

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.

Memòria 2017

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Memòria de l'exercici 2017

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'inscriví 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 negoci 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 2017 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 2016 van ser aprovats per la Junta General de Socis de la Societat celebrada el 19 de juny de 2017.

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 2017 el balanç de la Societat presenta un fons de maniobra negatiu per import de 3.555 milers d'euros. En aquest sentit, el flux de caixa previst per la societat per l'exercici 2017, 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 2017 es presenta a efectes comparatius amb la informació de l'exercici 2016.

3. Distribució de Resultats

La proposta d'aplicació del resultat de l'exercici 2017, que es presenta a la Junta General de Socis és la següent:

	Euros
Base de repartiment	
Pèrdues i Guanys (Guanys)	1.536.951
Distribució	
Reserves voluntàries	1.383.256
Reserva Legal	153.695

4. Normes de Registre i Valoració

Les normes de registre i valoració aplicades en l'elaboració dels comptes anuals corresponents a l'exercici 2017 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'han 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'avinentsa que s'han 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 dona 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 2017 i 2016 en els comptes inclosos en aquests epígrafs del balanç adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2017:

	Construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Immobilitzat en curs i bestretes	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2016	50.373.244	15.586.163	-	65.959.407
Ampliacions i millores	-	894.489	-	894.489
Sortides, baixes i reduccions	-	(7.620.630)	-	(7.620.630)
Saldo a 31.12.2017	50.373.244	8.860.022	-	59.233.266
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2016	(23.955.238)	(13.569.326)	-	(37.524.564)
Dotació de l'exercici	(1.067.892)	(561.110)	-	(1.629.002)
Reduccions	-	7.620.630	-	7.620.630
Saldo a 31.12.2017	(25.023.130)	(6.509.806)	-	(31.532.936)
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2016	-	-	-	-
Reconegut a l'exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2017	-	-	-	-
VNC a 31.12.2016	26.418.006	2.016.837	-	28.434.843
VNC a 31.12.2017	25.350.114	2.350.216	-	27.700.330

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	15.586.163	-	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

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 2017 i 2016 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 2017 corresponen a obres de millora en els apartaments que la societat manté llogats i les instal·lacions de la Vila. Les principals addicions de l'exercici 2016 corresponien a adquisicions de instal·lacions i mobiliari destinats als immobles que la societat manté llogats i destinats a serveis d'hoteleria.

Les baixes de l'exercici 2017 corresponen, principalment, a instal·lacions i mobiliari totalment amortitzats que no es trobaven en ús a data de tancament de l'exercici.

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 2017 és de 1.475 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 2017 no s'han adquirit elements a empreses del grup. A 31 de desembre de 2016 es van adquirir elements a empreses del grup per import de 339 milers d'euros

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant els exercicis 2017 i 2016 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 2017 i 2016, 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 2017.

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 2017 i 2016 el detall de les inversions immobiliàries totalment amortitzades en ús és el següent:

Milers d'Euros	2017	2016
Construccions	149	149
Instal·lacions i mobiliari	3.506	10.032
Altres immobilitzats	59	571
Total	3.714	10.752

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 fermos de compravenda

A 31 de desembre de 2017 no existeixen compromisos de inversió (0 milers d'euros a 31 de desembre de 2016).

Arrendaments

A 31 de desembre de 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016.

6. Immobilitzat intangible

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2017 i de 2016 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2017:

	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	Altre immobilitzat	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2016	35.719	351.251	133.812	520.782
Ampliacions i millores	-	7.343	-	7.343
Sortides, baixes, reduccions	-	-	-	-
Traspassos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2017	35.719	358.594	133.812	528.125
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2016	(35.674)	(311.286)	(131.135)	(478.095)
Dotació de l'exercici	(45)	(18.530)	(205)	(18.780)
Traspassos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2017	(35.719)	(329.816)	(131.340)	(496.875)
DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2016	-	-	-	-
Reconegut a l'exercici	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2017	-	-	-	-
VNC a 31.12.2016	45	39.965	2.677	42.687
VNC a 31.12.2017	-	28.778	2.472	31.250

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2016:

	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	Altres immobilitzats	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

Durant els exercicis 2017 i 2016 no s'han produït variacions rellevants en aquest epígraf.

Béns totalment amortitzats

Al tancament dels exercicis 2017 i de 2016 la Societat mantenia en el seu immobilitzat intangible elements totalment amortitzats i encara en ús, el detall dels quals és el següent:

Milers d'euros	2017	2016
Patents	11	11
Desenvolupament	25	25
Aplicacions informàtiques	307	298
Altres immobilitzats intangibles	128	127
Total	471	461

Béns adquirits a empreses del grup i associades

A 31 de desembre de 2017 no existeixen elements adquirits per la societat a empreses del grup i associades.

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant els exercicis 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa durant l'exercici.

Arrendaments

A 31 de desembre de 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016, 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 2017 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 40 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	2017	2016
Fins a 1 any	480.000	750.000
Entre 1 y 5 anys	-	750.000
Més de 5 anys	-	-
Total	480.000	1.500.000

7.3 Arrendaments operatius – Arrendador

Durant l'exercici 2017, 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 són 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 2017 i 2016, l'import dels cobraments futurs mínims pels contractes d'arrendament operatiu no cancel·lables desglossats per terminis de venciment, és el següent:

Cobraments mínims	2017	2016
Fins a 1 any	5.179.332	5.164.658
Entre 1 y 5 anys	3.461.564	4.135.990
Més de 5 anys	699.695	987.276
Total	9.340.591	10.287.924

A 31 de desembre de 2017, en el passiu corrent del balanç adjunt figura un import de 384 milers d'euros (386 milers d'euros al 2016) (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 2017 i 2016 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Milers d'Euros	Saldo a 31.12.15	Entrades	Sortides	Saldo a 31.12.16	Entrades	Sortides	Saldo a 31.12.17
Inversions a llarg termini	131.942	5.050	(1.458)	135.535	148.333	(3.738)	280.130
Dipòsits i fiances	131.942	5.050	(1.457)	135.535	-	(3.738)	131.797
Linearització de rendes d'arrendaments	-	-	-	-	148.333	-	148.333
Inversions a curt termini	-	-	-	-	-	-	-
Dipòsits i fiances	-	-	-	-	-	-	-
Total	131.942	5.050	(1.458)	135.535	148.333	(3.738)	280.130

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 2017 figuren inclosos en aquest epígraf saldos de dubtós cobrament per import de 6 milers de euros, totalment provisionats (11 milers d'euros al 31 de desembre de 2016).

Els moviments 2017 i 2016 de las correccions valoratives per deteriorament han estat els següents:

	Euros
Saldo al 31 de desembre de 2015	5.178
Dotació de l'exercici	11.480
Aplicació de provisions	(5.206)
Saldo al 31 de desembre de 2016	11.452
Dotació de l'exercici	5.989
Aplicació de provisions	(11.452)
Saldo al 31 de desembre de 2017	5.989

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

10.1 Capital social

La Societat té un capital social de 5.997.078,50 euros, representat per 19.957 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. Aquesta ampliació s'inscriví en el Registre mercantil el 12 de novembre de 2008.

Amb data 29 de novembre de 2017, la Junta General de Socis va aprovar una nova ampliació de capital de 5.672 participacions amb un nominal de 300,50 euros cadascuna i una prima d'emissió d'un valor total de 36.073,92 euros, realitzada per compensació de crèdits amb la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona.

Els socis a 31 de desembre de 2017 i 2016 són els següents:

Socis	Nº de participacions	% participació
Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	18.747	93,94 %
Ajuntament de Cerdanyola	1.210	6,06 %
	19.957	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 2017 i 2016 en aquest epígraf del balanç adjunt. A continuació es presenta la composició i moviments de las diferents partides que el componen:

	Saldo al 31.12.15	Augment	Saldo al 31.12.16	Augment	Saldo al 31.12.17
Legal i estatutàries					
Reserva legal	189.393	48.174	237.567	93.409	330.976
Altres reserves					
Reserves de capitalització	-	-	-	43.356	43.356
Reserves voluntàries	990.598	433.559	1.424.157	797.326	2.221.483
Reserves esmenes d'errors	(2.578.957)	-	(2.578.957)	-	(2.578.957)
Diferències per ajustos capital a euros	51	-	51	-	51
Total	(1.398.915)	481.733	(917.182)	934.091	16.909

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 2017 i 2016 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 2017 respecte al 2016, 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 2017 per un import de 79.733 euros. La citada reserva és indisponible durant un període de 5 anys a partir del 31 de desembre de 2017.

Durant l'exercici 2017, s'ha dotat la reserva de capitalització corresponent a l'import del 10% de l'increment de Fons Propis de l'exercici 2016 respecte al 2015 que la Societat va aplicar com a 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 2017 i 2016 ha estat el següent:

	Saldo al 31.12.15	Augments	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.16	Disminucions	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.17
Operacions de cobertura	(2.818.339)	(583.615)	764.207	(45.148)	(2.682.895)	84.105	712.398	(199.126)	(2.085.518)
Total	(2.818.339)	(583.615)	764.207	(45.148)	(2.682.895)	84.105	712.398	(199.126)	(2.085.518)

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 2017 i 2016 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

Origen	Saldo al 31.12.15	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.16	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.17
Subvencions									
De capital									
	662.198	-	(34.551)	8.534	636.181	-	(34.551)	8.534	610.164
	208.471	-	(10.867)	2.684	200.288	-	(10.867)	2.684	192.105
	85.326	-	(4.448)	1.099	81.977	-	(4.448)	1.099	78.628
	318.870	-	(16.528)	4.083	306.425	-	(16.528)	4.082	293.979
D'explotació	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.274.865	-	(66.394)	16.400	1.224.871	-	(66.394)	16.399	1.174.876

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'aquests epígrafs del balanç adjunt al 31 de desembre de 2017 i 2016 han estat els següents:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.17	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.16
Deutes amb entitats de crèdit	15.192.202	1.961.037	17.153.239	16.928.453	1.944.834	18.873.287
Préstecs	15.192.202	1.736.251	16.928.453	16.928.453	1.736.252	18.664.705
Deutes per interessos	-	224.786	224.876	-	208.582	208.582
Derivats (Nota 15)	2.780.690	-	2.780.690	3.577.194	-	3.577.194
Altres passius financers	384.047	1.021.237	1.405.284	386.447	1.019.984	1.406.431
Proveïdors d'immobilitzat	-	10.128	10.128	-	28.685	28.685
Fiances i dipòsits rebuts	384.047	1.004.259	1.388.306	386.447	985.391	1.371.838
Altres passius financers	-	6.850	6.850	-	5.908	5.908
Total	18.356.939	2.982.274	21.339.213	20.892.094	2.964.818	23.856.912

L'import que figura com a deutes amb entitats de crèdit a curt termini en el quadre anterior, inclou un import de 225 milers d'euros per interessos explícits meritats pendents de pagament al tancament de l'exercici 2017 i per import de 209 milers d'euros al tancament de l'exercici 2016.

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 2017 i 2016, és el següent:

Entitat financera	Data de venciment	Tipus de garantia	Milers d'Euros					
			2017			2016		
			Passiu no corrent	Passiu corrent	Total	Passiu no corrent	Passiu corrent	Total
DEFFPA BANK	31/07/2027	(*)	10.817	1.236	12.053	12.054	1.236	13.290
Crèdit Sindicat	31/07/2027	(*)	4.375	500	4.875	4.875	500	5.375
Total			15.192	1.736	16.928	16.929	1.736	18.665

(*) 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 DEFFPA 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 DEFFPA. A 31 de desembre de 2017 la valoració del instrument financer es negativa per import de 2.781 milers d'euros que la societat ha comptabilitzat per el seu valor net d'impostos a patrimoni net (2.085 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 2017 i de 2016, el detall dels deutes per terminis de venciment és el següent:

	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.17	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.16
Fins 1 any	1.961.037	1.021.237	2.982.274	1.941.834	1.019.984	2.961.818
Entre 1 i 2 anys	1.736.252	384.047	2.120.299	1.736.252	386.447	2.122.699
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	8.247.194	-	8.247.194	9.983.445	-	9.983.445
Total	17.153.239	1.405.284	18.558.523	18.873.287	1.406.431	20.279.718

14. Deutes amb empreses del grup i associades

La composició a 31 de desembre dels exercicis 2017 i de 2016 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç adjunt han estat els següents:

	2017			2016		
	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
Altres passius financers	16.043	-	16.043	16.043	-	16.043
Altres deutes	16.043	-	16.043	16.043	-	16.043
Total	16.043	-	16.043	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. L'amortització total del principal tenia data de venciment 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 era de 596 milers d'euros i no s'han realitzat disposicions addicionals durant l'exercici 2017. L'amortització total del principal tenia data de venciment al 31 de desembre de 2025.

Amb data 20 de novembre de 2017, s'aprova el venciment anticipat dels esmentats crèdits, per posteriorment, amb data 29 de novembre de 2017, procedir a l'amortització de la totalitat dels esmentats préstecs mitjançant l'ampliació de capital citada a la Nota 10.1 anterior.

Els dos préstecs tenien un interès fix d'un 2% anual més un interès variable d'un 5% dels beneficis nets de cada any. La societat ha registrat 167 milers de euros en concepte d'efecte financer de l'exercici 2017 (106 milers de euros al 2016).

Adicionalment 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 2017 de 66 milers d'euros (63 milers d'euros al 2016). (veure nota 1). Durant l'exercici 2017 s'ha procedit al pagament d'una part d'aquest cànon, per un import de 22.037 euros, quedant pendent de pagament a 31 de desembre de 2017, un total de 44 milers d'euros.

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 2017 i de 2016 en funció de la naturalesa de l'instrument és el següent:

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2017:

	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	18.664.705	-	-	2.780.690	-
Total	18.664.705	-	-	2.780.690	-

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	-

L'import total de la variació neta positiva durant l'exercici 2017 en el valor raonable estimat net d'efecte impositiu dels instruments derivats ha estat de 597 milers d'euros (135 milers d'euros en 2016).

16. Administracions Públiques i situació fiscal

El detall dels saldos amb Administracions Públiques al 31 de desembre de 2017 i a 31 de desembre de 2016 és el següent:

Administracions Públiques deutores	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.17	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.16
Actius per impost diferit	1.071.198	-	1.071.198	1.290.972	-	1.290.972
Altres crèdits amb Administracions Públiques	-	30	30	-	5.564	5.564
Total	1.071.198	30	1.071.228	1.290.972	5.564	1.296.536

Administracions Públiques creditors	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.17	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.16
Passius per impost diferit	404.085	-	404.085	420.485	-	420.485
Passius per impost corrent	-	77.686	77.686	-	-	-
Altres deutes amb Administracions Públiques	-	86.056	86.056	-	34.334	34.334
Hisenda Pública, creditora per retencions practicades	-	18.982	18.982	-	15.247	15.247
Hisenda Pública, creditora per IVA	-	46.630	46.630	-	-	-
Organismes de la Seguretat Social	-	20.444	20.444	-	19.075	19.075
Altres	-	-	-	-	12	12
Total	404.085	163.742	567.827	420.485	34.334	454.819

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 2017 i a 31 de desembre de 2016 és la següent:

	Compte de Pèrdues i guanys			Compte de Pèrdues i guanys		
	Augment	Disminució	Total 2017	Augment	Disminució	Total 2016
Ingressos i despeses del exercici	1.536.951	-	1.536.951	934.090	-	934.090
Impost sobre societats	100.087	-	100.087	51.233	-	51.233
Diferències permanents	1.500	(38.462)	(36.962)	1.500	(38.462)	(36.962)
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	-	(79.733)	(79.733)	-	(43.356)	(43.356)
Compensació bases imposables negatives d'exercicis anteriors	-	(1.050.278)	(1.050.278)	-	(805.327)	(805.327)
Base imposable (resultat fiscal)			370.387			-
Quota Íntegra			92.597			-

La conciliació entre la quota íntegra i la quota a ingressar de l'Impost de Societats a 31 de desembre de 2017 i a 31 de desembre de 2016 és la següent:

	31.12.17	31.12.16
Quota Íntegra	92.597	-
Deduccions	-13.157	0
Quota líquida	79.440	0
Retencions i pagaments a compte	-1.754	0
Import a ingressar	77.686	0

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

	31.12.17	31.12.16
Quota líquida	79.440	-
Altres	(20.584)	21.330
Compensació bases imposables activades	210.472	-
Activació de bases imposables	(201.734)	-
Actius per diferències temporànies deduïbles	32.493	24.319
Activació deduccions	-	5.584
Despesa per impost sobre societats	100.087	51.233

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

	Saldo al 31.12.15	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.16	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.17
Actius per impost diferit	1.387.353	5.584	(101.965)	1.290.972	222.317	(442.091)	1.071.198
Bases imposables negatives pendents de compensar	194.873	-	-	194.873	217.333	(210.472)	201.734
Diferències temporànies	251.315	-	(56.817)	194.498	4.714	(24.920)	174.292
Deduccions	1.719	5.584	-	7.303	270	(7.573)	-
Derivats	939.446	-	(45.148)	894.298	-	(199.126)	695.172
Passius per impost diferit	(436.885)	-	16.400	(420.485)	-	16.400	(404.085)
Per diferències temporànies	(436.885)	-	16.400	(420.485)	-	16.400	(404.085)

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 667 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 2017 i de 2016 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 2017 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 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 2017, la Societat disposa de les següents bases imposables negatives a compensar contra eventuais beneficis futurs:

Any d'origen	Pendents de compensar
2008	806.935

La Societat manté registrada a 31 de desembre de 2017 actius diferits per import de 202 milers de euros, que correspon a la totalitat de bases imposables negatives pendents de compensar.

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 Guanys dels exercicis 2017 i de 2016 és la següent:

Euros	2017	2016
Seguretat social a càrrec de l'empresa	188.331	174.937
Altres despeses socials	9.525	4.793
Total	197.856	179.730

La plantilla mitja de l'exercici 2017 i de 2016 per categoria és la següent:

Categories	2017	2016
Directius	1	1
Administratius	16	16
Manteniment i serveis	3	3
Total	20	20

La distribució de la plantilla al tancament de l'exercici 2017 i de 2016 per categoria i sexe és la següent:

Categories	2017			2016		
	Home	Dona	Total	Home	Dona	Total
Directius	-	1	1	-	1	1
Administratius	4	11	15	4	11	15
Manteniment i serveis	4	1	5	3	1	4
Total llocs de treball	8	13	21	7	13	20

Al tancament de l'exercici 2017 i 2016 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 2017 el Consell d'administració està format per 8 homes i 4 dones (9 homes i 4 dones a 31 de desembre de 2016).

Ingressos i despeses financeres

El detall dels ingressos i despeses financeres inclosos en el compte de Pèrdues i Guanys a 31 de desembre de 2017 i a 31 de desembre de 2016 és el següent:

	2017	2016
Ingressos		
Interessos d'empreses del grup	9.083	3.549
Interessos d'altres actius financers	48	386
Despeses		
Interessos per deutes	(884.161)	(878.165)
Resultat financer	(875.030)	(874.230)

Informació sobre aspectes Mediambientals

Durant els exercicis 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016 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 2017 i de 2016, 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 31.12.17	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total a 31.12.16
Actiu	171.869	176.085	347.954	141.741	887.473	1.029.214
Clients	89.569	176.085	265.654	-	887.473	887.473
Altres actius líquids equivalents (Cash pooling)	82.300	-	82.300	141.741	-	141.741
Passiu	8.450	59.113	67.563	894.034	1.529	895.563
Creditors comercials	8.450	59.113	67.563	894.034	1.529	895.563

Tanmateix, el detall de les transaccions realitzades amb parts vinculades durant els exercicis 2017 i de 2016 és el següent:

	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total 2017	Entitat Dominant	Altres empreses del grup	Total 2016
Ingressos	975.214	480.024	1.455.238	494.412	1.104.456	1.598.868
Prestació de serveis	975.214	480.024	1.455.238	494.412	1.104.456	1.598.868
Despeses i dividends	1.155.884	110.925	1.266.809	1.436.360	557.916	1.994.276
Serveis Rebuts (*)	1.155.884	110.925	1.266.809	1.436.360	557.916	1.994.276

(*) 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 2017 i de 2016, 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 2017 ascendeix a 3.609 euros (3.503 euros a l'exercici 2016).

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 2017, no hi ha avals presentats davant d'entitats financeres ni altres entitats.

Honoraris dels auditors i entitats relacionades

Els honoraris meritats durant els exercicis 2017 i de 2016 pels serveis professionals prestats per MAZARS Auditores, S.L.P. ascendeixen a 10.340 milers d'euros anuals per ambdós exercicis. Els imports indicats per serveis d'auditoria inclouen la totalitat dels honoraris relatius a l'auditoria dels exercicis 2017 i de 2016 respectivament amb independència del moment de la seva facturació.

21. Informació segmentada

La distribució de la xifra de negoci dels exercicis 2017 i de 2016 classificada per segment d'activitat és la següent:

Segment Activitat	2017	2016
Arrendaments Residència Vila	5.566.528	5.528.106
Arrendaments Locals Comercials	569.243	576.872
Arrendaments Cases Sert	343.859	344.881
Arrendaments FUAB	288.270	186.469
Arrendaments Escola de Turisme	303.049	302.244
Arrendaments HOTEL	360.000	201.505
Campanya d'Estiu	378.708	303.820
Refacturacions de serveis a llogaters	1.068.201	932.499
Serveis diversos	143.991	141.683
Total	9.021.849	8.518.079

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

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 2017 i 2016:

	2017	2016
	Dies	Dies
Període mitjà de pagament a proveïdors	72,47	78
Ràtio de les operacions pagades	74,38	92,23
Ràtio de les operacions pendents de pagament	60,78	37,25

	Import (euros)	Import (euros)
Total pagaments realitzats	4.345.648	4.785.431
Total pagaments pendents	710.749	1.668.182

23. Fets posteriors al tancament

Després del tancament de l'exercici 2017 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 (Cerdanyola del Vallès) a 21 de març de 2018

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.
INFORME DE GESTIÓ

INFORME DE GESTÓ
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2017

ÍNDEX

	Pàgina
Presentació	39
Les instal·lacions	40
Òrgans de govern	45
La gestió	46
Altres informacions	55

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 ISO14001.

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
- Caixer

Serveis de formació complementaris:

- L'Aula de la Vila
- Autoescola

Espais de suport i dinamització de la comunitat resident:

- Club de Residents: Sales d'Estudi
- Club de Residents: Sala Polivalent
- Club de Residents: Sala d'Activitats

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. Enriquer 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

19 de juny de 2017
29 de novembre de 2017

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. Enriquer 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
Sra. Margarita Arboix
Sr. José Luis Albertos
Sr. Carles Gispert
Sr. Jaume Tintoré

En representació de l'Ajuntament de

Cerdanyola del Vallès

Sr. Josep Grau Garsaball
Sra. Encarna Linares Jiménez

Sessions celebrades

30 de març de 2017
23 de novembre de 2017

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

Vocal representant de la Fundació Universitat

Autònoma de Barcelona

Sr. José Luis Albertos
Sra. Margarita Arboix
Sr. Carles Gispert

Secretari

Sr. Enriquer Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. Ma. Rosa Català

Sessions celebrades

17 de febrer de 2017
28 d'abril de 2017
17 de juliol de 2017

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 del 100% tant pel que fa als objectius de qualitat fixats pel curs 2016/17 com pel que fa als objectius departamentals de l'any 2017.

Els objectius de qualitat fixats per al curs 2016/17 feien referència als percentatges d'ocupació dels complexos residencials (un 90% per a Vila1 i un 70% 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 cal destacar l'execució, durant l'exercici 2017, d'una primera fase de reformes considerades prioritàries al complex residencial Vila1.

Donada l'evolució dels resultats de l'empresa durant el període 2015/17 així com les previsions per als propers 5 anys s'ha elaborat, amb l'objectiu de fer-hi front amb recursos propis, una planificació de les accions prioritàries que cal realitzar al complex de Vila1 per tal de mantenir la qualitat de la instal·lació, després de 10 anys des de la darrera reforma general. En la selecció de les accions a incloure com a prioritàries s'han considerat tant aspectes funcionals com de millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

Aquesta planificació per tal de garantir el retorn dels préstecs vigents i de la seva càrrega financera, s'ha realitzat a 6 anys (2017/22) si bé cada exercici s'ajustarà al ritme d'acompliment de les previsions financeres.

La primera fase, adjudicada per un import total de 671.096,20 € + IVA i executada durant els mesos de juliol i agost de l'any 2017, ha comprès:

- la reforma de lavabos i la substitució de finestres als estudis dels mòduls N, P, R, S, T i V i
- la pintura de parets i portes i la cristallització dels terres a tots els estudis dels mòduls (L, M, N, P, R, S, T, V, X, Y) així com a tots els pisos de l'edifici H.

Tanmateix s'han realitzat d'altres accions concretes relacionades amb l'actualització de les infraestructures, de menor abast econòmic, però sempre relacionades amb aspectes centrals de l'activitat de Vila Universitària, com per exemple:

- la millora de la seguretat perimetral de la xarxa de connectivitat (cablejat i *wifi*),
- l'ampliació de la cobertura *wifi* a Vila2,
- la renovació progressiva del mobiliari i
- la millora del sistema de videovigilància.

Pel que fa a la millora del finançament, en data 29 de novembre de 2017 la Junta General de Socis va acordar l'augment del capital de Vila Universitària en 1.704.436 € mitjançant la compensació dels dos crèdits participatius que la societat tenia a favor de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona (FUAB) concedits:

- en data 3 de desembre de 2010, per import d'1.144.902,55 €, en el context de la fusió per absorció per part de Vila Universitària de l'empresa Hotel Campus, S.L. i
- en data 25 de juny de 2014 per import de 595.607,32 € per a fer front a inversions necessàries a Vila1.

L'ampliació de capital s'ha realitzat mitjançant l'emissió de 5.672 noves participacions socials, per un valor nominal unitari de 300,50 € i amb una prima d'emissió de 6,36 € per participació, que suposa una prima d'assumpció total de 36.073,92 €. Les noves participacions han estat assumides íntegrament per la FUAB i totalment desemborsades mitjançant la compensació dels esmentats crèdits.

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, s'han realitzat les següents accions, orientades a afavorir els nivells d'ocupació:

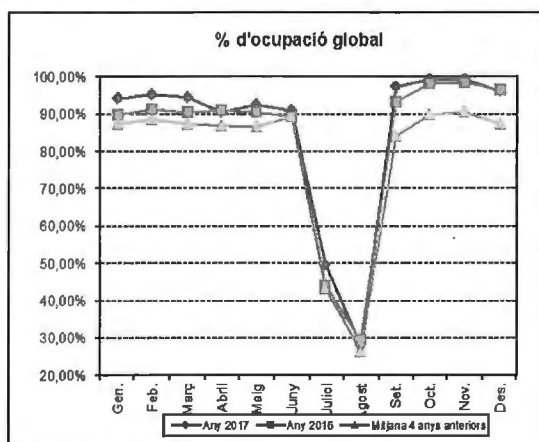
- seguiment personalitzat de les peticions rebudes d'estudiants de programes d'intercanvi internacional, de programes de Doctorat, de grups institucionals i de professors visitants (acció ja iniciada el curs 2015/16),
- campanyes promocionals per a estudiants de grau,
- campanyes promocionals internes,
- seguiment personalitzat de les peticions de nou accés d'estudiants de grau que queden inicialment en llista d'espera,
- millora de les eines de gestió de les reserves i dels processos de confirmació de les estades.

En relació amb la millora dels sistemes d'informació i de comunicació cal destacar que s'ha continuat treballant en la plataforma web, optimitzant processos per a millorar tant l'experiència de l'usuari com la visibilitat i el posicionament de la pàgina, assolint amb això un increment progressiu del nombre de visites.

Pel que fa a la qualitat del servei, s'ha continuat treballant en la modernització de la infraestructura de xarxa informàtica mitjançant la renovació de l'equipament de seguretat perimetral (*firewall*) el que ha permès ajustar les polítiques de seguretat i adoptar noves mesures de control, gestió i prevenció de riscos del tràfic generat a la xarxa. Això juntament amb el manteniment d'un monitoratge continuat de la xarxa, tant de cablejat com *wifi*, ha incrementat la qualitat, disponibilitat i capacitat del servei de connectivitat a internet, reduint de manera significativa les fallades i per tant les queixes dels usuaris.

2. Seguiment de l'ocupació

	Gen.	Feb.	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Set.	Oct.	Nov.	Des.	Mitjana gener a desembre	Variació 2017-2016
Any 2017	93,90%	95,20%	94,40%	90,30%	92,20%	90,90%	49,70%	27,90%	97,20%	99,00%	99,00%	96,10%	85,48%	2,53%
Any 2016	89,70%	91,20%	90,20%	90,80%	90,20%	89,00%	44,00%	29,20%	93,10%	98,10%	98,50%	96,50%	83,38%	
Mitjana 4 anys anteriors	87,23%	88,20%	87,20%	86,95%	86,53%	89,00%	43,30%	26,50%	83,80%	89,40%	90,33%	87,08%	78,79%	



Al tancament de l'exercici 2017 l'ocupació conjunta es situa en una mitjana del 85,48%, un 2,53% superior a la de l'any 2016 (83,38%) i superior també als màxims històrics des que va entrar en funcionament Vila2.

A efectes d'analitzar l'evolució de l'ocupació diferenciant entre els complexos residencials, cal considerar la segmentació actualment establerta segons la qual, a Vila1 s'ofereix allotjament principalment a estudiants de grau (bé per a estades de curs acadèmic, bé per a estades

semestrals relacionades amb beques de mobilitat) i a Vila2 s'ofereix allotjament principalment a estudiants de doctorat, de postgrau, a professors visitants així com a altres persones que es desplacen a la universitat per a realitzar estades puntuals relacionades amb la docència o amb la recerca.

Pel que fa a Vila1, en comparació amb l'any 2016 i considerant només els mesos de curs acadèmic (sense juliol i agost) el nivell d'ocupació ha estat superior, tancant l'any 2017 amb una ocupació mitjana del 96,34%, que suposa un increment del 2,7% respecte de l'exercici anterior i que s'acosta ja als màxims del 97% assolits a Vila1 entre els anys 2008 i 2011.

Pel que fa a la comparativa entre els cursos 2015/16 i 2016/17, la variació acumulada a Vila1 ha estat del 3,96% havent tancat el curs 2016/17 en el 95,89%.

En el cas de Vila 2 l'ocupació si bé manté una tendència creixent aquesta és més atenuada de forma que, comparant els anys 2017 i 2016 obtenim un increment acumulat del 0,75% i comparant entre cursos (2016/17 i 2015/16) l'increment acumulat és de l'1,53%.

Donada la tipologia de les estades que s'hi realitzen, cal considerar que a Vila2 la durada mitjana dels contractes és inferior i que l'encreuament de les sol·licituds pel que fa a les dates d'entrada/sortida fa imprescindible una gestió continua de la planificació de reserves per tal de garantir una ocupació màxima de la instal·lació.

3. Actuacions de manteniment a les instal·lacions

Durant l'any 2017, 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 2017 s'han atès un total de 10.320 sol·licituds de manteniment, 8.347 a Vila 1 i 1.973 a Vila 2. D'aquest total, aproximadament un 64% corresponen a sol·licituds rebudes durant l'estada dels residents i un 36% 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 2017 les principals accions portades a terme han estat les següents:

Complexos residencials: Vila 1 – Vila 2 – Cases Sert

- Substitució de les bombetes dels pisos a LED (edificis A a K).
- Legalització de les zones comunes dels mòduls.
- Millora de la retolació exterior (Vila1 i Vila2).
- Adequació de les sales polivalentes a Vila1 (Sala C) i a Vila2 (Sala Oval).
- Substitució de rellotges automàtics als aparells de calefacció dels mòduls.
- Substitució dels porters electrònics dels mòduls.
- Pintura i cristal·lització de terres a tots els mòduls i a l'edifici H.

Locals comercials de Vila i Plaça Cívica

- Treballs de pintura a l'estructura metàl·lica de la pèrgola (Plaça Cívica).
- Instal·lació de baranes (Plaça Cívica).
- Desmuntatge de l'ombracle (Plaça Cívica).

Edifici Blanc

- Impermeabilització coberta de l'edifici (segons prioritització).
- Renovació del sistema de climatització a les oficines de la planta baixa de Vila Universitària.

4. Curs 2017-2018

Campanya de promoció per al curs 2017-2018

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, es mantenen 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.

A banda de la comunicació dirigida al període de renovació, realitzem al llarg de tot el curs acadèmic dues principals accions de cara a afavorir la qualitat de l'estada, més enllà de la qualitat relacionada amb l'equipament i serveis inclosos als habitatges:

- Xarxes socials: donada la importància creixent d'aquests mitjans de comunicació, especialment entre el públic al qual ens adreçem, atorguem una importància cabdal a l'estratègia de comunicació en xarxes socials tant a efectes d'establiment d'un vincle entre els *vilatans* i la *vila* com a efectes de dinamització de la comunitat resident.
- Dinamització: pel que fa al model de dinamització, hem passat en els darrers anys a un model més autònom, oferint informació sobre activitats organitzades al campus o en els municipis de l'entorn així com suport a les activitats proposades pels delegats dels residents, segons una planificació prèviament acordada.

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**, la gestió es centra en aconseguir la màxima agilitat en 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 continuat realitzant un 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 any 2017 especialment, per la celebració del 25è aniversari de Vila Universitària, en el marc del qual s'ha aprofitat per a disposar d'una imatge gràfica renovada i d'un missatge que posa en valor la trajectòria de l'empresa així com el valor de compartir residència en un ambient jove i universitari.

Balanç d'allotjament a l'inici del curs 2017-2018

El curs 2017/18 s'inicia amb un 98,43% d'ocupació a Vila1 (95,67% l'any 2016) i un 91,70% a Vila 2 (un 82,10% l'any 2016) degut principalment als següents factors:

- Increment dels renovadors a Vila 1 en més del 25% (passant de 562 sol·licituds el curs 2016/17 a 713 el curs 2017/18).
- Increment del nombre de reserves de grau de nou accés del 19,35% (de 615 el curs 2016/17 a 734 el curs 2017/18), quedant inicialment en llista d'espera 196 sol·licituds de les que finalment i després d'haver realitzat una gestió personalitzada d'aquestes per tal d'anar oferint les opcions disponibles, no han pogut ser ateses aquest curs 65.
- Disminució del nombre de places per a doctorands a Vila1: s'ha conservat plaça als residents de doctorat que renovaven però no s'han ofert noves places a Vila1 per a aquest col·lectiu. És a dir, en la mesura que s'obté llista d'espera d'alumnes de grau, s'inicia el retorn a Vila2 de l'oferta per al col·lectiu doctorand.

Segons la valoració de l'enquesta de satisfacció feta als usuaris en finalitzar el curs 2016/17 i tenint en compte les preferències manifestades pels estudiants que queden en llista d'espera a l'inici del curs 2017/18, es segueix observant una forta pressió per l'allotjament en habitacions individuals.

És per això que, a més de mantenir l'oferta d'habitacions individuals als pisos tipus T (habitacions dobles de pisos quàdruples que es van transformar en individuals els cursos 2015/16 i 2016/17), mantenim l'opció d'ocupar de forma individual tant els estudis dels mòduls de Vila 1 com els estudis de tipus superior de Vila 2.

Un altre factor a considerar en la configuració de l'oferta de places és la baixa predilecció, manifestada tant en enquestes com en les sol·licituds rebudes, dels estudiants nacionals a compartir habitació, i fins i tot pis, amb estudiants d'intercanvi. Entenent que això és bàsicament degut a qüestions de convivència derivades d'un diferent ritme lectiu, reservem una quota de pisos sencers per als estudiants d'intercanvi (aproximadament 250 places).

Amb tot això de l'oferta final de places per al curs 2017/18 ha estat la següent (en línia amb la del curs anterior):

VILA 1 CURS 2017/18	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 2017/18	PLACES
217 ESTUDIS SUPERIOR DE 2 PLACES (*)	434
TOTAL PLACES A VILA 2	434

OFERTA PLACES CURS 2017/18	2.125
-----------------------------------	--------------

(*): possibilitat d'ocupació individual

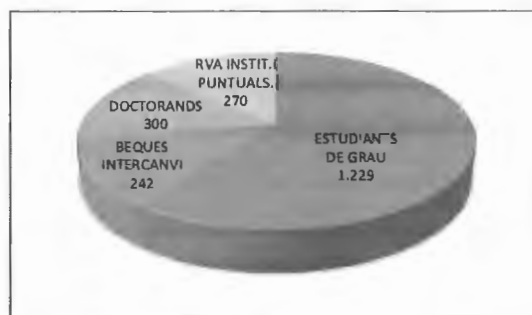
I la segmentació inicial ha quedat distribuïda de la següent manera:

- Vila1: 1.355 places per a estudiants de grau, 250 places per a estudiants de grau en programes d'intercanvi i 86 places per a estudiants de doctorat.
- Vila 2: 434 places que s'ofereixen 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.

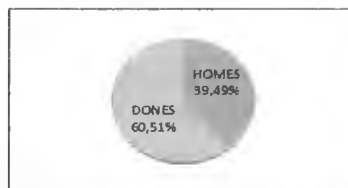
Les dades a 30 de setembre de 2017 corresponents a l'ocupació a Vila1 i Vila2 segmentades per tipus de resident i segons procedència són:

SEGMENTACIÓ	CURS 17/18
ESTUDIANTS DE GRAU	1.229
BEQUES INTERCANVI	242
DOCTORANDS	300
RESERVA INSTITUCIONAL I PUNTUALS	270
TOTAL RESIDENTS VILA1 + VILA2	2.041
% OCUPACIÓ GLOBAL	97,20%

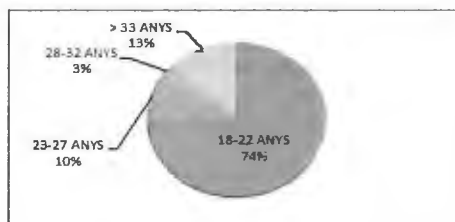
(el % d'ocupació es refereix a places no a residents; la diferència correspon a l'ocupació individual dels estudis)



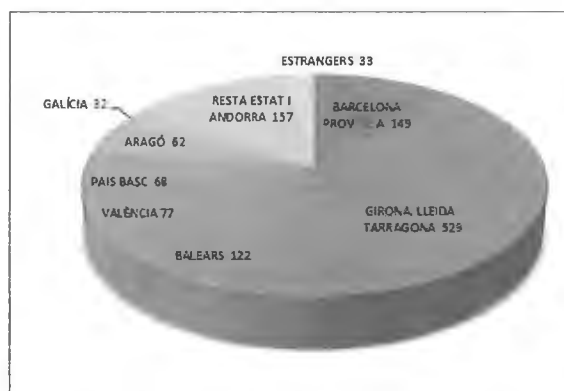
DADES ESTADÍSTIQUES: GÈNERE		CURS 17/18
HOMES		39,49%
DONES		60,51%
TOTAL RESIDENTS VILA1 + VILA2		100,00%



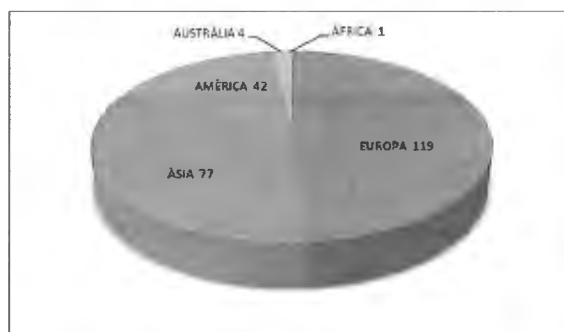
DADES ESTADÍSTIQUES: EDAT		CURS 17/18
ENTRE 18 I 22 ANYS		74,47%
ENTRE 23 I 27 ANYS		9,50%
ENTRE 28 I 32 ANYS		3,03%
MAJORS DE 33 ANYS		13,00%
TOTAL RESIDENTS VILA1 + VILA2		100,00%



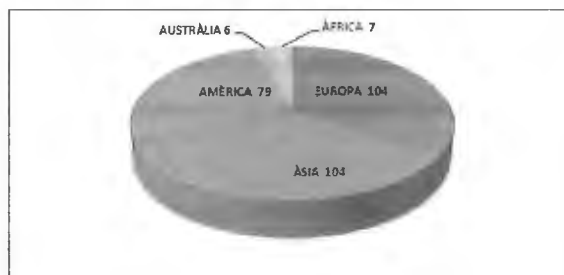
PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS DE GRAU		CURS 17/18
BARCELONA PROVÍNCIA		149
GIRONA, LLEIDA I TARRAGONA		529
BALEARS		122
VALÈNCIA		77
PAÍS BASC		68
ARAGÓ		62
GALÍCIA		32
RESTA DE L'ESTAT I ANDORRA		157
ESTRANGERS		33
ESTUDIANTS DE GRAU 30/09/17		1.229



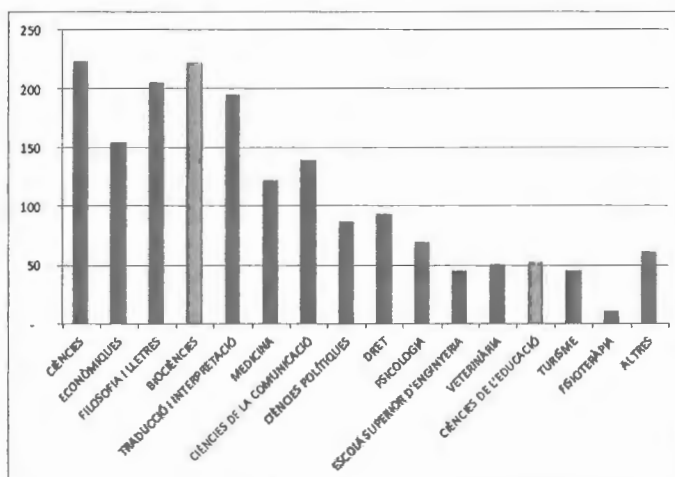
PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS BEQUES D'INTERCANVI		CURS 17/18
EUROPA		119
ÀSIA		77
AMÈRICA		42
AUSTRÀLIA		3
ÀFRICA		1
ESTUDIANTS BEQ. D'INTERCANVI 30/09/17		242



PROCEDÈNCIA ESTUDIANTS DE DOCTORAT		CURS 17/18
EUROPA		104
ÀSIA		104
AMÈRICA		79
AUSTRÀLIA		6
ÀFRICA		7
ESTUDIANTS DE DOCTORAT 30/09/17		300



DISTRIBUCIÓ PER FACULTATS	CURS 17/18
CIÈNCIES	222
ECONÒMIQUES	154
FILOSOFIA I LLETRES	205
BIOCÈNCIES	221
TRADUCCIÓ I INTERPRETACIÓ	195
MEDICINA	122
CIÈNCIES DE LA COMUNICACIÓ	139
CIÈNCIES POLÍTiques	86
DRET	94
PSICOLOGIA	69
ESCOLA SUPERIOR D'ENGINYERIA	45
VETERINÀRIA	51
CIÈNCIES DE L'EDUCACIÓ	52
TURISME	45
FISIOTERÀPIA	10
ALTRES	61
RESIDENTS 30/09/17	1.771
ESTUDIANTS DE GRAU	1.229
BEQUES D'INTERCANVI	242
DOCTORAT	300
RESIDENTS 30/09/17	1.771



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, a l'inici del curs 2017/18 és de 174.

ALTRES INFORMACIONS

1. Previsions per al 2018

D'acord amb les previsions pressupostàries elaborades, l'empresa presentarà un resultat positiu que serà necessari per poder portar a terme una nova fase de reformes prioritàries al complex de Vila1.

Pel que fa als ingressos, no es preveuen variacions significatives respecte del 2017 quant al lloguer residencial mentre que sí que es recull, a les previsions d'ingressos per lloguer comercial, l'efecte del contracte tancat a mitjans del 2016 per al lloguer del negoci de l'Hotel Campus. En referència a les despeses es contempla una partida específica per a accions de manteniment general als pisos si bé aquesta és inferior a la de l'any 2017, ja que segons la planificació efectuada, aquest any tindran un major pes les partides d'actiu. Tanmateix s'inclou a les previsions una reducció de les despeses financeres com a conseqüència de la conversió dels préstecs participatius en capital i de l'amortització progressiva de l'endeutament amb entitats financeres.

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.

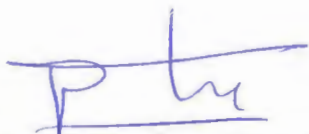
6. Instruments financers

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 el juliol del 2007 amb venciment l'any 2027.

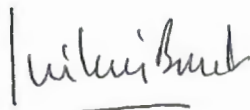
La societat disposa tanmateix d'una pòlissa de crèdit per a fer front a possibles tensions de tresoreria i participa del sistema de *cash pooling* que té implantat la Fundació UAB el qual li facilita l'accés temporal al crèdit de forma immediata en funció de la posició neta consolidada dels comptes que integren el sistema.

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 2017, que es componen dels adjunts fulls, amb numeració correlativa a aquest full.



Enrique Alcántara García Irazoqui
Secretari del Consell d'Administració



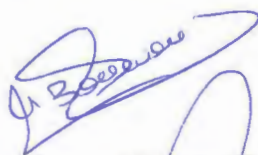
Josep Lluís Bonet i Ferrer
En representació de la Fundació
Universitat Autònoma de Barcelona



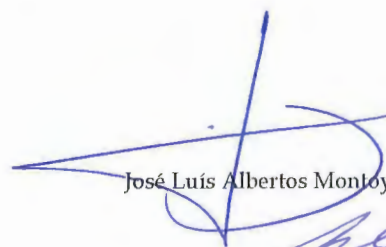
Ana Ripoll Aracil



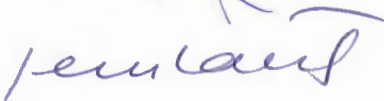
Margarita Arboix Arzo



Montserrat Balaguero Baró



José Luis Albertos Montoya



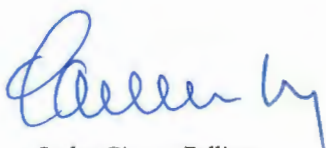
Josep Mª Vallès Casadevall



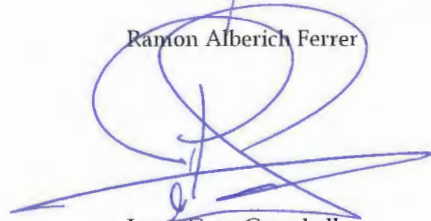
Ramon Alberich Ferrer



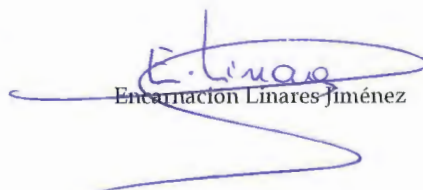
Carles Solà Ferrando



Carles Gispert Pellicer



Josep Grau Garsaball



Encarnación Linares Jiménez



Jaume Tintoré Balasch