
Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat		-	-
Altres resultats.		(12.370)	1.917
RESULTAT D'EXPLORACIÓ		1.858.964	1.530.677
Ingressos financers.	17	3.935	3.830
Despeses financeres.	17	(878.165)	(880.314)
Diferències de canvi.		589	481
Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers		-	-
RESULTAT FINANCER		(873.641)	(876.003)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		985.323	654.674
Impostos sobre beneficis.	16	(51.233)	(172.941)
RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		934.090	481.733
OPERACIONS INTERROMPUDES			
Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos.		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICI		934.090	481.733

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT A 31 DE DESEMBRE 2016 I 2015

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUT CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT 31 DE DESEMBRE 2016 I 2015
(Xifres en Euros)

	Notes de la memòria	31.12.16	31.12.15
A) Resultat del compte de pèrdues i guanys	3	934.090	481.733
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
I. Per valoració instruments financers.		-	-
1. Actius financers disponibles per a la venda.		-	-
2. Altres ingressos/despeses.		-	-
II. Per cobertures de fluxos d'efectiu.		-	-
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts.		-	-
IV. Per guanys i pèrdues actuàrials i altres ajustos.		-	-
V. Efecte impositiu.		-	-
B) Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net (I+II+III+IV+V)		-	-
Transferències al compte de pèrdues i guanys.		-	-
VI. Per valoració d'instruments financers.		-	-
1. Actius financers disponibles per a la venda.		-	-
2. Altres ingressos/despeses.		-	-
VII. Per cobertures de fluxos d'efectiu.		-	-
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts.	12	(66.394)	(65.126)
IX. Efecte impositiu.	12	16.400	19.772
C) Total transferències al compte de pèrdues i guanys (VI+VII+VIII+IX)		(49.994)	(45.354)
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A + B + C)		884.096	436.379

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT A 31 DE DESEMBRE 2016 I 2015
(Xifres en Euros)

	Capital		Prima d'emissió	Reserves	Resultat de l'exercici	Ajustos per canvi de valor	Subvencions donacions i llegats rebuts	Total
	Esripturat	No exigit						
SALDO, FINAL DE L'ANY 2014	4.292.643	-	73.999	(1.553.414)	154.499	(3.342.797)	1.320.219	945.149
I. Ajustos per canvis de criteri 2014	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustos per errors 2014	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2015	4.292.643	-	73.999	(1.553.414)	154.499	(3.342.797)	1.320.219	945.149
I. Total ingressos i despeses reconeguts.	-	-	-	-	481.733	-	(45.354)	436.379
II. Operacions amb socis o propietaris.	-	-	-	-	-	-	-	-
Augments de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reduccions de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversió de passius financers en patrimoni net.	-	-	-	-	-	-	-	-
Altres operacions amb socis o propietaris.	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Altres variacions del patrimoni net.	-	-	-	154.499	(154.499)	524.458	-	524.458
SALDO, FINAL DE L'ANY 2015	4.292.643	-	73.999	(1.398.915)	481.733	(2.818.339)	1.274.865	1.905.986
I. Ajustos per canvis de criteri 2015.	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustos per errors 2015.	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2016	4.292.643	-	73.999	(1.398.915)	481.733	(2.818.339)	1.274.865	1.905.986
I. Total ingressos i despeses reconeguts.	-	-	-	-	934.090	-	(49.994)	884.096
II. Operacions amb socis o propietaris.	-	-	-	-	-	-	-	-
Augments de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reduccions de capital.	-	-	-	-	-	-	-	-
Conversió de passius financers en patrimoni net.	-	-	-	-	-	-	-	-
Altres operacions amb socis o propietaris.	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Altres variacions del patrimoni net.	-	-	-	481.733	(481.733)	135.444	-	135.444
SALDO, FINAL DE L'ANY 2016	4.292.643	-	73.999	(917.182)	934.090	(2.682.895)	1.224.871	2.925.526

ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2016 I 2015
(Xifres en Euros)

	Notes de la memòria	31.12.16	31.12.15
A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
Resultat de l'exercici abans d'impostos.		985.323	654.674
Ajustos del resultat.		2.422.896	2.356.674
Amortització de l'immobilitzat (+)	5 i 6	1.609.618	1.546.601
Correccions valoratives per deteriorament (+/-).	9	11.452	5.206
Variació de provisions (+/-)		-	-
Imputació de subvencions (-)	12	(66.394)	(65.126)
Altres ingressos i despeses		(6.010)	(6.010)
Ingressos financers (-).	17	(3.935)	(4.311)
Despeses financeres (+).	17	878.165	880.314
Canvis en el capital corrent.		(7.861)	160.747
Existències (+/-).		-	-
Deutors i altres comptes a cobrar (+/-)		324.225	173.661
Altres actius corrents (+/-).		(3.522)	(5.855)
Creditors i altres comptes a pagar (+/-).		(304.254)	(17.789)
Altres passius corrents (+/-).		(24.310)	10.730
Altres actius i passius no corrents (+/-).		-	-
Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació.		(849.251)	(876.003)
Pagaments d'interessos (-).		(853.186)	(880.314)
Cobrament de dividendes (+).		-	-
Cobrament d'interessos (+).		3.935	4.311
Cobraments (pagaments) per impost sobre benefici (+/-).		-	-
Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		2.551.107	2.296.092
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
Pagaments per inversions (-).		(628.826)	(641.592)
Empreses del grup associades.		-	-
Immobilitzat intangible.	6	(29.029)	(16.922)
Immobilitzat material.	5	(596.205)	(618.931)
Inversions immobiliàries		-	-
Altres actius financers.		(3.592)	(5.739)
Cobraments per desinversions (+).		-	-
Altres actius financers.		-	-
Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		(628.826)	(641.592)
C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni.		-	-
Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer.		(1.737.090)	(1.432.934)
a) Emissió		3.562	280.477
Deutes amb empreses del grup i associades (+).		3.562	140.595
Altres passius financers (+).		-	139.882
b) Devolució i amortització de:		(1.740.652)	(1.713.411)
Deutes amb entitats de crèdit (-).		(1.740.652)	(1.713.411)
Deutes amb empreses del grup i associades (-).		-	-
Altres passius financers (-).		-	-
Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament		(1.737.090)	(1.432.934)
D) Efectes de les variacions del tipus de canvi			-
E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS			
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici.		371.137	149.571
Efectiu o equivalents al final de l'exercici.		556.329	371.137

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.

Comptes Anuals
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2016

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.

Memòria 2016

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Memòria de l'exercici 2016

1. Activitat de l'empresa

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L., es va constituir com a societat davant de Notari a Barcelona, el 8 de gener de 1991.

La Junta Ordinària d'Accionistes celebrada el 29 de juny de 2007 va decidir la transformació de la societat anònima en societat de responsabilitat limitada. Aquest acord de la Junta es va elevar a públic mitjançant Escriptura Pública.

Amb data 13 de novembre de 2008 s'inscrigué en el Registre Mercantil la fusió per absorció entre les entitats Vila Universitària, S.L. (societat absorbent), Plaça Cívica, S.L. i Hotel Campus, S.L. (societats absorbides) amb efectes comptables l'1 de gener de 2008.

L'objecte principal de la Societat és la promoció, construcció i explotació d'allotjaments residencials, zones comercials i locals de negocis així com de zones i edificis comercials i de serveis en el Campus de la Universitat Autònoma de Barcelona. El seu domicili social es a l'Edifici Universitat Autònoma a Bellaterra, Cerdanyola del Vallés, amb CIF B-59589143.

Igualment, la societat també té per objecte l'explotació de l'Hotel, amb les seves instal·lacions complementàries, ubicat al campus de la Universitat Autònoma de Barcelona, així com també la planificació, el disseny, l'organització i gestió d'activitats destinades a impartir ensenyaments de formació professional, reglada o no, en l'àmbit de l'Hoteleria i del Turisme.

Es podran realitzar totes les operacions preparatòries, auxiliars o complementàries que convinguin per ajudar a la consecució de l'objecte. Aquestes activitats les podrà fer la societat directa o indirectament, fins i tot mitjançant la titularitat d'accions o participacions en altres societats que tinguin un objecte anàleg.

La Societat tindrà la consideració de medi propi i servei tècnic de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona, i de la Universitat Autònoma de Barcelona, d'acord amb el règim previst a la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, per a la realització d'aquelles activitats que es corresponguin amb el seu objecte social que li siguin encomanades per la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona i la Universitat Autònoma de Barcelona, i en tant es mantinguin les condicions previstes a l'article 34 de la referida Llei 30/2007.

La societat disposa de dues concessions administratives:

- Concessió i explotació d'un terreny al campus de la UAB per un període de 50 anys (1991 - 2040), atorgada a Vila Universitària. L'explotació es va iniciar l'any 1992 amb l'arrendament d'apartaments un cop finalitzada la inversió, en acabar les obres del complex comercial i d'urbanització.
- Concessió i explotació del terreny per un període de 50 anys (1996 - 2045), atorgada a la societat absorbida Plaça Cívica, S.L. La seva explotació es va iniciar l'1 d'octubre de 1996.

Dins l'acord establert amb la Universitat Autònoma de Barcelona, la societat absorbida Plaça Cívica, S.L., com a societat concessionària, es compromet a pagar-li un cànon total fix de 150.253 Euros.

Tal i com es descriu a la Nota 10, la Societat forma part del Grup Fundació UAB, la societat dominant de la qual és FUNDACIÓ UAB, resident a Barcelona que d'acord amb la legislació que li és aplicable no formula ni publica comptes anuals consolidats.

2. Bases de presentació del comptes anuals

a) Imatge fidel

Els comptes anuals de l'exercici anual finalitzat el 31 de desembre de 2016 s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat i es presenten d'acord amb el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre i les modificacions posteriors, així com la resta de legislació vigent, de manera que mostren la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera, dels resultats de les seves operacions, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu que s'han produït a la Societat durant l'exercici.

Els presents comptes anuals formulats pels Administradors de la Societat es sotmetran a l'aprovació de la Junta General de Socis estimant-se que seran aprovats sense modificacions. Els comptes anuals de la Societat corresponents a l'exercici 2015 van ser aprovats per la Junta General de Socis de la Societat celebrada el 30 de juny de 2016.

b) Empresa en funcionament

A l'hora de valorar la capacitat de la Societat per assegurar la continuïtat de la seva activitat regular, cal considerar els següents factors:

- En Junta General Extraordinària i Universal d'Accionistes, celebrada el dia 29 de novembre de 1994, va ser revisat el Pla d'Empresa de la Societat i es van prendre un conjunt de decisions en la línia d'adequar els resultats previstos d'explotació a la durada de la concessió. L'evolució de la societat està en línia amb el Pla d'Empresa revisat.
- L'explotació del complex residencial i de serveis suposa un negoci estable concebut a llarg termini i que, en els seus inicis, suporta una càrrega financera molt significativa.
- Al tancament de l'exercici 2016 el balanç de la Societat presenta un fons de maniobra negatiu per import de 3.730 milers d'euros. En aquest sentit, el flux de caixa previst per la societat per l'exercici 2016, així com pel finançament disponible a través de pòlisses de crèdit amb un límit de 200 milers d'euros, s'ha considerat suficient para fer front als compromisos de pagament que subscrits per la Societat.

Aquest factors esmentats, i el fet de comptar amb el recolzament financer continuat dels socis, permet confiar plenament en la capacitat de la Societat per continuar la seva activitat. L'esmentat recolzament s'ha expressat amb actes, entre d'altres, com l'aval presentat per la Universitat Autònoma de Barcelona per l'obtenció d'alguns dels préstecs de Caixes i Bancs detallats a la Nota 13 d'aquesta Memòria, així com per el recolzament financer atorgat per part de la FUAB, instrumentalitzat mitjançant la formalització préstec participatiu (Nota 14).

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

Per a la preparació de determinades informacions incloses en els presents comptes anuals s'han utilitzat estimacions basades en hipòtesis realitzades per l'Alta Direcció, ratificades posteriorment pels Administradors de la Societat, per quantificar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren registrats en elles. Les estimacions més significatives utilitzades en aquests comptes anuals es refereixen a:

- La vida útil dels actius tangibles i intangibles (Nota 4.1 i 4.2).
- L'avaluació de les possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius (Nota 4.3).
- L'impost sobre societats i actius per impostos anticipats i diferits (Nota 16).
- Medició dels riscos financers als quals s'exposa la Societat en el desenvolupament de la seva activitat (Nota 20).
- El càlcul de determinades provisions.

Les estimacions i hipòtesis estan basades en la millor informació disponible, a la data de formulació dels comptes, sobre els fets analitzats. No obstant això, és possible que fets que tinguin lloc en el futur obliguin a modificar aquestes estimacions en propers exercicis. En aquest cas, els efectes dels canvis de les estimacions es registrarien de forma prospectiva en el compte de pèrdues i guanys d'aquell exercici i d'exercicis posteriors, segons la Norma de Registre i Valoració 22.

d) Comparació de la informació

La informació continguda en aquesta memòria sobre l'exercici 2016 es presenta a efectes comparatius amb la informació de l'exercici 2015.

3. Distribució de Resultats

La proposta d'aplicació del resultat de l'exercici 2016, que es presenta a la Junta General de Socis és la següent:

	Euros
Base de repartiment	
Pèrdues i Guanys (Guanys)	934.090
Distribució	
Reserves voluntàries	840.681
Reserva Legal	93.409

4. Normes de Registre i Valoració

Les normes de registre i valoració aplicades en l'elaboració dels comptes anuals corresponents a l'exercici 2016 han estat les següents:

4.1 Immobilitzat intangible

Són actius no monetaris identificables, el cost dels quals es pot estimar de manera fiable i dels quals la Societat estima probable obtenir en el futur beneficis o rendiments econòmics.

Els actius intangibles es reconeixen inicialment pel seu cost d'adquisició o producció i posteriorment es valoren al seu cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament que hagin experimentat.

Aplicacions informàtiques

S'inclouen els imports satisfets per l'accés a la propietat o pel dret d'ús de programes informàtics sempre que es prevegi la seva utilització en més d'un exercici. La seva amortització es realitza de forma lineal en un període de cinc anys.

Les despeses de manteniment d'aquestes aplicacions es registren directament com a despeses de l'exercici en el qual s'incorren.

4.2 Immobilitzat material i Inversions immobiliàries

4.2.1 Valoració

L'Immobilitzat material correspon als actius tangibles que té la Societat per a propòsits administratius i que s'espera utilitzar durant més d'un exercici.

Les Inversions Immobiliàries recullen els edificis, construccions, instal·lacions i mobiliari que la Societat manté per obtenir rendes, essent la principal font de les mateixes els següents ingressos:

- Ingressos per lloguer d' habitatges.
- Ingressos per lloguer de locals comercials.
- Ingressos per lloguer de l'edifici de serveis.

Els béns compresos a l'Immobilitzat Material i Inversions Immobiliàries figuren registrats al seu cost d'adquisició (l'any 1996 van ser actualitzats d'acord amb les disposicions del R.D. 7/1996) o cost de producció, menys la corresponent amortització acumulada i qualsevol pèrdua per deteriorament de valor, si n'hi hagués.

El cost d'adquisició inclou els imports pagats i pendents de pagament, així com el valor raonable de qualsevol contraprestació compromesa en l'adquisició i relacionada amb aquesta i necessària per a la posada en condicions d'explotació de l'actiu.

Els costos de renovació, ampliació o millora dels béns de l'immobilitzat material i de les inversions immobiliàries s'han d'incorporar a l'actiu com a més valor del bé en la mesura en què suposin un augment de la seva capacitat, productivitat o allargament de la vida útil, i s'ha de donar de baixa el valor comptable dels elements que s'hagin substituït.

Les despeses periòdiques de conservació i manteniment, que no incrementen la vida útil de l'actiu, es carreguen al compte de Pèrdues i Guanys de l'exercici en el qual s'incorren.

En relació als actius afectes a les concessions, atès que les inversions futures per reposició o substitució no es poden estimar de forma raonable, no es poden determinar les provisions a constituir pels seus valors nets comptables al final de la concessió.

El contracte de concessió estableix que la Universitat acceptarà els edificis en l'estat en què es trobin al final del període concessionari, amb l'avinentesa que s'hagin complert els plans de reparació i manteniment establerts.

El benefici o la pèrdua resultant de l'alienació o baixa d'un actiu es calcula com la diferència entre el valor de la contraprestació rebuda i el valor en llibres de l'actiu, i es registre en el Compte de Pèrdues i Guanys de l'exercici.

Amortitzacions

a) Construccions

L'amortització es calcula en funció de la vida útil del bé, atenent a la depreciació efectivament soferta pel funcionament, ús i gaudi.

En aquest sentit, totes les construccions s'amortitzen en els anys restants de la concessió, excepte aquelles que puguin tenir una vida útil inferior.

- Jardineria: 3 anys
- Adequació cinema: 17 anys
- Projecte senyalització: 10 anys

b) Instal·lacions, mobiliari i altre immobilitzat

Aquests béns s'amortitzen segons la seva vida útil, atenent a la depreciació efectivament soferta pel funcionament, ús i gaudi:

	Anys	%
Instal·lacions tècniques	Entre 5 i 12,5	8-20%
Maquinària	10	10%
Utilatge	8,3	12%
Altres instal·lacions	Entre 10 i 20	10%-20%
Mobiliari	10	10%
Equips processos informació	4	25%
Altres immobilitzat material	10	10%

4.3 Correccions valoratives per deteriorament de l'Immobilitzat Material i de les Inversions Immobiliàries

Al tancament de cada exercici, l'entitat analitza si existeixen indicis de que el valor en llibres de les seves Inversions Immobiliàries i Immobilitzat material excedeixi el seu corresponent import recuperable, és a dir, que algun element pugui estar deteriorat. Per a aquells actius identificats estima el seu import recuperable, entès com el major entre el seu valor raonable menys els costos de venda necessaris i el seu valor en ús. En cas que l'actiu no generi fluxos d'efectiu per si mateix que siguin independents d'altres actius, l'entitat calcula l'import recuperable de la Unitat Generadora d'Efectiu a la qual pertany.

Si el valor recuperable així determinat fos inferior al valor en llibres de l'actiu, la diferència entre ambdós valors es reconeixeria en el compte de Pèrdues i Guanyos, reduint el valor en llibres de l'actiu fins al seu import recuperable i ajustant els càrrecs futurs en concepte d'amortització, en proporció amb el seu valor en llibres ajustat i a la seva nova vida útil romanent, en cas de ser necessària una nova estimació.

De forma similar, quan existeixen indicis que s'ha recuperat el valor d'un actiu, la Societat registrarà la reversió de la pèrdua per deteriorament comptabilitzada en exercicis anteriors i s'ajustaran, conseqüentment, els càrrecs futurs per amortització. En cap cas l'esmentada reversió pot suposar l'increment del valor en llibres de l'actiu per sobre d'aquell que tindria si no s'haguessin reconegut pèrdues per deteriorament en exercicis anteriors.

4.4 Arrendaments

La Societat classifica els contractes d'arrendament com a arrendaments financers o operatius en funció del fons econòmic de l'operació, amb independència de la seva forma jurídica.

Els arrendaments es classifiquen com a arrendaments financers sempre que de les condicions econòmiques del contracte es dedueixi que es transfereixen a la Societat tots els riscos i beneficis inherents a la propietat del bé llogat.

Els arrendaments en els quals l'arrendador conserva els riscos i avantatges derivats de la titularitat del bé es classifiquen com arrendaments operatius. Els pagaments en concepte d'arrendaments operatius (nets de qualsevol incentiu concedit pel llogater) es carreguen al compte de resultats de l'exercici durant el període de l'arrendament.

La societat no disposa d'arrendaments financers.

4.5 Instruments financers

Un instrument financer és un contracte que dóna lloc a un actiu financer en una empresa i, simultàniament, a un passiu financer o un instrument de patrimoni en una altra empresa. La Societat reconeix en balanç els instruments financers únicament quan es converteixen en una part del contracte, d'acord amb les seves disposicions.

En el balanç adjunt, els actius i passius financers es classifiquen com corrents o no corrents en funció que el seu venciment sigui igual, inferior o superior a dotze mesos respectivament, des de la data de tancament de l'exercici.

Els actius i passius financers més habituals dels quals la Societat és titular són els següents:

- Finançament atorgat i rebut d'entitats vinculades amb independència de la forma jurídica en què s'instrumenten.
- Comptes a cobrar i a pagar per operacions comercials.
- Derivats financers: aquells contractes el resultat dels quals està relacionat amb l'evolució del valor d'un actiu subjacent (tipus d'interès) amb un desemborsament inicial nul o no significatiu i que es liquiden en una data futura. Aquests contractes a més de proporcionar un resultat (pèrdua o guany) permeten, si es compleixen determinades condicions, eliminar la totalitat o una part dels riscos financers associats als saldos i transaccions de la societat.
- Finançament rebut d'entitats de crèdit.

a) Actius financers

A efectes de valoració, la Societat classifica els actius financers, en la següent categoria:

a.1) Préstecs i partides a cobrar

Corresponent a crèdits (comercials o no comercials) no derivats que, no negociant-se en un mercat actiu, els seus fluxos d'efectiu són fixes o determinables i dels quals s'espera recuperar tot el desemborsament realitzat, excepte que existeixin raons imputables a la solvència del deutor. Sorgeixen quan la societat subministra efectiu o els béns i serveis propis del seu objecte social, directament a un deutor, sense intenció de negociar amb el compte a cobrar. Inclou, tanmateix, dipòsits i fiances registrades pel seu valor nominal, al no diferir significativament del seu valor raonable.

En aquesta categoria es troben les bestretes concedides al personal, les fiances constituïdes i els saldos deutors de la Societat.

Després del seu reconeixement inicial es valoren al seu cost amortitzat aplicant per a la seva determinació el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant això, com a norma general, els crèdits comercials amb venciment inferior a dotze mesos es registren pel seu valor nominal, és a dir, no es descompten.

Així mateix, s'entén per tipus d'interès efectiu, el tipus d'actualització que, a la data d'adquisició de l'actiu, iguala exactament el valor inicial de l'actiu a la totalitat dels seus fluxos d'efectiu estimats per tots els conceptes al llarg de la seva vida romanent.

En cada data de tancament del balanç, la Societat avalua si existeixen evidències objectives de que un préstec o partida a cobrar hagi sofert deteriorament. La Societat segueix el criteri de registrar correccions per deteriorament de valor a fi de cobrir els saldos de determinada antiguitat o en els quals es presenten circumstàncies que permeten dubtar sobre la solvència del deutor.

b) Passius financers

Els passius financers es classifiquen en funció dels acords contractuals pactats i tenint en compte el fons econòmic de les operacions.

Els principals passius financers mantinguts per la Societat corresponen a passius a venciment, remunerats o no, que la Societat ha classificat a efectes de la seva valoració en la categoria de "Dèbits i partides a pagar", els quals es valoren inicialment pel seu valor raonable i posteriorment al reconeixement inicial, al seu cost amortitzat.

b.1) Deutes amb entitats de crèdit i altres passius remunerats

Els préstecs, descoberts bancaris, obligacions i altres instruments similars que meriten interessos es registren inicialment pel seu valor raonable, que equival a l'efectiu rebut net dels costos incorreguts en la transacció que li són directament atribuïbles.

En el cas d'aquells préstecs el venciment dels quals sigui a curt termini però el refinançament a llarg termini del qual està assegurat a discreció de la Societat, mitjançant pòlisses de crèdit disponibles a llarg termini, es classifiquen en el balanç adjunt com a passius no corrents.

b.2) Creditors comercials

Els creditors comercials de la Societat, amb caràcter general tenen venciments no superiors a un any i no meriten explícitament interessos, registrant-ne al seu valor nominal, que no difereix significativament del valor raonable.

La Societat dóna de baixa un passiu financer o una part del mateix en el moment en què les obligacions previstes al corresponent contracte han estat satisfetes, cancel·lades o han expirat.

c) Instruments de patrimoni propi

Tots els instruments de capital emesos per la Societat figuren classificats a la partida "Capital" de l'epígraf "Fons Propis" del capítol "Patrimoni Net" del balanç adjunt. No existeix cap altre tipus d'instrument de patrimoni propi.

Els esmentats instruments es registren en el patrimoni net per l'import rebut net dels costos directes d'emissió.

Quan la Societat adquireix o ven els seus propis instruments de patrimoni, l'import pagat o rebut es presenta minorant el patrimoni net, no reconeixent-se cap import en el compte de resultats per les esmentades transaccions.

d) Efectiu i actius líquids equivalents al efectiu

Aquest epígraf del balanç adjunt inclou l'efectiu de caixa, els dipòsits a la vista en entitats de crèdit i altres inversions a curt termini de gran liquiditat amb un venciment original inferior o igual a tres mesos.

4.6 Instruments financers derivats i cobertures comptables

L'activitat de la Societat l'exposa als riscos financers derivats fonamentalment de les variacions dels tipus de interès. Per cobrir aquestes exposicions, la Societat utilitza assegurances de tipus de interès. La Societat no utilitza instruments financers derivats amb finalitats especulatives, amb independència de que en determinats casos no es compleixin les condicions per poder aplicar la comptabilitat de cobertura.

Els derivats es registren inicialment al seu cost d'adquisició i posteriorment es realitzen les correccions valoratives necessàries per reflectir el seu valor raonable a cada moment, registrant a l'epígraf "Inversions financeres a curt termini -Derivats" de l'actiu corrent del Balanç si són positives i a l'epígraf "Deutes a llarg termini- Derivats" del passiu corrent del balanç si són negatives.

Els beneficis o pèrdues d'aquestes fluctuacions es registren en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici, excepte en el cas en què els instruments derivats s'hagin designat com instruments de cobertura comptable i la cobertura sigui altament eficaç; en aquest cas la seva comptabilització és com es detalla a continuació:

Cobertures de valor raonable: tant l'element cobert com l'instrument de cobertura es valoren al seu valor raonable, registrant les variacions en el valor raonable d'ambdós instruments atribuïbles al risc cobert en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici figurant l'efecte net a la partida vinculada a la partida coberta.

Cobertures de fluxos d'efectiu: Els canvis en el valor raonable dels instruments financers derivats de cobertura es registren, per la part que han estat altament efectives i netes de l'efecte impositiu, a l'epígraf "Ajustos per canvi de valor" del Patrimoni net del Balanç. Es considera que les cobertures han estat altament eficaces o efectives per aquells derivats en què el resultat del test d'efectivitat realitzat per la societat es situa entre el 80% i el 125%. La pèrdua o guany acumulat en aquest epígraf associada al derivat es traspasa al compte de pèrdues i guanys a mida que l'element cobert va afectant al compte de pèrdues i guanys de la Societat o en l'exercici en què aquest es ven, figurant aquest efecte en el mateix epígraf del compte de pèrdues i guanys.

En cas de que les cobertures de compromisos en ferm o transaccions futures donin lloc al reconeixement d'un actiu o un passiu no financer, el benefici o pèrdua acumulat en el Patrimoni Net associat a l'instrument derivat, es té en compte en la determinació del valor inicial de l'actiu o passiu que genera la partida coberta.

Al contrari, la part de les variacions en el valor raonable de l'instrument financer derivat que es determina com ineficaç es reconeix de manera immediata en el compte de pèrdues i guanys.

La comptabilitat de cobertura s'interromp quan l'instrument de cobertura venç, és venut, finalitzat o exercit o deixa de complir els requisits per a la comptabilització de cobertura. En aquest moment, la pèrdua o guany acumulat a l'epígraf "Ajustos per canvis de valor" del patrimoni net es manté en aquest epígraf fins que es realitza l'operació coberta, moment en el qual s'ajustarà el resultat d'aquesta operació. Si s'espera que l'operació coberta finalment no es produeixi, la pèrdua o guany reconeguts en el patrimoni net s'imputarà en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

Els derivats implícits en altres instruments financers o en altres contractes principals es comptabilitzen de forma separada quan les seves característiques i riscos no estan estretament relacionats i sempre que el conjunt no estigui sent comptabilitzat al seu valor raonable en el compte de pèrdues i guanys.

El valor raonable dels diferents instruments financers derivats es calcula mitjançant els següents procediments:

- Derivats negociats en mercats organitzats: el seu valor raonable és el seu preu de cotització al tancament de l'exercici.
- Derivats no negociats en mercats organitzats: la Societat utilitza per a la seva valoració les tècniques habituals en el mercat financer, és a dir, descomptant tots els fluxos futurs previstos en el contracte d'acord amb les seves característiques, tals com l'import del nocional i el calendari de cobraments i pagaments, basant-se en les condicions de mercat a la data de tancament de l'exercici. Els valors així obtinguts per la societat es contrasten amb les valoracions remeses pels intermediaris financers i tercers independents.

4.7 Altres actius no corrents

Dins aquesta partida del balanç adjunt es recullen els imports pagats per anticipat (fiances INCASOL) pels contractes d'arrendament operatiu.

4.8 Impost sobre beneficis

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

Els impostos diferits es calculen d'acord amb el mètode basat en el balanç, sobre les diferències temporàries que sorgeixen entre les bases fiscals dels actius i passius i els seus imports en llibres, aplicant la normativa i tipus impositiu aprovat en la data de tancament de l'exercici i que s'espera aplicar quan el corresponent actiu per impost diferit es realitzi o el passiu per impost diferit es liquidi.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries imposables, excepte si la diferència temporària es deriva del reconeixement inicial d'un fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació, que no sigui una combinació de negocis, que no hagi afectat ni el resultat fiscal ni el resultat comptable.

Els actius per impostos diferits es reconeixen en la mesura que sigui probable que la Societat obtingui en el futur suficients guanys fiscals amb els quals poder compensar les diferències temporàries deduïbles o les pèrdues o crèdits fiscals no utilitzats.

Al tancament de l'exercici, la Societat revisa 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.

4.9 Reconeixement d'ingressos i despeses

L'entitat registra els ingressos i despeses en funció del criteri de meritament, és a dir, quan es produeix la corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment en què es produeixi el corresponent corrent monetari o financer.

Els criteris més significatius seguits per l'entitat pel registre dels seus ingressos i despeses són els següents:

a) Ingressos per prestacions de serveis

Es registren al valor raonable de la contraprestació cobrada o a cobrar i representen els imports a cobrar pels béns i els serveis prestats en el marc ordinari de l'activitat, menys descomptes, IVA i altres impostos relacionats amb les vendes.

b) Despeses

Es reconeixen en el compte de Pèrdues i Guanys quan té lloc una disminució en els beneficis econòmics futurs relacionat amb una reducció d'un actiu o un increment d'un passiu que es pot mesurar de forma fiable. Això implica que el registre d'una despesa té lloc de forma simultània al registre de l'increment del passiu o la reducció de l'actiu. D'altra banda, es reconeix una despesa de forma immediata quan un desemborsament no genera beneficis econòmics futurs o quan no compleix els requisits necessaris pel seu reconeixement com a actiu.

c) Ingressos i despeses per interessos i conceptes similars:

Amb caràcter general es reconeixen comptablement per aplicació del mètode del tipus d'interès efectiu.

4.10 Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

Atesa l'activitat desenvolupada per la Societat, no existeixen actius, passius, despeses ni contingències de naturalesa mediambiental.

Durant l'exercici 2003, la Societat va aconseguir la Certificació 14001 de Gestió Ambiental.

4.11 Despeses de personal

Les despeses de personal inclouen totes les obligacions d'ordre social, obligatòries o voluntàries de l'entitat meritades a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extraordinàries, vacances i retribucions variables així com les despeses associades a les mateixes.

a) Retribucions a curt termini

Aquest tipus de retribucions es valoren, sense actualitzar, per l'import a pagar pels serveis rebuts. Es registren amb caràcter general com a despeses de personal de l'exercici i figuren en un compte de passiu del balanç per la diferència entre la despesa total meritada i l'import satisfet a tancament de l'exercici.

b) Indemnitzacions per cessament

D'acord amb la legislació vigent, la Societat està obligada a indemnitzar a aquells empleats que siguin acomiadats sense causa justificada. Aquestes indemnitzacions es paguen als empleats com a conseqüència de la decisió de la Societat de rescindir el seu contracte de treball abans de la data normal de jubilació o quan l'empleat accepta voluntàriament dimitir a canvi d'aquesta prestació. La Societat reconeix aquestes prestacions quan s'ha compromès de manera demostrable a cessar en el seu lloc de treball als treballadors actuals d'acord amb un pla detallat sense possibilitat de retirada o a proporcionar indemnitzacions per cessament com a conseqüència d'una oferta realitzada per animar a la renúncia voluntària.

Al tancament de l'exercici no existeix cap pla de reducció de personal que faci necessària la creació d'una provisió per aquest concepte.

4.12 Subvencions, donacions i llegats rebuts

Al tancament de l'exercici, aquelles subvencions en les quals les condicions establertes en les corresponents resolucions de concessió estan acreditades davant dels Organismes competents es consideren subvencions no reintegrables i es registren per l'import concedit, net del seu efecte impositiu, en l'epígraf "Subvencions, donacions i llegats rebuts" del patrimoni net del balanç adjunt. Al contrari, aquelles subvencions en les quals encara no està acreditat el compliment dels requisits exigits per a la seva concessió i hi ha dubtes sobre la seva recepció es consideren reintegrables i es registren en el passiu del balanç.

Les subvencions es reconeixen com a ingrés en funció dels anys de vida útil de l'immobilitzat subvencionat o del període de vigència de l'activitat subvencionada.

Les subvencions relacionades amb habitatges en règim de lloguer es reconeixen com a ingrés d'acord amb la duració de la concessió.

4.13 Transaccions entre parts vinculades

Les operacions comercials o financeres realitzades amb empreses del grup, multigrup, associades i altres parts vinculades es registren en el moment inicial pel seu valor raonable, amb independència del grau de vinculació existent. En cas que el preu acordat en una transacció difereixi del seu valor raonable, la diferència es registra atenent a la realitat econòmica de l'operació.

5. Inversions immobiliàries i immobilitzat material

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2016 i 2015 en els comptes inclosos en aquests epígrafs del balanç adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2016:

	Construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Immobilitzat en curs i bestretes	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2015	50.373.244	14.961.273	-	65.334.517
Ampliacions i millores	-	624.890	-	624.890
Sortides, baixes i reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2016	50.373.244	15.585.163		65.959.407
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2015	(22.872.255)	(13.050.495)	-	(35.922.750)
Dotació de l' exercici	(1.082.983)	(518.831)	-	(1.601.814)
Reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2016	(23.955.238)	(13.569.326)		(37.524.564)
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-
Reconegut a l' exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2016	-	-	-	-
VNC a 31.12.2015	27.500.989	1.910.778	-	29.411.767
VNC a 31.12.2016	26.418.006	2.016.837	-	28.434.843

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2015:

	Construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Immobilitzat en curs i bestretes	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2014	49.919.953	14.795.633	-	64.715.586
Ampliacions i millores	453.291	165.640	-	618.931
Sortides, baixes i reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	50.373.244	14.961.273	-	65.334.517
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2014	(21.818.841)	(12.563.678)	-	(34.382.519)
Dotació de l' exercici	(1.053.414)	(486.817)	-	(1.540.231)
Reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	(22.872.255)	(13.050.495)	-	(35.922.750)
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-
Reconegut a l' exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-
VNC a 31.12.2014	28.101.112	2.231.955	-	30.333.067
VNC a 31.12.2015	27.500.989	1.910.778	-	29.411.767

Les construccions corresponen a immobles actualment en arrendament essent el seu destí principalment:

- Residència d'Estudiants Vila I
- Hotel Campus
- Locals Vila
- Locals Plaça Cívica

Durant el transcurs dels exercicis 2016 i 2015 l'entitat no ha registrat cap pèrdua de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys i disposa de la plena titularitat sobre els béns de l' immobilitzat material.

Les principals addicions de l'exercici 2016 corresponen a adquisicions de instal·lacions i mobiliari destinats als immobles que la societat manté llogats i destinats a serveis d'hoteleria. Les principals addicions de l'exercici 2015 corresponien a obres de millora en els apartaments que la societat manté llogats i les instal·lacions de la Vila.

Revaloritzacions

Amb data 31 de desembre de 1996 es va procedir a actualitzar els béns de l'immobilitzat material, d'acord amb el Reial Decret-Llei de 7 de juny de 1996. L'import de les revaloritzacions netes acumulades al final de l'exercici 2016 és de 1.541 milers euros. L'efecte d'aquesta actualització sobre la dotació a l'amortització d'aquest exercici ha estat d'uns 66 milers d'euros.

Béns adquirits a empreses del grup i associades

Durant l'exercici 2016 s'han adquirit elements a empreses del grup per import de 339 milers d'euros.

A 31 de desembre de 2015 no existien elements adquirits per la societat a empreses del grup i associades.

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant els exercicis 2016 i 2015 no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf d'inversions immobiliàries.

Correccions valoratives per deteriorament

Els administradors de la Societat consideren que no existeixen indicis de deteriorament dels diferents actius de l'immobilitzat a tancament dels exercicis 2016 i 2015, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa durant aquests exercicis.

Tanmateix, la Societat va obtenir l'exercici 2009 una valoració realitzada del valor de reposició realitzada per l'ITEC segons la qual el valor de reposició de les construccions es superior al valor net comptable a 31 de desembre de 2016.

Béns no afectes directament a l'explotació

Al tancament de l'exercici no existeixen immobles no afectes a l'explotació.

Inversions immobiliàries 100% amortitzades i en ús

Al tancament dels exercicis 2016 i 2015 el detall de les inversions immobiliàries totalment amortitzades en ús és el següent:

Milers d'Euros	2016	2015
Construccions	593	149
Instal·lacions tècniques i maquinària	10.046	9.783
Altres immobilitzats	571	571
Total	11.210	10.503

Subvencions, donacions i llegats rebuts

Tal com s'indica a la nota 4.12 les subvencions de capital vinculades a construccions (habitatges) s'imputen a resultats en funció dels anys de duració de la concessió administrativa (50 anys).

Inversions immobiliàries afectes a garanties i actius afectes a reversió

Els edificis, construccions i instal·lacions revertiran a la Universitat Autònoma de Barcelona un cop finalitzat el període de la concessió (50 anys), tal com s'indica a la Nota 1.

Compromisos fermes de compravenda

A 31 de desembre de 2016 no existeixen compromisos de inversió (249 milers d'euros a 31 de desembre de 2015).

Arrendaments

A 31 de desembre de 2016 i de 2015 no existeixen arrendaments financers, classificats a l'epígraf corresponent d'acord amb la seva naturalesa.

Assegurances

La Societat té contractades diverses pòlisses d'assegurances per cobrir els riscos als quals estan subjectes els diferents elements inclosos en aquest epígraf. La cobertura d'aquestes pòlisses a 31 de desembre de 2016 i de 2015 es considera suficient.

Embargaments, gravàmens i litigis

No existeixen embargaments ni gravàmens ni litigis que afectin a les inversions immobiliàries a 31 de desembre de 2016 i de 2015.

6. Immobilitzat intangible

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2016 i de 2015 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2016:

	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	Altres immobilitzat	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2015	35.629	322.313	133.812	491.754
Ampliacions i millores	90	28.938	-	29.028
Sortides, baixes, reduccions	-	-	-	-
Traspassos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2016	35.719	351.251	133.812	520.782
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2015	(35.629)	(302.486)	(132.176)	(470.291)
Dotació de l'exercici	(45)	(7.759)	-	(7.804)
Traspassos	-	(1.041)	1.041	-
Saldo a 31.12.2016	(35.674)	(311.286)	(131.135)	(478.095)
DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-
Reconegut a l'exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2016	-	-	-	-
VNC a 31.12.2015	-	19.827	1.636	21.463
VNC a 31.12.2016	45	39.965	2.677	42.687

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2015:

	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	Altres immobilitzats	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2014	44.525	297.515	132.792	474.832
Ampliacions i millores	-	16.922	-	16.922
Sortides, baixes, reduccions	-	-	-	-
Traspassos	(8.896)	7.876	1.020	-
Saldo a 31.12.2015	35.629	322.313	133.812	491.754
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2014	(40.898)	(292.651)	(130.373)	(463.922)
Dotació de l'exercici	-	(4.566)	(1.803)	(6.369)
Traspassos	5.269	(5.269)	-	-
Saldo a 31.12.2015	(35.629)	(302.486)	(132.176)	(470.291)
DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-
Reconegut a l'exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-
VNC a 31.12.2014	3.627	4.864	2.419	10.910
VNC a 31.12.2015	-	19.827	1.636	21.463

Durant els exercicis 2016 i 2015 no s'han produït variacions rellevants en aquest epígraf.

Béns totalment amortitzats

Al tancament dels exercicis 2016 i de 2015 la Societat mantenia en el seu immobilitzat intangible elements totalment amortitzats i encara en ús, el detall dels quals és el següent:

	2016	2015
Patents	11	11
Desenvolupament	25	26
Aplicacions informàtiques	298	295
Altres immobilitzats intangibles	144	127
Total	478	459

Béns adquirits a empreses del grup i associades

A 31 de desembre de 2016 no existeixen elements adquirits per la societat a empreses del grup i associades.

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant els exercicis 2016 i de 2015 no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf de l'immobilitzat intangible.

Correccions valoratives per deteriorament

Els administradors de la Societat consideren que no existeixen indicis de deteriorament dels diferents actius de l'immobilitzat intangible a tancament dels exercicis 2016 i de 2015, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa durant l'exercici.

Arrendaments

A 31 de desembre de 2016 i de 2015 no existeixen arrendaments financers, classificats a l'epígraf corresponent d'acord amb la seva naturalesa.

Compromisos fermes de compra-venda

A 31 de desembre de 2016 i de 2015, no existeixen compromisos de compravenda d'aquest tipus d'inversions, ni obligacions contractuals en relació amb l'adquisició o venda d'immobilitzat intangible d'import significatiu.

7. Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

7.1 Arrendaments financers – Arrendatari

A 31 de desembre de 2016 no existeixen actius adquirits per la societat en virtut d'acords d'arrendaments financers.

7.2 Arrendaments operatius – Arrendatari

Pel desenvolupament de la seva activitat l'entitat lloga a tercers el dret d'ús de determinats béns.

El principal contracte d'arrendament operatiu que té formalitzat la Societat correspon al lloguer d'habitatges, destinat a la seva explotació. El contracte es va subscriure el 2 de setembre de 2008 amb el seu soci majoritari per un període de 10 anys; durant l'exercici s'ha realitzat una addenda al contracte adequant la renda a la situació del mercat, en base a un import mensual de 62,5 milers d'euros, que s'actualitza anualment en funció de la variació de l'IPC Català. El contracte no inclou clàusules de renovació ni de compra.

El detall dels pagaments futurs mínims pels contractes d'arrendament operatiu que no es poden cancel·lar, desglossats per terminis de venciment, és el següent::

Pagaments mínims	2016	2015
Fins a 1 any	750.000	750.000
Entre 1 y 5 anys	2.250.000	2.250.000
Més de 5 anys	-	-
Total	3.000.000	3.000.000

7.3 Arrendaments operatius – Arrendador

Durant l'exercici 2016, determinats immobles (habitatges, locals i l'hotel) de la Societat (veure Nota 5) estan llogats a tercers en règim d'arrendament operatiu. Tanmateix els Habitatges arrendats a la FUAB son explotats per la Societat.

Els principals contractes són els següents:

- Lloguer de pisos per a estudiants; els contractes tenen una vigència d'un curs lectiu (10 mesos), o menys en el cas d'estudiants amb estades curtes (Erasmus o Doctorats)
- Lloguer de locals a la Vila Universitària i a la Plaça Cívica per períodes variables.
- Lloguer de l'Hotel per a la seva explotació per un període inicial de 10 anys que es podrà prorrogar per un altre període de 5 anys per acord de les parts.

A 31 de desembre de 2016 i 2015, l'import dels cobraments futurs mínims pels contractes d'arrendament operatiu no cancel·lables desglossats per terminis de venciment, és el següent:

Cobraments mínims	2016	2015
Fins a 1 any	5.164.658	4.995.383
Entre 1 y 5 anys	4.135.990	3.513.505
Més de 5 anys	987.276	1.150.291
Total	10.287.924	9.659.179

A 31 de desembre de 2016, en el passiu no corrent del balanç adjunt figura un import de 991 milers d'euros (384 milers d'euros al 2015) (Nota 13) corresponent a fiances rebudes on el termini de devolució dels mateixos excedeix l'esmentada data de 12 mesos. Aquest import no s'ha actualitzat financerament atès que els administradors consideren que l'efecte no és rellevant.

8. Inversions financeres

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2016 i 2015 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

	Saldo a 31.12.14	Entrades	Sortides	Saldo a 31.12.15	Entrades	Sortides	Saldo a 31.12.16
Inversions a llarg termini	126.204	35.021	(29.283)	131.942	5.050	(1.458)	135.535
Dipòsits i fiances	126.204	35.021	(29.283)	131.942	5.050	(1.457)	135.535
Inversions a curt termini	-	-	-	-	-	-	-
Dipòsits i fiances	-	-	-	-	-	-	-
Total	126.204	35.021	(29.283)	131.942	5.050	(1.458)	135.535

9. Clients per vendes i prestacions de serveis

L'epígraf "Clients per vendes i prestacions de serveis" del balanç adjunt correspon a imports a cobrar procedents dels arrendaments.

Al tancament de l'exercici 2016 figuren inclosos en aquest epígraf saldos de dubtós cobrament per import de 11 milers de euros, totalment provisionats (5 milers d'euros al 31 de desembre de 2015).

Els moviments 2016 i 2015 de las correccions valoratives per deteriorament han estat els següents:

	Euros
Saldo al 31 de desembre de 2014	30.926
Dotació de l'exercici	5.206
Aplicació de provisions	(30.926)
Saldo al 31 de desembre de 2015	5.206
Dotació de l'exercici	11.480
Aplicació de provisions	(5.206)
Saldo al 31 de desembre de 2016	11.480

Els Administradors consideren que la correcció valorativa constituïda és consistent amb l'experiència històrica, la valoració de l'entorn econòmic actual i els riscos inherents a l'activitat pròpia de la Societat.

Normalment no es cobren interessos sobre els comptes a cobrar, essent el període mig de crèdit concedit de 30 dies. La totalitat dels saldos que figuren en aquest epígraf vencen en el transcurs de l'exercici 2017 i els Administradors consideren que l'import que figura en el balanç adjunt, en relació a aquests actius, s'aproxima al seu valor raonable.

10. Fons propis

Capital social

La Societat té un capital social de 4.292.642,50 euros, representat per 14.285 participacions socials nominatives de 300,5 euros de valor nominal cadascuna totalment subscrites.

Amb data 26 de juny de 2008 la Junta General de Socis va aprovar una ampliació de capital, de 5.895 participacions amb un nominal de 300,50 euros cadascuna, totalment subscrites i desemborsades.

L'ampliació de capital s'inscrivé en el Registre mercantil el 12 de novembre de 2008.

Els socis a 31 de desembre de 2016 i 2015 són els següents:

Socis	Nº de participacions	% participació
Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	13.075	91,53%
Ajuntament de Cerdanyola	1.210	8,47%
	14.285	100%

Prima d'emissió

La prima d'emissió es pot destinar a les mateixes finalitats que les reserves voluntàries de la Societat, incloent la seva conversió en capital.

Reserves

En l'Estat de canvis en el patrimoni net que forma part d'aquestes comptes anuals, es detallen els saldos i moviments agregats produïts durant els exercicis 2016 i 2015 en aquest epígraf del balanç adjunt. A continuació es presenta la composició i moviments de las diferents partides que el componen:

	Saldo al 31.12.14	Augment	Saldo al 31.12.15	Augment	Saldo al 31.12.16
Legal i estatutàries					
Reserva legal	173.943	15.450	189.393	48.174	237.567
Altres reserves					
Reserves de capitalització	-	-	-	-	-
Reserves voluntàries	900.349	139.049	1.039.398	433.559	1.472.957
Reserves esmenes d'errors	(2.627.757)	-	(2.627.757)	-	(2.627.757)
Diferències per ajustos capital a euros	51	-	51	-	51
Total	(1.553.414)	154.499	(1.398.915)	481.733	(917.182)

Reserva Legal

D'acord amb la Llei de Societats de Capitals cal destinar-ne una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a dotar la reserva legal fins que aquesta iguali, al menys, el 20% del capital social. A tancament dels exercicis 2016 i 2015 la Societat té dotada aquesta reserva per l'import mínim que estableix la legislació.

Aquesta reserva només es pot utilitzar per augmentar el capital en la part del seu saldo que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Excepte per aquesta finalitat i mentre no superi el 20% del capital social, només es podrà destinar a compensar pèrdues sempre i quan no existeixin altres reserves suficients amb aquest fi.

Aquesta reserva no és distribuïble als socis i només podrà ser utilitzada per a cobrir, en cas de no tenir altres reserves disponibles, el saldo deutor del compte de Pèrdues i guanys. El saldo registrat en aquesta reserva podrà ser destinat a incrementar el capital social.

Reserva de Capitalització

La Societat dotarà la denominada reserva de capitalització amb càrrec a reserves voluntàries per import del 10% de l'increment de Fons Propis de l'exercici 2015, d'acord amb el previst en l'article 25 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre de l'Impost de societats. La dotació de reserva de capitalització és obligatòria en la mesura que la Societat ha aplicat una reducció a la Base Imposable de l'Impost de societats en l'exercici 2016 per un import de 43.356 euros. La citada reserva és indisponible durant un període de 5 anys des de 31 de desembre de 2016.

D'acord amb el Reial Decret-Llei 7/1996 de 7 de juny sobre mesures urgents de caràcter fiscal i de foment i liberalització de l'activitat econòmica, la Societat va actualitzar l'exercici 1996 els seus elements patrimonials de l'immobilitzat material per import d'uns 2.872.075 euros.

Transcorregut el termini de 3 anys esmentats al Reial Decret-Llei 7/1996, de 7 de juny, sense cap comprovació per part de la Inspecció dels Tributs respecte a la Revalorització efectuada, la Societat va decidir l'any 2000 aplicar part del saldo del compte de Reserva a la Compensació de Pèrdues d'Exercicis anteriors. La resta del saldo d'aquesta Reserva es va aplicar l'exercici 2001 compensant pèrdues d'exercicis anteriors.

11. Ajustaments per canvi de valor

El moviment d'aquest epígraf del balanç adjunt durant els exercicis 2016 i 2015 ha estat el següent:

	Saldo al 31.12.14	Augments	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.15	Augments	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.16
Operacions de cobertura	(3.342.797)	(79.152)	778.429	(174.819)	(2.818.339)	(583.615)	764.207	(45.148)	(2.682.895)
Total	(3.342.797)	(79.152)	778.429	(174.819)	(2.818.339)	(583.615)	764.207	(45.148)	(2.682.865)

El import que figura en la partida "Ajustos de valor per operacions de cobertura" recull la pèrdua generada per la part eficaç dels canvis de valor dels derivats financers designats i qualificats com cobertures comptables de fluxos de efectiu. Correspon bàsicament a cobertura de tipus de interès lligat al passiu registrat en el balanç per deutes amb entitats de crèdit (veure nota 13), als que s'aplica la comptabilitat de cobertures per complir els requisits establerts en la normativa comptable (nota 15).

12. Subvencions, donacions i llegats rebuts

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2016 i 2015 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

Origen	Saldo al 31.12.14	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.15	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.16
Subvencions									
De capital									
	687.207	-	(36.061)	11.052	662.198	-	(34.551)	8.534	636.181
	214.790	-	(9.027)	2.708	208.471	-	(10.867)	2.684	200.288
	87.912	-	(3.695)	1.109	85.326	-	(4.448)	1.099	81.977
	330.310	-	(16.343)	4.903	318.870	-	(16.528)	4.083	306.425
D'exploació	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.320.219	-	(65.126)	19.772	1.274.865	-	(66.394)	16.400	1.224.871

Subvencions de capital

Aquest epígraf del balanç correspon a:

- Una subvenció de capital canalitzada a través de la U.A.B. concedida pel M.O.P.U. l'any 1992 per un total de 1.803.036 euros, per a l'edificació d' habitatges socials. La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza de forma lineal en funció de la vida de l'immobilitzat afecte (46 anys).
- Durant l'exercici 1998 la Universitat Autònoma de Barcelona va concedir una subvenció de capital, per un import de 180.304 Euros, per a la construcció de les passeres del Rectorat.
La periodificació dels ingressos es realitza en funció de la vida útil del bé d'immobilitzat (49 anys) i s'imputa anualment a resultats.
- Durant l'exercici 1996 la Caixa d'Estalvis de Catalunya va concedir una Subvenció de Capital per un import de 450.759 Euros, pels projectes culturals previstos per la societat absorbida Plaça Cívica.
La subvenció va ser aportada a raó de 150.253 euros pels anys 1996, 1997 i 1998, quedant totalment desemborsada a 31 de desembre de 1998.
La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza en funció dels anys de duració de la concessió administrativa (50 anys), imputant-se anualment a resultats.
- Una subvenció canalitzada a través de la U.A.B. concedida pel Ministeri d'Assumptes Socials, durant els anys 1991, 1992 i 1993 per un total de 793 milers d'euros, per la construcció de la Vila Universitària. La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza de forma lineal en funció de la vida de l'immobilitzat afecte (46 anys).

13. Deutes a llarg i curt termini

La composició d'aquest epígrafs del balanç adjunt al 31 de desembre de 2016 i 2015 han estat els següents:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.16	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.15
Deutes amb entitats de crèdit	16.928.453	1.944.834	18.873.287	18.664.705	1.919.854	20.584.559
Préstecs	16.928.453	1.736.252	18.664.705	18.664.705	1.736.251	20.400.956
Deutes per interessos	-	208.582	208.582	-	183.603	183.603
Derivats (Nota 15)	3.577.194	-	3.577.194	3.757.786	-	3.757.786
Altres passius financers	386.447	1.019.984	1.406.431	382.047	1.016.422	1.398.469
Proveïdors d'immobilitzat	-	28.685	28.685	-	13.400	13.400
Fiances i dipòsits rebuts	386.447	991.299	1.377.746	382.047	1.003.022	1.385.069
Total	20.892.094	2.964.818	23.856.912	22.804.538	2.936.276	25.740.814

L'import que figura com a deutes amb entitats de crèdit a curt termini en el quadre anterior, inclou un import de 209 milers d'euros per interessos explícits meritats pendents de pagament al tancament de l'exercici 2016 i per import de 184 milers d'euros al tancament de l'exercici 2015.

La totalitat dels passius financers mantinguts per la Societat s'han classificat a efectes valoratius dins la categoria de "Dèbits i partides a pagar".

Préstecs amb entitats de crèdit

El detall dels préstecs subscrits i les seves principals condicions al 31 de desembre de 2016 i 2015, és el següent:

Entitat financera	Data de venciment	Tipus de garantia	Milers d'Euros					
			2016			2015		
			Passiu no corrent	Passiu corrent	Total	Passiu no corrent	Passiu corrent	Total
DEFFA BANK	31/07/2027	(*)	12.054	1.236	13.290	13.290	1.236	14.526
Crèdit Sindicat	31/07/2027	(*)	4.875	500	5.375	5.375	500	5.875
Total			16.929	1.736	18.665	18.665	1.736	20.401

(*) Préstecs que es troben avalats o garantits per la Universitat Autònoma de Barcelona i coberts mitjançant un instrument financer derivat que assegura un tipus de interès fix.

Tots els préstecs subscrits han meritat tipus de mercat, referenciats al euribor més un diferencial.

- Amb data 31 de juliol 2007 es va formalitzar un crèdit amb el DEFFA ACS BANK per import inicial de 22.252.529 Euros, amb un tipus d'interès referenciat a l'Euribor més un 0,058% amortitzable en 20 anys, amb dos anys de carència.
- Les entitats Caixa d'Estalvis i de Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya i Banco Santander S.A. van formalitzar amb VILA UNIVERSITÀRIA S.L. el 31 de juliol de 2007, un crèdit sindicat per un límit total de 9.000.000 euros. A 31 de desembre de 2010 la Societat va disposar de 7.875.000 euros amb un tipus d'interès referenciat al Euribor més un 0,25%, amortitzable en 20 anys, amb dos de carència.
- Addicionalment, en l'exercici 2009 la companyia va contractar un SWAP de tipus d'interès per assegurar el crèdit sindicat i el préstec concedit amb el DEFFA. A 31 de desembre de 2016 la valoració del instrument financer es negativa per import de 3.577 milers d'euros que la societat ha comptabilitzat per el seu valor net d'impostos a patrimoni net (3.758 milers d'euros), aquest instrument de cobertura es altament eficaç i està vinculat a l'evolució de l'amortització dels préstecs coberts.

Altres passius financers

Les fiances rebudes a curt termini es corresponen amb els pagaments realitzats pels arrendadors, la qual consisteix en:

- una quota fixa de 170 Euros.
- un mes de fiança segons tipus d'habitatge.

Al 31 de desembre de 2016 i de 2015, el detall dels deutes per terminis de venciment és el següent:

	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.16	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.15
Fins 1 any	1.736.252	1.019.984	2.756.236	1.736.252	1.016.422	2.752.674
Entre 1 i 2 anys	1.736.252	386.447	2.122.699	1.736.252	382.047	2.118.299
Entre 2 i 3 anys	1.736.252	-	1.736.252	1.736.252	-	1.736.252
Entre 3 i 4 anys	1.736.252	-	1.736.252	1.736.252	-	1.736.252
Entre 4 i 5 anys	1.736.252	-	1.736.252	1.736.252	-	1.736.252
Més de 5 anys	9.983.445	-	9.983.445	11.719.696	-	11.719.696
Total	18.664.705	1.406.431	20.071.136	20.400.956	1.398.469	21.799.425

14. Deutes amb empreses del grup i associades

La composició a 31 de desembre dels exercicis 2016 i de 2015 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

	2016			2015		
	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total
Deutes amb empreses del grup	1.740.640	-	1.740.640	1.740.640	-	1.740.640
Altres passius financers						
Altres deutes	16.043	-	16.043	16.043	-	16.043
Total	1.756.683	-	1.756.683	1.756.683	-	1.756.683

Amb data 3 de desembre de 2010, la societat i el seu principal soci (FUAB) van formalitzar un préstec participatiu per mitja de la transformació del saldo de comptes corrents en préstec, a 31 de desembre de 2014 l'import del préstec es de 1.145 milers d'euros. La amortització total del principal es realitzarà al 31 de desembre de 2020.

Amb data 25 de juny de 2014, es va formalitzar un segon préstec participatiu per un import màxim disponible de 850 milers d'euros. A 31 de desembre de 2016, l'import disposat es de 596 milers d'euros (596 milers d'euros al 2015). La amortització total del principal es realitzarà al 31 de desembre de 2025.

Els dos préstecs tenen un interès fix d'un 2% anual més un interès variable d'un 5% dels beneficis nets de cada any.

La societat ha registrat 106 milers de euros en concepte d'efecte financer de l'exercici 2016 (69 milers de euros al 2015).

Addicionalment la societat manté registrat en el epígraf de proveïdors els deutes derivats del cànon previst al pla d'empresa a pagar a la mateixa U.A.B. com a societat concessionària, per un total de 150.253 euros import a periodificar durant els 50 anys de la concessió de Plaça Cívica, imputant-se a despesa de l'exercici 3.005 euros anuals, essent l'import meritat a 31 de desembre de 2016 de 63 milers d'euros (60 milers d'euros al 2015). (veure nota 1).

15. Instruments financers derivats

Les operacions que realitza la societat l'exposen a riscos financers, principalment al risc de tipus d'interès. Amb la finalitat de reduir l'impacte d'aquest risc i d'acord amb la política de gestió del mateix (veure nota 20), la Societat té contractats diferents derivats financers.

El detall del valor raonable dels contractes al tancament de l'exercici 2016 i de 2015 en funció de la naturalesa de l'instrument és el següent:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2016:

	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	18.664.705	-	-	3.577.194	-
Total	18.664.705	-	-	3.577.194	-

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2015:

	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	20.400.956	-	-	(3.757.786)	-
Total	20.400.956	-	-	(3.757.786)	-

L'import total de la variació neta positiva durant l'exercici 2016 en el valor raonable estimat net d'efecte impositiu dels instruments derivats ha estat de 135 milers d'euros (524 milers d'euros negativa en 2015).

16. Administracions Públiques i situació fiscal

El detall dels saldos amb Administracions Públiques al 31 de desembre de 2016 i a 31 de desembre de 2015 és el següent:

Administracions Públiques deutores	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.16	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.15
Actius per impost diferit	1.290.972	-	1.290.972	1.387.353	-	1.387.353
Altres crèdits amb Administracions Públiques	-	5.564	5.564	-	753	753
Total	1.290.972	5.564	1.296.536	1.387.353	753	1.388.106

Administracions Públiques creditors	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.16	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.15
Passius per impost diferit	420.485	-	420.485	436.885	-	436.885
Passius per impost corrent	-	-	-	-	-	-
Altres deutes amb Administracions Públiques	-	34.334	34.334	-	60.661	60.661
Hisenda Pública, creditora per retencions practicades	-	15.247	15.247	-	16.132	16.132
Hisenda Pública, creditora per IVA	-	-	-	-	22.590	22.590
Organismes de la Seguretat Social	-	19.075	19.075	-	21.655	21.655
Altres	-	12	12	-	284	284
Total	420.485	34.334	454.819	436.885	60.661	497.546

Impost sobre beneficis

Degut al diferent tractament que la legislació fiscal permet per a determinades operacions, el resultat comptable difereix de la base imposable fiscal. La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable de l'Impost de Societats a 31 de desembre de 2016 i a 31 de desembre de 2015 és la següent:

	Compte de Pèrdues i guanys			Compte de Pèrdues i guanys		
	Augment	Disminució	Total 2016	Augment	Disminució	Total 2015
Ingressos i despeses del exercici	934.090	-	934.090	654.674	-	654.674
Impost sobre societats	51.233	-	51.233	172.941	-	172.941
Diferències permanents	1.500	(38.462)	(36.962)	1.500	(36.519)	(35.019)
Diferències temporànies	-	(99.678)	(99.678)	-	(99.678)	(99.678)
Amb origen en el exercici	-	-	-	-	-	-
Amb origen exercicis anteriors	-	(99.678)	(99.678)	-	(99.678)	(99.678)
Disminucions per Reserva d'estabilització	-	(43.356)	(43.356)	-	-	-
Compensació bases imposables negatives d'exercicis anteriors	-	(805.327)	(805.327)	-	(519.977)	(519.977)
Base imposable (resultat fiscal)			-			-
Quota íntegra			-			-

La conciliació entre la quota líquida i la despesa per impost sobre societats es la següent:

	31.12.16	31.12.15
Quota líquida	-	-
Altres	21.330	-
Compensació bases imposables activades	-	145.594
Actius per diferències temporànies deduïbles	24.319	27.910
Activació deduccions	5.584	(563)
Despesa per impost sobre societats	51.233	172.941

La composició i moviment d'aquests epígrafs del balanç adjunt es la següent:

	Saldo al 31.12.14	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.15	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.16
Actius per impost diferit	1.735.114	562	(348.323)	1.387.353	5.584	(101.965)	1.290.972
Bases imposables negatives pendents de compensar	340.467	-	(145.594)	194.873	-	-	194.873
Diferències temporànies	279.225	-	(27.910)	251.315	-	(56.817)	194.498
Deduccions	1.157	562	-	1.719	5.584	-	7.303
Derivats	1.114.265	-	(174.819)	939.446	-	(45.148)	894.298
Passius per impost diferit	(456.658)	-	19.773	(436.885)	-	16.400	(420.485)
Per diferències temporànies	(456.658)	-	19.773	(436.885)	-	16.400	(420.485)

La recuperabilitat dels actius per impostos diferits s'avalua en el moment del seu reconeixement i al menys al tancament de l'exercici, d'acord amb els resultats previstos de la Societat per als propers exercicis. Amb motiu d'aquest anàlisi la societat manté reconeguts en el balanç adjunt 870 milers d'euros d'actius nets per impost diferit.

Actius i passius per impostos diferits

La diferència entre la carrega fiscal imputada al resultat dels exercicis 2016 i de 2015 i als exercicis precedents i la càrrega fiscal ja pagada o que s'haurà de pagar per aquells exercicis es registra en els comptes "Actius per impostos diferits" o "Passius per impostos diferits", segons correspongui. Aquests impostos s'han calculat mitjançant l'aplicació als imports corresponents del tipus impositiu nominal vigent.

Les principals disminucions de l'any 2016 per impostos diferits corresponen a la reversió de l'aplicació en exercicis anteriors del límit d'amortitzacions deduïble del 70% de la despesa comptable per amortització de l'immobilitzat, conforme a l'indicat a la Llei 16/2012 de 27 de desembre de 2012.

La Llei 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats estableix la reducció del tipus impositiu general (30 per 100) en dos punts percentuals per l'any 2015 (28 per 100) i tres punts percentuals per l'any 2016, any aquest últim en el que quedarà fixat en el 25 per 100.

Aquest canvi impositiu, a part d'afectar al càlcul de l'Impost de Societats d'exercicis futurs, va afectar en el exercici 2014 a la valoració de los actius i passius fiscals que van ser calculats segons els tipus impositius esperats en el moment de la realització.

La imputació a resultats per la disminució dels actius per impostos diferits s'ha realitzat amb càrrec a la compte comptable "Ajustos negatius por imposició sobre beneficis" i la disminució dels passius per impostos diferits con abonament a la compte "Ajustos positius en la imposició sobre beneficis". En cas d'imputació dels ajustos a patrimoni net, aquests s'han dut a terme amb càrrec o abonament a la compte "Ajustos per canvi de valor", segons correspongui.

Bases imposables negatives pendents de compensar

D'acord amb les declaracions de l'Impost de Societats presentades i després de compensar el benefici de l'any 2016, la Societat disposa de les següents bases imposables negatives a compensar contra eventuais beneficis futurs:

Any d'origen	Pendents de compensar
2008	1.857.213

La Societat manté registrada a 31 de desembre de 2016 actius diferits per import de 194 milers de euros derivats de bases imposables.

La Societat té oberts a inspecció els quatre últims exercicis per a tots els impostos que li són d'aplicació. Els Administradors estimen que no es produiran passius o contingències significatives com a conseqüència de futures inspeccions.

Ateses les diferents interpretacions que poden fer-se de la normativa fiscal aplicable i dels possibles resultats de les inspeccions pels anys pendents de verificació, podrien existir contingències fiscals no susceptibles de quantificació objectiva però que en qualsevol cas no afectarien significativament els comptes de la Societat.

17. Ingressos i despeses

Càrregues socials

La composició d'aquest epígraf del compte de Pèrdues i Guany dels exercicis 2016 i de 2015 és la següent:

Milers d'euros	2016	2015
Seguretat social a càrrec de l'empresa	175	175
Altres despeses socials	5	9
Total	180	184

La plantilla mitja de l'exercici 2016 i de 2015 per categoria és la següent:

Categories	2016	2015
Directius	1	1
Administratius	15	14
Manteniment i serveis	4	6
Total	20	21

La distribució de la plantilla al tancament de l'exercici 2016 i de 2015 per categoria i sexe és la següent:

Categories	2016			2015		
	Home	Dona	Total	Home	Dona	Total
Directius	-	1	1	1	-	1
Administratius	4	11	15	3	11	14
Manteniment i serveis	3	1	4	4	2	6
Total llocs de treball	7	13	20	8	13	21

Al tancament de l'exercici 2016 i 2015 l'entitat no disposa de personal contractat amb discapacitat major o igual al 33 per 100.

Atès que les decisions estratègiques i les operacions de negoci són instruïdes i controlades pel soci majoritari, la Societat no manté en la seva plantilla cap empleat que pugui ser considerat com a alta direcció.

A 31 de desembre de 2016 el Consell d'administració està format per 9 homes i 4 dones (9 homes i 4 dones a 31 de desembre de 2015).

Ingressos i despeses financeres

El detall dels ingressos i despeses financeres inclosos en el compte de Pèrdues i Guanys a 31 de desembre de 2016 i a 31 de desembre de 2015 és el següent:

	2016	2015
Ingressos		
Interessos d'empreses del grup	3.549	3.447
Interessos d'altres actius financers	386	864
Despeses		
Interessos per deutes	(878.165)	(880.314)
Resultat financer	(874.230)	(876.003)

Informació sobre aspectes Mediambientals

Durant els exercicis 2016 i de 2015 no existeixen riscos mediambientals significatius derivats de l'activitat desenvolupada per l'Entitat, per la qual cosa no s'han constituït provisions específiques al respecte. Així mateix, no existeixen contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient. Durant els exercicis 2016 i de 2015 no s'han rebut subvencions de naturalesa mediambiental.

Les despeses que la societat ha realitzat amb la finalitat de protegir el medi ambient no són significatives.

18. Operacions amb parts vinculades

Saldos i transaccions amb parts vinculades

Es consideren parts vinculades a la Societat, a més de les entitats del grup, multigrup i associades, als Administradors i el personal d'Alta Direcció de la Societat (incloent els seus familiars propers) així com aquelles entitats sobre les que els mateixos puguin exercir el control o una influència significativa.

El detall, a tancament dels exercicis 2016 i de 2015, dels saldos deutors i creditors mantinguts amb parts vinculades a la societat i no incloses en altres notes de la memòria és el següent:

	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total a 31.12.16	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total a 31.12.15
Actiu						
Clients	141.741	887.473	1.029.214	106.830	1.146.218	1.253.048
Altres actius líquids equivalents (Cash pooling)	-	887.473	887.473	-	1.146.218	1.146.218
	141.741	-	141.741	106.830	-	106.830
Passiu						
Creditors comercials	894.034	1.529	895.563	(1.243.273)	(1.327)	(1.244.600)
	894.034	1.529	895.563	(1.243.273)	(1.327)	(1.244.600)

Tanmateix, el detall de les transaccions realitzades amb parts vinculades durant els exercicis 2016 i de 2015 és el següent:

	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total 2016	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total 2015
Ingressos						
Prestació de serveis	494.412	1.104.456	1.598.868	480.789	1.218.027	1.698.816
	494.412	1.104.456	1.598.868	480.789	1.218.027	1.698.816
Despeses i dividendes						
Serveis Rebuts (*)	1.436.360	557.916	1.994.276	1.514.612	77.238	1.591.850
	1.436.360	557.916	1.994.276	1.514.612	77.238	1.591.850

(*) Inclou els costos per la cessió del personal clau de la Direcció

- Les operacions amb parts vinculades realitzades en el transcurs de l'exercici són pròpies del trànsit ordinari de la Societat i s'han realitzat, en general, en condicions de mercat. Les transaccions més significatives són les següents:
 - Contractes d'arrendament d'immobles amb la FUAB, accionista principal de la societat. Les despeses derivades d'aquests contractes figuren incloses en la partida "Serveis rebuts" del quadre anterior (Nota 7.2).
 - Ingressos per arrendaments d'oficines a la FUAB i a Serveis de Turisme.
 - Contractes d'arrendaments d'immobles amb Hotel Campus, S.L. fins al 13 de maig de 2016.
 - Contracte de Cash-pooling amb la FUAB. El efectiu és gestionat a través de un compte corrent amb la FUAB en virtut d'acords de tresoreria amb Catalunya Caixa.

19. Informació relativa a Administradors

19.1 Remuneracions als Administradors

Durant l'exercici 2016 i de 2015, els Administradors de la Societat no han rebut remuneracions per cap concepte, no existint obligacions en matèria de pensions, ni bestretes o crèdits concedits als mateixos.

L'import pagat per la Societat per primes de pòlisses de responsabilitat civil dels administradors durant l'exercici 2016 ascendeix a 3.503 euros.

19.2 Altra informació relativa als Administradors

De conformitat amb l'establir en l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els Administradors informen que tant ells com les persones vinculades a les que es refereix el article 231 de la citada Llei, no disposen de participacions en societats l'objecte social de les quals es idèntic, anàleg o complementari al desenvolupat per la Societat.

Tanmateix els administradors de la Societat no s'han trobat en situacions de conflicte d'interès directe o indirecte amb la Societat.

20. Altra Informació

20.1 Informació sobre naturalesa i nivell de risc dels instruments financers

Informació qualitativa

La gestió dels riscos financers de la Societat està centralitzada en els Administradors de la Societat, els quals tenen establerts els mecanismes per controlar l'exposició a les variacions en els riscos de crèdit i liquiditat. A continuació s'indiquen els principals riscos financers que impacten a la societat.

Risc de crèdit: Els principals actius financers de la Societat són saldos de caixa i efectiu, deutors comercials i comptes a cobrar amb el grup. El risc de crèdit és atribuïble principalment als seus deutors comercials, la Societat no té concentració de risc donat el volum de clients existent, essent els saldos més significatius amb societats del grup. Els imports es reflecteixen en el balanç nets de deteriorament, estimat per la direcció en funció de l'experiència d'exercicis anteriors i de la seva valoració de l'entorn econòmic actual.

Risc de tipus d'interès: Els préstecs establerts amb entitats financeres estan referenciats a l'evolució de l'Euribor. Els Administradors de la Societat consideren que l'exposició al risc és limitada donat que les variacions de tipus de interès per els recursos aliens en gran mesura (nocial de 23.873 milers d'euros) estan coberts per el swap que la societat té contractat sobre el crèdit sindicat i el préstec del DEFFA.

Risc de tipus de canvi: El risc de tipus de canvi és nul ja que la Societat no realitza transaccions fora del territori nacional.

Política i gestió de riscos

No existeixen riscos que no figurin en el balanç i sobre els que no s'hagi incorporat informació en una altra nota de la memòria que sigui significativa i necessària per a la determinació de la posició financera de l'empresa.

Garanties compromeses amb tercers

Al tancament de l'exercici 2016, no hi ha avals presentats davant d'entitats financeres ni altres entitats.

Honoraris dels auditors i entitats relacionades

Els honoraris meritats durant els exercicis 2016 i de 2015 pels serveis professionals prestats per MAZARS Auditores, S.L.P. ascendeixen a 10.340 i 10.240 milers d'euros respectivament. Els imports indicats per serveis d'auditoria inclouen la totalitat dels honoraris relatius a l'auditoria dels exercicis 2016 i de 2015 respectivament amb independència del moment de la seva facturació.

21. Informació segmentada

La distribució de la xifra de negoci dels exercicis 2016 i de 2015 classificada per segment d'activitat és la següent:

Segment Activitat	2016	2015
Arrendaments Residència Vila	5.528.106	5.077.303
Arrendaments Locals Comercials	576.872	558.069
Arrendaments Cases Sert	344.881	347.967
Arrendaments FUAB	186.469	186.469
Arrendaments Escola de Turisme	302.244	302.244
Arrendaments HOTEL	201.505	238.612
Campanya d'Estiu	303.820	256.618
Refacturacions de serveis a llogaters	932.499	971.702
Serveis diversos	141.683	181.111
Total	8.518.079	8.120.095

Aquesta xifra de negoci s'obté de les instal·lacions que la Societat explota en el Campus de la U.A.B. a Bellaterra.

22. Informació sobre els aplaçaments de pagament efectuats a proveïdors.

A continuació es detalla la informació referida als aplaçaments efectuats als proveïdors requerit per la Llei 15/2010 al tancament de l'exercici 2016 i 2015:

	2016	2015
	Dies	Dies
Període mitja de pagament a proveïdors	78	78
Ràtio de les operacions pagades	92,23	75,14
Ràtio de les operacions pendents de pagament	37,25	24,85

	Import (euros)	Import (euros)
Total pagaments realitzats	4.785.431	5.325.620
Total pagaments pendents	1.668.182	1.761.441

23. Fets posteriors al tancament

Després del tancament de l'exercici 2016 fins la data de formulació pel consell d'Administració d'aquests comptes anuals, no ha tingut lloc cap fet que afecti a aquests comptes anuals digne de comunicació.

Bellaterra a 30 de març de 2017

INFORME DE GESTÓ
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2016

ÍNDEX

	Pàgina
Presentació	38
Les instal·lacions	39
Òrgans de govern	44
La gestió	45
Altres informacions	53

PRESENTACIÓ

Vila Universitària es va crear l'any 1991, per tal de promoure la construcció i gestionar el manteniment dels edificis destinats a oferir allotjament dins del Campus als estudiants de la Universitat Autònoma de Barcelona. Tanmateix Vila Universitària va promoure la construcció de l'edifici de serveis (anomenat Edifici Blanc) en el que, a més d'oficines i aules, es situa l'Hotel Campus. L'any 1992 li va ser encomanada per la Universitat la gestió, administració i manteniment del complex Cases Sert, destinat a oferir allotjament dins del Campus a professors i/o a personal d'administració i serveis de la Universitat.

L'any 1995 es va crear Plaça Cívica, S.L. i l'any 1996 va començar a funcionar com a centre comercial i de serveis del Campus. L'any 2008 amb la fusió per absorció de Plaça Cívica, S.L. Vila Universitària va assumir-ne la gestió directa.

Pel que fa a l'oferta residencial, l'any 1992 Vila Universitària va començar a oferir el servei d'allotjament dirigit als estudiants dins del complex anomenat Vila1 que es compon de 594 apartaments en els quals s'ofereixen fins a 1750 places.

L'any 2008 amb l'entrada en funcionament de l'edifici Vila2, endegat per tal de donar resposta a contínues llistes d'espera i també amb la intenció de segmentar l'oferta residencial, Vila Universitària va incrementar l'oferta residencial gestionada en 217 apartaments en els quals s'ofereixen fins a 434 places.

Després de 25 anys de funcionament, aquesta empresa ha demostrat tenir un nivell d'activitat plenament consolidat, amb vocació de servei a la comunitat universitària, econòmicament viable i compromès amb el manteniment i renovació de les instal·lacions.

Aquest model de prestació de serveis mitjançant la creació d'una empresa que cerca fusionar els avantatges dels models públics i privats, evitant-ne tots els inconvenients és, encara avui dia, una iniciativa única a tot l'estat espanyol.

Des de la seva fundació, Vila Universitària ha tingut com a objectiu prioritari donar un servei de qualitat als seus usuaris. Per tal d'assolir aquest objectiu, ha fixat uns estàndards de qualitat de servei basats en l'excel·lència en la gestió, havent implantat un Sistema de Gestió de la Qualitat certificat segons la norma ISO9001 i un Sistema de Gestió Ambiental certificat segons la norma ISO14001.

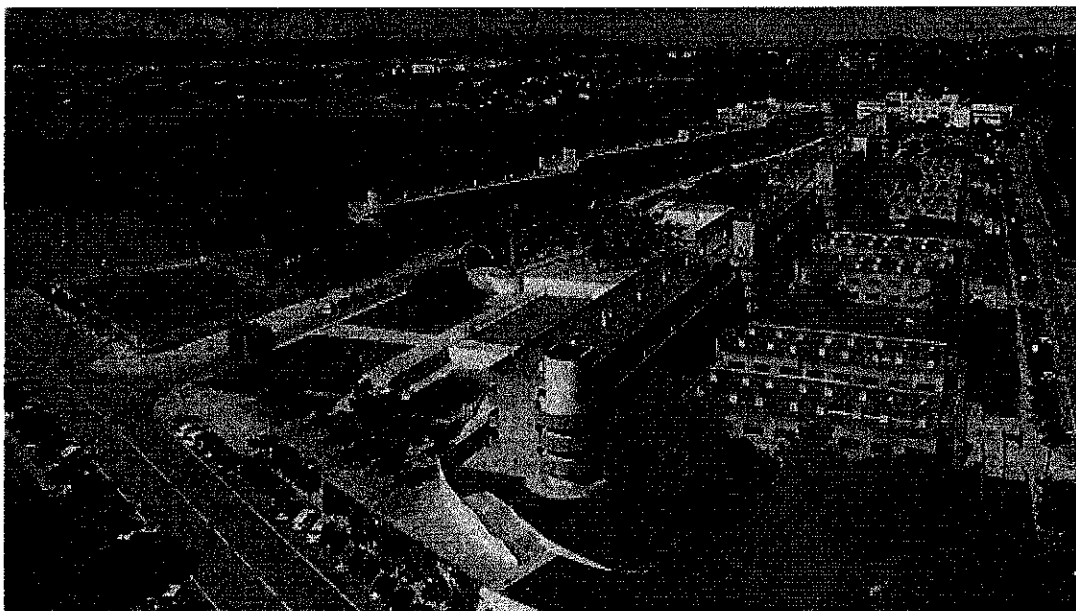
L'auditoria de qualitat encarregada a Applus ha donat un resultat positiu del seguiment de les certificacions ISO9001 i ISO140001.

LES INSTAL·LACIONS

Les instal·lacions que gestiona Vila Universitària són de dos tipus:

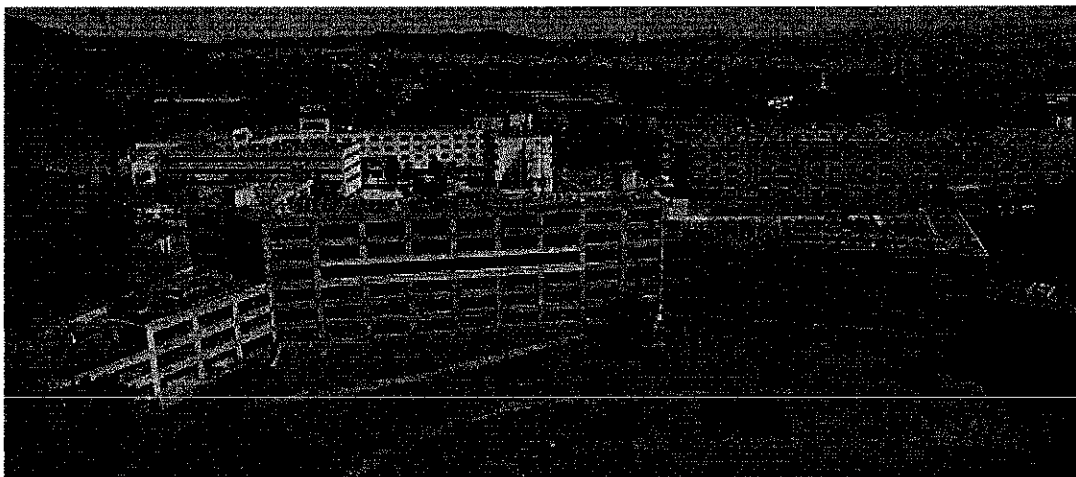
- Instal·lacions dedicades a serveis residencials: Vila 1, Vila 2 i Cases Sert
- Instal·lacions dedicades a activitats comercials i de serveis: locals comercials de Vila 1, edifici de serveis i locals comercials de la Plaça Cívica

Vila 1



Construïda entre 1991 i 1992, està composta per 594 apartaments distribuïts en 19 edificis. La superfície total construïda és de 45.117 m² i disposa d'apartaments amb capacitat variable d'una a cinc persones. Del total de places que s'ofereixen, 48 són en habitatges adaptats per a persones amb diversitat funcional. Tanmateix a les zones comunes de Vila 1 es disposa d'una zona esportiva amb camp de futbol, camp de volei platja, pista d'*street basket*, taules de ping-pong i *slackline*. A més, en temporada d'estiu, es posa en marxa la piscina.

Vila 2



Es tracta d'un únic edifici, construït entre 2006 i 2008, articulat en 5 mòduls, dels quals n'ha quedat un pendent de construcció. La superfície construïda és de 13.700 m² i està compost per 217 apartaments de dues places. Del total de places que s'ofereixen, 16 són adaptades per a persones amb diversitat funcional.

Cases Sert



És un conjunt de 43 cases unifamiliars construïdes entre 1987 i 1988 amb l'objectiu d'establir un nucli residencial permanent dirigit a personal docent i d'administració i serveis. Dins d'aquest conjunt hi ha una sèrie de cases reservades per a professors visitants. Amb una superfície total de 5.522 m², de les 43 cases unifamiliars, 11 són de 150 m² en planta única i 32 tenen una superfície de 135 m² en tres plantes.

Locals comercials i de serveis de Vila 1



Situats als baixos dels edificis centrals de Vila 1, conformen l'oferta de serveis dirigits als residents, a l'hora que complementen els serveis oferts dins del campus a la resta de la comunitat universitària. Hi ha 22 locals (entre 30 a 120 m²) que en total ocupen una superfície de 2.000 m² i que actualment tenen els següents usos:

Aprovisionaments, restauració i serveis:

- Supermercat
- Restaurant "El Cau de la Vila"
- El Frankfurt de la Vila
- Botiga de coses diverses "Pupurri"
- Bugaderia - tintoreria
- Entitats bancàries

Serveis de formació complementaris:

- L'Aula de la Vila
- Autoescola

Espais de suport i dinamització de la comunitat resident:

- Club de Residents: Sala d'Estudi
- Club de Residents: Sala d'Activitats
- Club de Residents: Sala d'Informació i Dinamització

Locals dedicats a oficines i altres serveis:

- Associació Catalana d'Universitats Públiques (ACUP)
- Detector Dogs
- FUAB: Economia
- FUAB: Comunicació

Edifici de Serveis



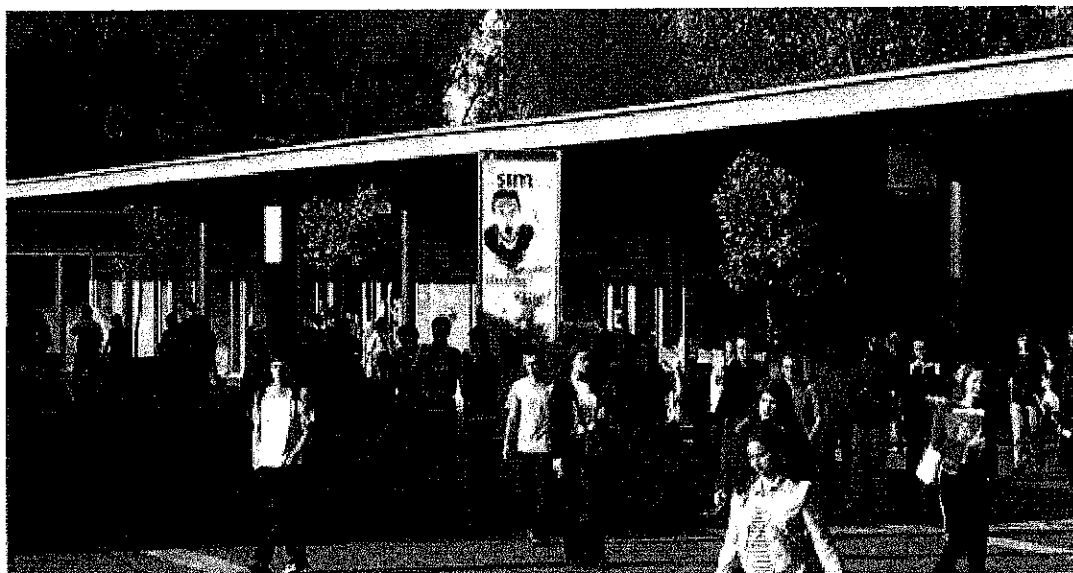
L'edifici de serveis o Edifici Blanc acull la seu de Vila Universitària, l'Escola Universitària de Turisme i Direcció Hotelera (EUTDH), l'Escola de Prevenció i Seguretat Integral (EPSI), l'Escola Superior d'Arxivística i Gestió de Documents (ESAGED), una part dels espais administratius de la Fundació UAB i l'Hotel Escola Campus.

Edificat al mateix temps que Vila 1, té una superfície construïda de 14.000 m². La distribució dels espais és la següent:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| • FUAB Formació | 4.079 m ² |
| • FUAB | 279 m ² |
| • Vila Universitària | 646 m ² |
| • Hotel Escola Campus | 8.995 m ² |

L'Hotel Escola Campus va començar la seva activitat l'any 1993 i s'utilitza com a instal·lació per a desenvolupar la docència de pràctiques de la titulació de Direcció Hotelera. Compta amb 104 habitacions i 9 sales per a congressos, convencions i reunions. La gestió de l'Hotel s'externalitza mitjançant un contracte d'arrendament d'indústria a una empresa del sector actualment, des de l'1 de juny de 2016, al Grup HOTUSA.

Plaça Cívica



Construïda entre 1995 i 1996, la Plaça Cívica s'articula en quatre nivells de terrasses unides per àmplies rampes i escales i es vincula a la resta del campus a través d'un sistema d'enllaços, que va de les terrasses al pla natural de referència com si s'elevés el nivell del terra. Els enllaços es fan amb sis passeres, tres escales i dos ascensors, que comuniquen amb el pàrquing central.

A la Plaça Cívica hi ha tres tipus d'infraestructures i serveis:

- L'edifici de restauració, situat al costat sud de la Plaça. La seva situació aïllada respecte de la resta d'edificis li atorga un paper identificador de la Plaça.

La planta baixa i el soterrani estan ocupades pel restaurant més gran del campus on es pot triar entre una variada oferta de menús i àpats. La gestió del restaurant està externalitzada, des del mes de setembre del 2016 a l'empresa Aramark Servicios de Cátering, S.L.U.

La primera planta, està ocupada per una sala d'estudi i per diversos serveis que la UAB ofereix a les associacions d'estudiants. Addicionalment hi ha dos locals de serveis comercials.

- Les botigues de la Pèrgola són el teló de fons de la Plaça. Una al costat de l'altra, en una única façana, mostren a estudiants, professors i PAS l'ample ventall de serveis i productes.
- L'edifici Àgora, situat a la franja est de la Plaça. A la planta baixa, a més de serveis comercials, hi ha el cinema i una sala polivalent i la seu de la Fundació Autònoma Solidària. La planta superior està ocupada per la Unitat d'Estudiants i de Cultura.

DADES BÀSIQUES D'EDIFICACIÓ I INFRASTRUCTURES

PLAÇA CÍVICA	
Superfície comercial	3.329 m ²
Superfície de sales polivalents, cinema...	557 m ²
Superfície d'oficines i serveis a estudiants	4.214 m ²
Superfície urbanitzada	6.800 m ²

VILA UNIVERSITÀRIA	VILA 1	VILA 2
Habitatges	594	217
Superfície d'habitatges	36.187 m ²	13.700 m ²
Superfície comercial	1.440 m ²	-
Superfície d'oficines i serveis a estudiants	600 m ²	205 m ²
Superfície d'espais comuns de l'edifici	6.100 m ²	5.482 m ²
Superfície urbanitzada	100.000 m ²	1.720 m ²
Superfície enjardinada	10.500 m ²	5.820 m ²
Sales tècniques i de serveis interns	790 m ²	310 m ²
Places d'aparcament cobert	-	100 cotxes + 50 motos
Places d'aparcament a carrer	434	
Boques d'incendi equipades	-	35
Extintors	70	68
Ascensors	13	4

CASES SERT	
Habitatges	11 (Planta Baixa) + 32 (3 plantes)
Superfície d'habitatges	5.522 m ²
Superfície urbanitzada	6.980 m ²
Superfície enjardinada	1.250 m ²

RECOLLIDA DE RESIDUS	
Contenidors de deixalles	35
Contenidors d'envasos	8
Contenidors de vidre	5
Contenidors de paper	7
Contenidors de piles i bateries	4
Contenidors d'oli usat	2
Contenidors de roba usada	1

ÒRGANS DE GOVERN

Junta General de Socis

President

Sr. Josep Lluís Bonet, en representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. M. Rosa Català

Representació de les institucions sòcies de la societat

Fundació Universitat

Autònoma de Barcelona

Sra. Montserrat Balagueró / Sr. Jaume Tintoré

Ajuntament de

Cerdanyola del Vallès

Sr. Carles Escolà Sánchez

Sessions celebrades

30 de juny de 2016
29 de novembre de 2016

Consell d'administració

President

Sr. Josep Lluís Bonet, en representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró

Director general

Sr. José Luis Albertos

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. M. Rosa Català

Consellers

En representació de la

Fundació Universitat

Autònoma de Barcelona

Sra. Ana Ripoll

Sr. Ramon Alberich

Sr. Josep M. Vallès

Sr. Carles Solà

Sr. José Luis Albertos

Sr. Ferran Sancho (fins

29-11-16)

Sra. Montserrat Farell

(fins 29-11-16)

Sr. Joan Melcion (fins 29-

11-16)

Sra. Margarita Arboix (a partir

29-11-16)

Sr. Carles Gispert (a partir

29-11-16)

Sr. Jaume Tintoré (a partir

29-11-16)

En representació de

l'Ajuntament de

Cerdanyola del Vallès

Sr. Josep Grau Garsaball

Sra. Encarna Linares

Jiménez

Sessions celebrades

29 de març de 2016
2 de desembre de 2016

Comissió executiva del Consell d'Administració

President

Sr. Josep Lluís Bonet, en representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró

Director general

Sr. José Luis Albertos

Vocal representant de la

Fundació Universitat

Autònoma de Barcelona

Sr. José Luis Albertos

Sr. Ferran Sancho (fins 2-

12-16)

Sra. Montserrat Farell

(fins 2-12-16)

Sra. Ana Ripoll (a partir 2-

12-16)

Sr. Carles Gispert (a partir

2-12-16)

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-

García

Vicesecretària

Sra. Ma. Rosa Català

LA GESTIÓ

LA QUALITAT COM OBJECTIU

El model de gestió del Sistema Integrat de Qualitat de Vila Universitària es basa en l'aprenentatge i la millora contínua i en l'optimització dels recursos mitjançant una organització eficient i respectuosa amb el medi ambient que realitza un seguiment rigorós de l'assoliment dels objectius fixats.

Els objectius anuals s'orienten a la millora contínua i a donar satisfacció a les parts interessades de l'organització: els residents i usuaris, les institucions sòcies i l'equip humà.

Pel que fa als **residents i usuaris**, s'entén la qualitat com la satisfacció bàsica de les seves necessitats i expectatives de servei, adaptant-lo als seus requeriments, evitant i, si s'escau, corregint els possibles defectes i comprnent les seves expectatives.

Pel que fa a les **institucions sòcies** de Vila Universitària, es tracta d'oferir un servei públic eficient, honest i rigorós, amb una inequívoca orientació d'autosuficiència econòmica i un objectiu de retorn íntegre dels excedents dins del sistema públic universitari que l'ha promogut. En una primera etapa capitalitzant l'empresa i amb posterioritat destinant els excedents a les finalitats que els socis estimin prioritàries.

Pel que fa a l'**equip humà** es tracta d'integrar-lo en l'organització amb un alt nivell de motivació, de creença en el projecte i d'orientació pel treball en equip garantint-li un accés efectiu a eines tecnològiques de gestió avançada i a un pla de formació permanent adreçat a potenciar els seus coneixements tècnics professionals i les seves habilitats de gestió dels serveis.

A Vila Universitària els objectius es divideixen en dues categories, de qualitat i departamentals. Els objectius de qualitat es fixen per curs acadèmic i estableixen fites transversals mentre que els objectius departamentals, estableixen per cada exercici les accions concretes a endegar per cada departament.

L'exercici s'ha tancat amb un percentatge d'assoliment dels objectius de qualitat fixats per curs 2015-2016 del 100% i amb un percentatge d'assoliment dels objectius departamentals de l'any 2016 del 95,82%.

Els objectius de qualitat fixats per al curs 2015-2016 feien referència als percentatges d'ocupació dels complexos residencials (un 90% per a Vila1 i un 58% per Vila2), a l'índex de renovació dels residents (un 50%), a l'índex de resolució de les no conformitats i a la realització d'estudis o implementació de millores orientades tant a la qualitat mediambiental com a la qualitat del servei.

EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT

1. Línies d'actuació

Les línies d'actuació implementades per tal de facilitar l'assoliment dels objectius fixats fan referència a tres eixos bàsics:

- l'actualització d'infraestructures i millora del finançament,
- la millora i consolidació de la demanda i
- la millora dels sistemes d'informació i de comunicació.

Pel que fa a l'**actualització d'infraestructures i a la millora del finançament** les accions portades a terme durant l'exercici 2016, han estat molt condicionades per la necessitat de garantir els compromisos adquirits respecte del nivell d'endeutament de l'empresa, després d'anys de descens en els nivells d'ocupació i en espera de consolidar la recuperació en els percentatges d'ocupació, que s'inicia al setembre del 2015.

Per això, no s'han proposat noves operacions relacionades amb la millora del finançament i les accions portades a terme respecte de l'actualització d'infraestructures han estat molt concretes i sempre relacionades amb aspectes prioritaris de l'activitat de Vila Universitària, com per exemple:

- la millora de la cobertura *wifi* dels pisos,
- la renovació progressiva del mobiliari (matalassos i sofàs),
- la millora del sistema de videovigilància,
- la introducció d'accions orientades a la millora de l'eficiència energètica i
- l'adquisició de l'immobilitzat de l'Hotel Campus per a posar-lo a disposició del nou arrendatari del negoci.

El compromís per a la transformació en capital del préstec participatiu que es va formalitzar amb la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona (FUAB), en el context de la fusió per absorció per part de Vila Universitària de l'empresa Hotel Campus, S.L. es manté si bé ha sigut posposat per a la seva formalització durant l'exercici 2017.

Quant a la **millora i consolidació de la demanda**, s'ha mantingut durant l'exercici la tendència creixent en l'ocupació residencial.

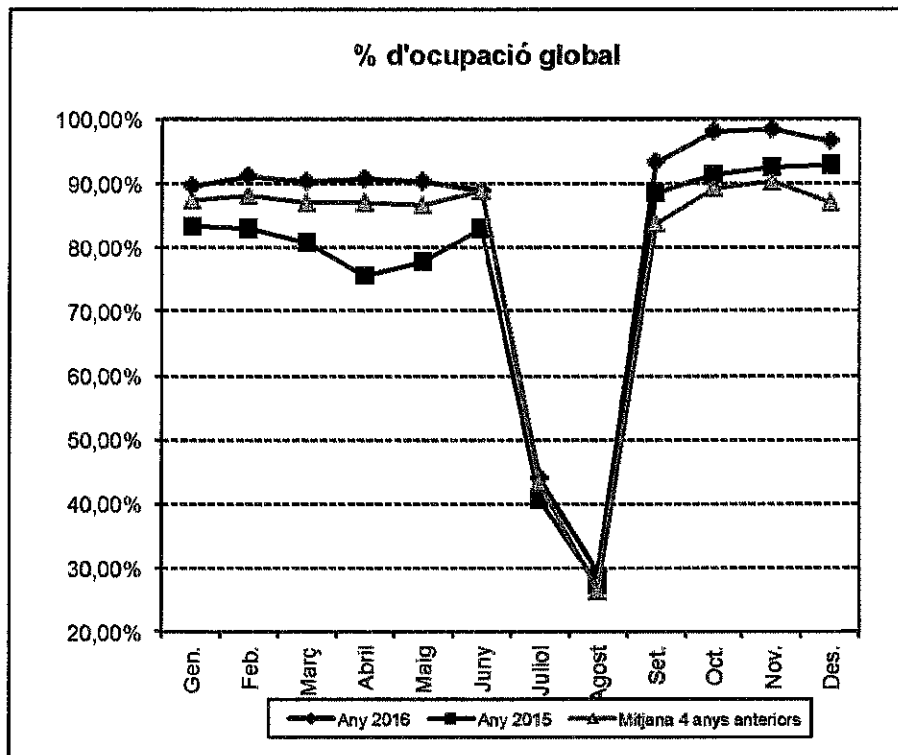
Juntament amb l'inici d'una lleu recuperació econòmica que entenem facilita el pagament de l'ús individual dels estudis i genera una contracció en l'oferta immobiliària per a estudiants en els municipis de l'entorn del Campus, ja des del curs 2015-2016, s'han portat a terme les següents accions en els àmbits de promoció i de gestió, orientades a afavorir els nivells d'ocupació:

- adaptació per a l'ús individual d'habitacions inicialment configurades com a dobles (segons estudi de viabilitat),
- seguiment personalitzat de les peticions rebudes d'estudiants de programes d'intercanvi internacional, de programes de Doctorat, de grups institucionals i de professors visitants,
- campanyes promocionals per a estudiants de grau,
- inversió en l'elaboració i entrada en funcionament d'una nova pàgina web més dinàmica i facilitadora del procés de reserves.

En relació amb la **millora dels sistemes d'informació i de comunicació**, cal destacar novament l'aportació de la pàgina web que incorpora millores lligades amb la integració de la informació de les reserves dins del programa de gestió, així com noves funcionalitats dins l'àrea de clients, que milloren les opcions de consulta i/o descàrrega de les factures originals i si escau, del resum de consums facturats.

El disseny de la nova pàgina web és més visual i dinàmic i s'ha perseguit que la informació es presentés més entenedora, segmentant-la per col·lectius. Tanmateix s'ha treballat en el seu posicionament obtenint com a resultat de tot plegat un increment significatiu del nombre de visites rebudes.

2. Seguiment de l'ocupació



En comparació amb l'exercici anterior, el nivell d'ocupació tant de Vila 1 com de Vila 2 ha estat superior durant tot el període i es manté, a l'inici del curs 2016-17, la tendència a la recuperació del percentatge d'ocupació iniciada a principis del curs 2015-16. Amb això, el percentatge d'ocupació conjunta que l'any 2015 va ser del 76,4 % passa a ser de 83,4% l'any 2016 acostant-se al 84,3% que és el nivell que, de mitjana, es va assolir els anys 2009-11.

Pel que fa al curs 2015-16: l'ocupació a Vila1, que havia caigut fins al 85,49% (2014-15), es recupera fins al 92,23% i Vila 2 passa d'un valor màxim del 80% assolit al curs 2009-10 a una mitjana del 86,11% en acabar el curs 2015-16.

Els nivells d'ocupació durant els mesos d'estiu (juliol i agost) han experimentat una lleugera tendència a l'alça passant d'una mitjana de 33,7% el 2015 a un 36,6% el 2016.

3. Actuacions de manteniment a les instal·lacions

Durant l'any 2016, s'ha seguit amb la programació corresponent als manteniments preventius. Tanmateix durant els mesos d'estiu s'ha realitzat, com cada any, un repàs general dels apartaments.

Al llarg de l'any 2016 s'han atès un total de 8.884 sol·licituds de manteniment, 7.029 a Vila 1 i 1.855 a Vila 2. D'aquest total, aproximadament un 70% corresponen a sol·licituds rebudes durant l'estada dels residents i un 30% han estat detectades en el procés de revisió de sortida i s'han executat durant els mesos de juliol i agost.

Quan un desperfecte es considera que és degut al mal ús dels béns o de la instal·lació, es repercuteix el cost de la reparació al/s resident/s.

Pel que fa a grans reparacions, i segons les línies d'actuació establertes pels objectius de l'any 2016 les principals accions portades a terme han estat les següents:

Complexos residencials: Vila 1 – Vila 2 – Cases Sert

- Execució del projecte de remodelació d'un estudi a Vila 1 (com a mostra per a valoració).
- Adequació a triples de 20 pisos de quatre places per a oferir més habitacions individuals.
- Substitució de l'enllumenat de les 4 torres exteriors de Vila (Ilum led).
- Canvi del revestiment de la piscina.
- Adequació de les sales destinades a consigna d'estiu.
- Realització de treballs de neteja sobre una mostra de les façanes en primera planta de l'edifici K.
- Reparacions a l'enllumenat de les zones comunes dels mòduls T a Y.
- Reparació de les terrasses de fusta (Vila 2).
- Obres de canalització i instal·lació de Fibra Òptica a totes les Cases Sert.

Locals comercials de Vila i Plaça Cívica

- Adequació d'una zona de càrrega i descàrrega per als locals comercials de Vila 1.
- Reparació de les entrades d'aigua a l'edifici d'estudiants i a la primera planta de l'edifici de restauració (Plaça Cívica).

Edifici Blanc

- Renovació del sistema de climatització a les oficines de la primera planta de Vila Universitària.

4. Curs 2016-2017

Campanya de promoció per al curs 2016-2017

Amb l'objectiu de consolidar la tendència en la recuperació dels nivells d'ocupació, la campanya de promoció es segmenta de la següent forma,

- Renovació,
- futurs residents i
- grups, reserves institucionals i estades puntuals.

La **campanya de renovació** s'ha basat en la difusió de la informació al web i a les xarxes socials de Vila Universitària i s'ha reforçat amb l'edició de material promocional. Com a incentiu, s'han ofert els següents avantatges en preus:

- Descompte general del 5% sobre el lloguer mensual als renovadors.
- Campanya "porta un amic": descompte addicional del 10% si un resident renovador porta a viure a la Vila un "amic" que estigui estudiant a la UAB. L'amic es beneficia d'un descompte de renovador (5%) i el 10% addicional del qual gaudeix el resident s'aplica al lloguer del mes de juny del curs per al qual renova.
- Campanya "ex-residents": per tal d'incentivar el retorn a la Vila d'antics residents se'ls manté, en cas que tornin aquest curs, el mateix descompte que als renovadors (5%).

Tanmateix, es realitza un seguiment exhaustiu del procés de renovació, recordant terminis i contactant amb els residents dels quals no es rep resposta.

La **campanya dirigida a futurs residents** pel que fa al contingut es basa en la difusió de missatges centrats en els avantatges d'estudiar dins del Campus, en un ambient acadèmic, jove i amb uns serveis de qualitat.

Quant a les accions es desenvolupa, per una banda, mitjançant la presència de Vila Universitària a les activitats promocionals endegades per la UAB. Donada l'orientació del nostre servei, considerem bàsic coordinar el pla de promoció amb el de la Universitat i orientar el missatge a aportar valor al concepte de Campus. Així, juntament amb la UAB hem participat en les següents accions:

- Assistència a Fires (Unitours, Saló de l'Ensenyament),
- xerrades específiques en centres i Instituts (Catalunya i Balears),
- participació en les Jornades de Portes Obertes i en el Dia de la Família.

D'altra banda, el pla de promoció de Vila Universitària contempla les següents accions pròpies,

- Organització de visites guiades a les instal·lacions,
- difusió de la informació per xarxes socials i gestió de *community management*,
- campanya de *mailing* adreçada als alumnes de nou accés matriculats a la UAB (segons localitat de procedència).

La **campanya dirigida a grups** és portada a terme essencialment per l'Agència de Promoció d'Activitats i Congressos (APAC) de la Fundació UAB (FUAB) i es basa en la promoció del campus de la UAB com a destí per al desenvolupament d'activitats acadèmiques, culturals i esportives dins l'àmbit universitari.

Pel que fa a les **reserves institucionals i estades puntuals**, mitjançant la incorporació d'un responsable a l'efecte dins de Vila Universitària, s'ha agilitat l'atenció a les demandes rebudes, tant de la UAB com de la Fundació UAB, a l'hora que, en coordinació amb l'APAC, s'ha augmentat el seguiment proactiu de les diferents activitats organitzades al campus en les que pugui ser necessari oferir allotjament.

Totes les accions promocionals s'han vist reforçades, aquest curs especialment, pel llançament (l'1 de juliol de 2016) de **la nova pàgina web** de Vila Universitària, amb una imatge renovada i més actual, adaptable a diferents suports i sobretot amb un enfoc del procés de reserves molt més àgil pel que fa a la recollida d'informació i molt més efectiu pel que fa a la materialització dels pagaments.

Balanç d'allotjament a l'inici del curs 2016-2017

Segons la valoració de l'enquesta de satisfacció feta als usuaris en finalitzar el curs 2015-2016 i tenint en compte les preferències manifestades pels estudiants que queden en llista d'espera a l'inici del curs 2016-2017, es segueix observant una forta pressió per l'allotjament en habitacions individuals.

Conscients d'aquesta predilecció, hem adaptat la nostra oferta de la següent manera:

- Mantenint l'opció d'ocupar de forma individual tant els estudis dels mòduls de Vila 1 com els estudis de tipus superior de Vila 2,
- transformant en individuals 20 habitacions dobles (en pisos quàdruples inicialment de 2 habitacions dobles; en funció del percentatge d'ocupació que van tenir al curs 2015-2016).

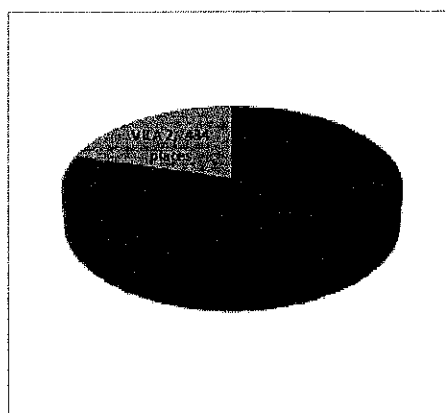
Tanmateix s'ha gestionat de forma personalitzada les reserves corresponents a habitacions d'ús individual que finalment queden en llista d'espera, per tal d'oferir-los les opcions disponibles.

Finalment, quant a la configuració de l'allotjament, hi ha dos elements addicionals a tenir en compte,

- Per una banda la baixa predilecció dels estudiants nacionals a compartir habitació, i fins i tot pis, amb estudiants d'intercanvi. Entenem que és bàsicament degut a qüestions de convivència derivades d'un diferent ritme lectiu. Per això reservem una quota de pisos sencers per als estudiants d'intercanvi.
- D'altra banda, les dificultats d'alguns alumnes de postgrau per a satisfer els preus de les tarifes dels apartaments de Vila 2. Per tal de poder-los oferir el servei d'allotjament dins del campus, es reserven un nombre de pisos a Vila 1 per a aquest col·lectiu.

Amb tot això de l'oferta final de places per al curs 2016-2017 ha estat la següent:

VILA 1 CURS 2016-17	PLACES
128 APARTAMENTS DE 2 PLACES	256
127 APARTAMENTS DE 4 PLACES	508
62 APARTAMENTS DE 5 PLACES	310
208 ESTUDIS DE 2 PLACES (*)	416
67 APARTAMENTS DE 3 PLACES	201
TOTAL PLACES VILA 1	1.691



VILA 2 CURS 2016-17	PLACES
217 ESTUDIS SUPERIOR DE 2 PLACES (*)	434
TOTAL PLACES A VILA 2	434

OFERTA PLACES CURS 2016-17	2.125
-----------------------------------	--------------

(*): possibilitat d'ocupació individual

La segmentació inicial ha quedat distribuïda de la següent manera:

Vila 1

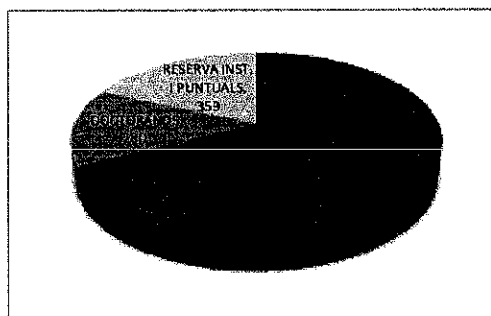
Places per a estudiants de grau: 1.278
 Places per a estudiants d'intercanvi: 250
 Places per a estudiants de tercer cicle: 163

Vila 2

S'ofereix a estudiants de postgrau, reserves institucionals, professors visitants, PAS i estades puntuals sense una segmentació preestablerta però prioritant sempre l'allotjament a la comunitat universitària i les reserves de major durada.

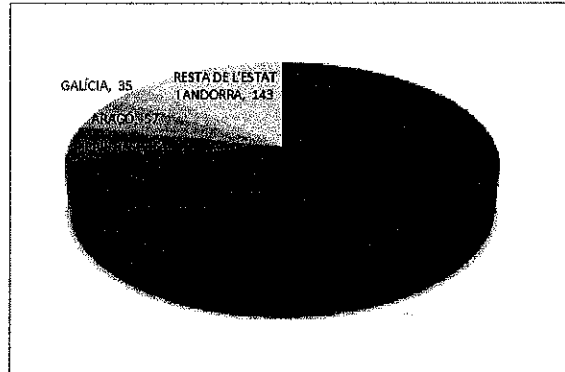
Les dades a 30/9 corresponents a l'ocupació a Vila1 i Vila2 segmentades per tipus de resident i segons procedència són:

SEGMENTACIÓ	CURS 16-17
ESTUDIANTS DE GRAU	1.086
BEQUES INTERCANVI	246
DOCTORANDS	280
RESERVA INSTITUCIONAL I PUNTUALS	359
TOTAL RESIDENTS VILA1 + VILA2	1.971
% OCUPACIÓ GLOBAL	93,10%



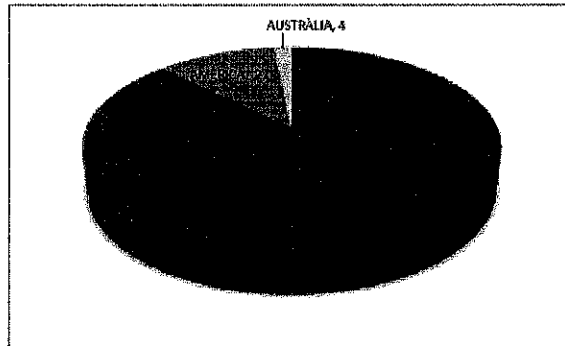
PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS DE GRAU

BARCELONA PROVÍNCIA	126
GIRONA, LLEIDA I TARRAGONA	487
BALEARS	102
VALÈNCIA	75
PAÍS BASC	61
ARAGÓ	57
GALÍCIA	35
RESTA DE L'ESTAT I ANDORRA	143
ESTUDIANTS DE GRAU 30/09/16	1.086



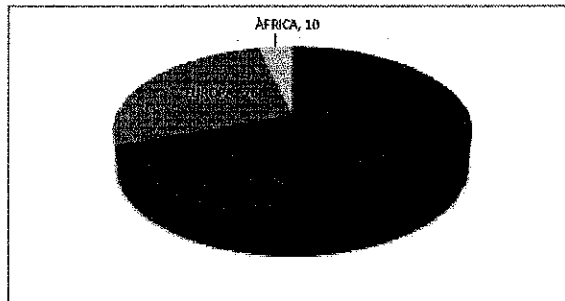
PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS BEQUES D'INTERCANVI

EUROPA	138
ÀSIA	77
AMÈRICA	27
AUSTRÀLIA	4
ESTUDIANTS BEQ. D'INTERCANVI 30/09/16	246



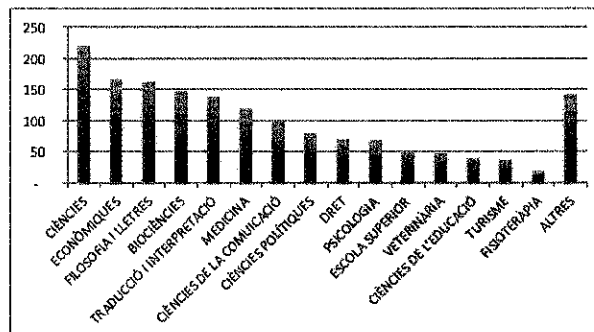
PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS DE DOCTORAT

ÀSIA	102
AMÈRICA	92
EUROPA	76
ÀFRICA	10
ESTUDIANTS DE DOCTORAT 30/09/16	280



DISTRIBUCIÓ PER FACULTATS DELS RESIDENTS

CIÈNCIES	220
ECONÒMIQUES	167
FILOSOFIA I LLETRES	162
BIOCIÈNCIES	148
TRADUCCIÓ I INTERPRETACIÓ	138
MEDICINA	120
CIÈNCIES DE LA COMUNICACIÓ	100
CIÈNCIES POLÍTIQUES	80
DRET	71
PSICOLOGIA	68
ESCOLA SUPERIOR D'ENGINYERIA	52
VETERINÀRIA	48
CIÈNCIES DE L'EDUCACIÓ	40
TURISME	38
FISIOTERÀPIA	39
ALTRES	141
RESIDENTS 30/09/16	1.612
ESTUDIANTS DE GRAU	1.086
BEQUES D'INTERCANVI	246
DOCTORAT	280
RESIDENTS 30/09/16	1.612



L'allotjament fora del Campus

L'empresa ofereix un servei de cerca d'allotjament fora del campus destinat a satisfer la demanda rebuda per part d'estudiants admesos a la UAB en programes d'intercanvi o de doctorat que tenen com a preferència residir en un pis a la ciutat de Barcelona.

Aquest servei, inicialment gestionat des de diferents àmbits de la Universitat, és assumit des de l'any 2000 per Vila Universitària amb la finalitat d'oferir als estudiants un únic contacte especialitzat en el servei d'allotjament. A aquests efectes l'empresa disposa d'una base de dades d'habitatges, gestionada mitjançant l'ús de la plataforma pisocompartido.com, segons acord vigent amb l'operador. El servei que s'oferix és gratuït per a l'alumne i la possibilitat de sol·licitar-lo s'integra dins la pàgina web de Vila Universitària.

Tanmateix des d'aquest servei s'atenen les demandes individuals o de grups que contracten programes que la Fundació UAB ofereix a Barcelona (Study Abroad, UAB Idiomes).

El nombre d'estudiants allotjats en places fora del campus, durant la primera part del curs 2016-17 és de 135.

ALTRES INFORMACIONS

1. Previsions per al 2017

D'acord amb les previsions pressupostàries elaborades, l'empresa presentarà un resultat positiu que serà necessari per poder portar a terme un avançament d'inversions en espera d'aprovar un pla de refinançament global del deute destinat a la renovació general de les instal·lacions.

Pel que fa als ingressos, no es preveuen variacions significatives respecte del 2016 quant al lloguer residencial mentre que sí es recullen, a les previsions d'ingressos per lloguer comercial, l'efecte de contractes tancats a mitjans del 2016. En referència a les despeses es contempla una partida específica per a accions de manteniment general als mòduls i a l'edifici blanc i s'espera un lleuger increment de les despeses per subministraments. Tanmateix s'inclou a les previsions una reducció de les despeses financeres com a conseqüència de l'amortització progressiva de l'endeutament.

2. Riscos i incerteses

Les incerteses més significatives radiquen en l'evolució de l'oferta de lloguer de pisos particulars la qual cosa pot afectar de forma determinant en el grau d'ocupació residencial. Tanmateix l'evolució econòmica pel que fa al poder adquisitiu de les famílies pot incidir tant sobre el grau d'ocupació residencial com sobre l'activitat comercial.

3. Adquisició d'accions pròpies

La societat no ha adquirit ni posseeix accions pròpies en cartera.

4. Activitats en matèria d'investigació i desenvolupament

La societat no ha realitzat en aquest exercici inversions rellevants en activitats d'I+D.

5. Fets posteriors

Amb posterioritat al tancament de l'exercici, no s'ha produït, fins a la data cap esdeveniment que tingui una repercussió significativa, positiva o negativa, sobre els estats financers que acompanyen aquest informe de gestió.

6. Instruments financers

Al tancament de l'exercici, la societat disposa com a instruments financers dels saldos deutors i creditors generats per operacions comercials i financeres, així com d'una cobertura contractada durant l'exercici 2009, per tal d'assegurar el tipus d'interès de l'operació de refinançament que es va efectuar al juliol del 2007 amb venciment l'any 2027.

A partir de maig del 2013 la societat disposa d'una pòlissa de crèdit per afrontar els períodes de tensió de tresoreria.

FORMULACIÓ DELS COMPTES ANUALS I INFORME DE GESTIÓ

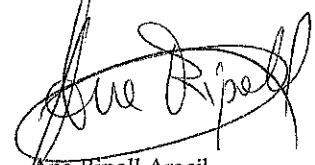
En compliment de la normativa mercantil vigent, els Administradors de VILA UNIVERSITÀRIA SL, formulen els comptes anuals i informe de gestió corresponents a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2016, que es componen de les adjuntes fulles, amb numeració correlativa a aquesta fulla .



Enrique Aleántara García Irazoqui
Secretari del Consell d'Administració



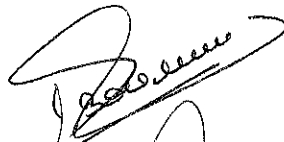
Josep Lluís Bonet i Ferrer
En representació de la Fundació
Universitat Autònoma de Barcelona



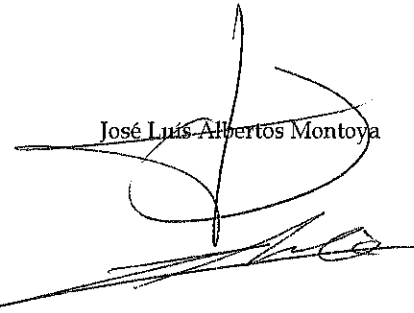
Ana Ripoll Aracil



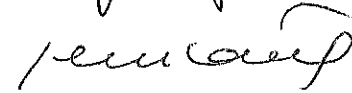
Margarita Arboix Arzo



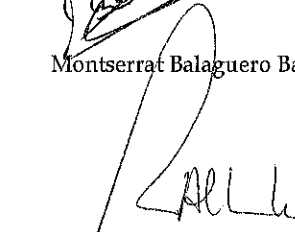
Montserrat Balaguero Baró



José Luis Albertos Montoya



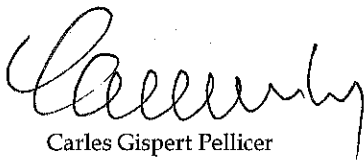
Josep Mª Vallès Casadevall



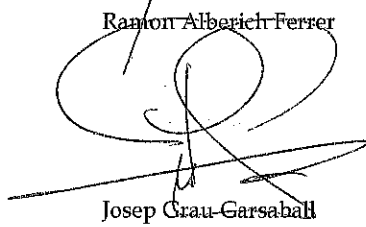
Ramon Alberich Ferrer



Carles Solà Ferrando



Carles Gispert Pellicer



Josep Grau-Garsaball



Encarnación Linares Jiménez



Jaume Tintoré Balasch

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: SL:

NIF:

Otras:

LEI:

Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/> <input type="text" value="FUNDACIÓ UAB"/>	<input type="text" value="01040"/> <input type="text" value="ESG61612925"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/> <input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/> <input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/> <input type="text" value="20"/>	<input type="text" value="20"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/> <input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
---	--------------------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="12"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> <input type="text"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text"/>		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2016 (2)			EJERCICIO 2015 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/> 2016	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/> 2016	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/> <input type="text"/>					
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/> <input type="text"/>					

UNIDADES

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
- n.º de personas contratadas × $\frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$

**MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

IM

SOCIEDAD VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.		NIF B59589143
DOMICILIO SOCIAL CL CAMPUS UAB S/N		
MUNICIPIO CERDANYOLA DEL VALLÈS	PROVINCIA BARCELONA	EJERCICIO 2016

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



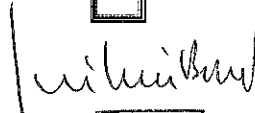

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Enrique Alcántara García Irazoqui
Secretari del Consell d'Administració

Margarita Arboix Arzo

Josep M^a Vallès Casadevall

Carles Gispert Pellicer


Josep Lluís Bonet i Ferrer
En representació de la Fundació
Universitat Autònoma de Barcelona

Monserrat Balaguero Baró

Ramon Alberich Ferrer

Josep Gau Garsaball

Jaume Tintoré Balasch

Ana Ripoll Aracil

José Luis Albertos Montoya

Carles Solà Ferrando

Encarnación Linares Jiménez

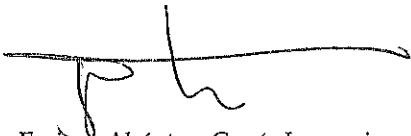
MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A8

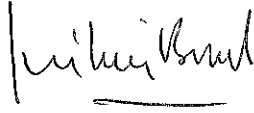
SOCIEDAD	VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.	NIF	B59589143
----------	--------------------------	-----	-----------

EJERCICIO	2016
-----------	------

Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.



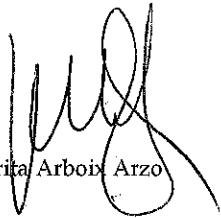
Enrique Alcántara García Irazoqui
Secretari del Consell d'Administració



Josep Lluís Bonet i Ferrer
En representació de la Fundació
Universitat Autònoma de Barcelona



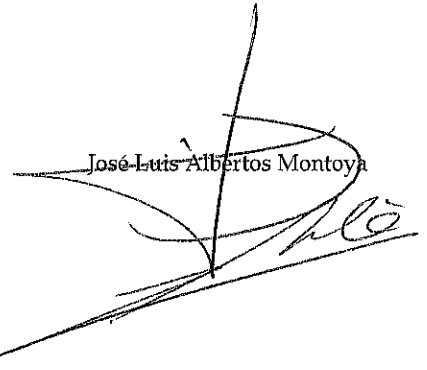
Ana Ripoll Araol



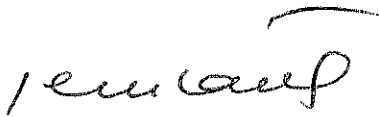
Margarita Arboix Arzo



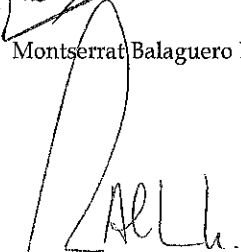
Montserrat Balaguero Baró



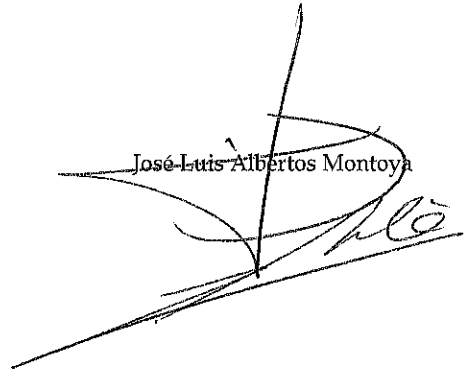
José Luis Albertos Montoya



Josep Mª Vallès Casadevall



Ramón Alberich Ferrer



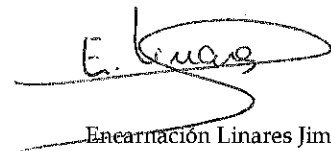
Carles Solà Ferrando



Carles Gispert Pellicer



Josep Grau Garsaball



Encarnación Linares Jiménez



Jaume Tintoré Balasch

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF:	B59589143		UNIDAD (1):						
DENOMINACIÓN SOCIAL:	VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09001</td><td style="width: 20px; text-align: center;">✓</td></tr><tr><td>09002</td><td></td></tr><tr><td>09003</td><td></td></tr></table>	09001	✓	09002		09003	
09001	✓								
09002									
09003									
		Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09002</td><td style="width: 20px;"></td></tr><tr><td>09003</td><td></td></tr></table>	09002		09003				
09002									
09003									
		Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 40px;">09003</td><td style="width: 20px;"></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	09003						
09003									

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	29.904.037	30.952.525
I. Inmovilizado intangible	11100	6	21.463
1. Desarrollo	11110	-	-
2. Concesiones	11120	45	-
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones Informáticas	11150	39.965	19.827
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero	11190		
9. Otro inmovilizado intangible	11170	2.677	1.636
II. Inmovilizado material	11200	5	1.910.778
1. Terrenos y construcciones	11210		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	2.016.837	1.910.778
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5	27.500.989
1. Terrenos	11310		
2. Construcciones	11320	26.418.006	27.500.989
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	8	131.942
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	135.535	131.942
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	16	1.387.353
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF:	B59589143			
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITARIA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		1.537.450	1.684.414
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			192
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			192
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		954.662	1.285.527
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		61.816	138.556
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		61.816	138.556
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320	18	887.473	1.146.218
3. Deudores varios	12330			
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360	18	5.564	753
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: B59599143		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		1.670	384
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		1.670	384
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		24.697	27.174
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		566.330	371.137
1. Tesorería	12710		414.589	264.307
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720	18	141.741	106.830
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		31.441.487	32.636.939

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:	B59589143	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000	2.925.526	1.905.986
A-1) Fondos propios	21000	4.383.550	3.449.460
I. Capital	21100	4.292.643	4.292.643
1. Capital escriturado	21110	4.292.643	4.292.643
2. (Capital no exigido)	21120		
II. Prima de emisión	21200	73.999	73.999
III. Reservas	21300	10 (917.182)	(1.398.915)
1. Legal y estatutarias	21310	237.567	189.393
2. Otras reservas	21320	(1.154.749)	(1.588.308)
3. Reserva de revalorización	21330		
4. Reserva de capitalización	21350		
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		
1. Remanente	21510		
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520		
VI. Otras aportaciones de socios	21600		
VII. Resultado del ejercicio	21700	934.090	481.733
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900		
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000	11 (2.682.895)	(2.818.339)
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100		
II. Operaciones de cobertura	22200	(2.682.895)	(2.818.339)
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300		
IV. Diferencia de conversión	22400		
V. Otros	22500		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	12 1.224.871	1.274.885
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000	23.248.063	25.182.918
I. Provisiones a largo plazo	31100		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110		
2. Actuaciones medioambientales	31120		
3. Provisiones por reestructuración	31130		
4. Otras provisiones	31140		
II. Deudas a largo plazo	31200	13 20.892.094	22.804.538
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF:	B59589143			
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.				
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
2.	Deudas con entidades de crédito	31220	18.928.453	18.664.705
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	31230		
4.	Derivados	31240	3.577.194	3.757.786
5.	Otros pasivos financieros	31250	386.447	382.047
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	1.756.683	1.756.683
IV.	Pasivos por impuesto diferido	31400	420.485	436.885
V.	Periodificaciones a largo plazo	31500	178.801	184.812
VI.	Acreeedores comerciales no corrientes	31600		
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo	31700		
C)	PASIVO CORRIENTE	32000	5.267.898	5.548.035
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100		
II.	Provisiones a corto plazo	32200		
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210		
2.	Otras provisiones	32220		
III.	Deudas a corto plazo	32300	2.964.818	2.936.276
1.	Obligaciones y otros valores negociables	32310		
2.	Deudas con entidades de crédito	32320	1.944.834	1.919.854
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	32330		
4.	Derivados	32340		
5.	Otros pasivos financieros	32350	1.019.984	1.016.422
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		
V.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	2.303.080	2.611.759
1.	Proveedores	32510		
a)	Proveedores a largo plazo	32511		
b)	Proveedores a corto plazo	32512		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520	895.563	1.244.600
3.	Acreeedores varios	32530	1.333.873	1.269.205
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540	20.800	19.931
5.	Pasivos por impuesto corriente	32550		
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	34.334	60.661
7.	Anticipos de clientes	32570	18.510	17.362
VI.	Periodificaciones a corto plazo	32600	-	-
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo	32700		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000	31.441.487	32.636.939
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: B59589143	
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	21	8.518.079
a) Ventas	40110		
b) Prestaciones de servicios	40120	8.518.079	8.120.095
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades <i>holding</i>	40130		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400		
a) Consumo de mercaderías	40410		
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5. Otros ingresos de explotación	40500	1.589	2.495
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510	1.589	2.495
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
6. Gastos de personal	40600	(783.150)	(781.110)
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610	(603.420)	(597.634)
b) Cargas sociales	40620	17	(179.730)
c) Provisiones	40630		
7. Otros gastos de explotación	40700	(4.321.960)	(4.331.245)
a) Servicios exteriores	40710	(3.972.174)	(4.205.311)
b) Tributos	40720	(334.630)	(120.521)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730	(6.274)	25.720
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	(8.882)	(31.133)
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750		
8. Amortización del inmovilizado	40800	5 y 6	(1.609.618)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	12	66.394
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		
a) Deterioro y pérdidas	41110		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades <i>holding</i>	41130		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: B59589143					
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITARIA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores			
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)	
13. Otros resultados	41300		(12.370)	1.917	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		1.858.964	1.530.677	
14. Ingresos financieros	41400	17	3.935	3.830	
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410				
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411				
a 2) En terceros	41412				
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420				
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421				
b 2) De terceros	41422				
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430				
15. Gastos financieros	41500	17	(878.165)	(880.314)	
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510				
b) Por deudas con terceros	41520				
c) Por actualización de provisiones	41530				
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600				
a) Cartera de negociación y otros	41610				
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620				
17. Diferencias de cambio	41700		589	481	
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800				
a) Deterioros y pérdidas	41810				
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820				
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100				
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110				
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120				
c) Resto de ingresos y gastos	42130				
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		(873.641)	(876.003)	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		985.323	654.674	
20. Impuestos sobre beneficios	41900	16	(51.233)	(172.941)	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		934.090	481.733	
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS					
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		-	-	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		934.090	481.733	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PN1

NIF: B59889143	
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100	3	934.090	481.733
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011		-	-
2. Otros ingresos/gastos	50012		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040		-	-
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)	59200		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081		-	-
2. Otros ingresos/gastos	50082		-	-
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100	12	(66.394)	(65.126)
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130	12	16.400	19.772
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300		(49.994)	(45.354)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		884.096	436.379

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
NIF: B59589143		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITARIA, S.L.				
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)		511	4.292.643	73.999
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores		512	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores		513	-	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)		514	4.292.643	73.999
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-	-
1. Aumentos de capital		517	-	-
2. (-) Reducciones de capital		518	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		519	-	-
4. (-) Distribución de dividendos		520	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		531	-	-
2. Otras variaciones		532	-	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)		511	4.292.643	73.999
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)		512	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)		513	-	-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)		514	4.292.643	73.999
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-	-
1. Aumentos de capital		517	-	-
2. (-) Reducciones de capital		518	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		519	-	-
4. (-) Distribución de dividendos		520	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		531	-	-
2. Otras variaciones		532	-	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)		525	4.292.643	73.999

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B59589143		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	(1.553.414)		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512	-		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513	-		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	(1.553.414)		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-		
1. Aumentos de capital	517	-		
2. (-) Reducciones de capital	518	-		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	-		
4. (-) Distribución de dividendos	520	-		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	-		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	154.499		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	(1.398.915)		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512	-		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513	-		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	(1.398.915)		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-		
1. Aumentos de capital	517	-		
2. (-) Reducciones de capital	518	-		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	-		
4. (-) Distribución de dividendos	520	-		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	-		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	481.733		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	481.733		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	(917.182)		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511		154.499	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512		-	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513		-	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514		154.499	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		481.733	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	
1. Aumentos de capital	517		-	
2. (-) Reducciones de capital	518		-	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		(154.499)	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511		481.733	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512		-	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513		-	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514		481.733	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		934.090	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	
1. Aumentos de capital	517		-	
2. (-) Reducciones de capital	518		-	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		-	
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		(481.733)	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532		(481.733)	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525		934.090	

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B59589143		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511		(3.342.797)	1.320.219
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512		-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513		-	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514		(3.342.797)	1.320.219
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-	(45.354)
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	-
1. Aumentos de capital	517		-	-
2. (-) Reducciones de capital	518		-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519		-	-
4. (-) Distribución de dividendos	520		-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522		-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		524.458	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		-	-
2. Otras variaciones	532		-	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511		(2.818.339)	1.274.865
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512		-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513		-	-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514		(2.818.339)	1.274.865
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-	(49.994)
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	-
1. Aumentos de capital	517		-	-
2. (-) Reducciones de capital	518		-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519		-	-
4. (-) Distribución de dividendos	520		-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522		-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		135.444	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		-	-
2. Otras variaciones	532		135.444	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525		(2.682.895)	1.224.871

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B59589143		Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.		
		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	945.149
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	945.149
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	433.379
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-
1. Aumentos de capital	517	-
2. (-) Reducciones de capital	518	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	524.458
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-
2. Otras variaciones.	532	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	1.905.986
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513	-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	1.905.986
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	884.093
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-
1. Aumentos de capital	517	-
2. (-) Reducciones de capital	518	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	135.444
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-
2. Otras variaciones.	532	135.444
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	2.925.526

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2

NIF: _____

DENOMINACIÓN SOCIAL: _____

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIDIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (1)	511												
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores (1)	513												
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (2)	514												
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515												
II. Operaciones con socios o propietarios	516												
1. Aumentos de capital	517												
(-) Reducciones de capital	518												
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519												
4. (-) Distribución de dividendos	520												
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521												
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522												
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524												
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531												
2. Otras variaciones	532												
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (2)	511												
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2)	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio (2)	513												
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (3)	514												
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515												
II. Operaciones con socios o propietarios	516												
1. Aumentos de capital	517												
(-) Reducciones de capital	518												
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519												
4. (-) Distribución de dividendos	520												
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521												
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522												
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524												
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531												
2. Otras variaciones	532												
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (3)	525												

Modelo informativo.
Cumplimiento normas previas

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: B59589143				
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100		985.323	654.674
2. Ajustes del resultado	61200		2.422.896	2.358.674
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	5 y 6	1.609.618	1.546.601
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	9	11.452	5.206
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)	61204	12	(66.394)	(65.126)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g) Ingresos financieros (-)	61207	17	(3.935)	(4.311)
h) Gastos financieros (+)	61208	17	878.165	880.314
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211		(6.010)	(6.010)
3. Cambios en el capital corriente	61300		(7.861)	180.747
a) Existencias (+/-)	61301		-	-
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302		324.225	173.661
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		(3.522)	(5.855)
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304		(304.254)	(17.789)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305		(24.310)	10.730
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		(849.251)	(876.003)
a) Pagos de intereses (-)	61401		(853.186)	(880.314)
b) Cobros de dividendos (+)	61402		-	-
c) Cobros de intereses (+)	61403		3.935	4.311
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404		-	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		2.551.107	2.298.092
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: B59589143		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITARIA, S.L.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (-)	62100		(628.826)	(641.592)
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		-	-
b) Inmovilizado intangible	62102	6	(29.029)	(16.922)
c) Inmovilizado material	62103	5	(596.205)	(618.931)
d) Inversiones inmobiliarias	62104		-	-
e) Otros activos financieros	62105		(3.592)	(5.739)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		(628.826)	(641.592)
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: B59589143			
DENOMINACIÓN SOCIAL: VILA UNIVERSITARIA, S.L.			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		NOTAS DE LA MEMORIA	
		EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	-	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	(1.737.090)	(1.432.934)
a) Emisión	63201	3.562	280.477
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204	3.562	140.595
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206	-	139.882
b) Devolución y amortización de	63207	(1.740.652)	(1.713.411)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209	(1.740.652)	(1.713.411)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210	-	-
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		
a) Dividendos (-)	63301		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	(1.737.090)	(1.432.934)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	185.192	221.566
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	371.137	149.571
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	556.329	371.137
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.			
(2) Ejercicio anterior.			