



**CORTÉS Y ASOCIADOS
AUDITORES SL**

SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, SL

Comptes Anuals exercici tancat a
31 de desembre de 2017

N.º PROTOCOLO 2082/18

FECHA 7 de maig de 2018



CORTÉS Y ASOCIADOS AUDITORES SL

MALLORCA, 235, 2º, 2ª - 08008 BARCELONA
TELÉFONO 93 218 29 19* - FAX 93 218 26 66
E-MAIL: auditoria@cortesaudit.com

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

Als socis de **SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, SL**

Opinió amb excepcions

Hem auditat els comptes anuals de **SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, SL** que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2017, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, l'estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponent a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, excepte pels efectes de la qüestió descrita en la secció *Fonament de l'opinió amb excepcions* del nostre informe, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de **SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, SL**, a 31 de desembre de 2017, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió amb excepcions

Tal i com s'informava a la Nota 12 de la memòria corresponent a l'exercici 2013, la Companyia va enregistrar aquell any, la venda de 23 finques de la seva propietat a l'IMPSOL, empresa pública de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, mitjançant contracte privat. Dels registres comptables de l'entitat es desprèn que el comprador ja ha fet efectiu el pagament del 91% de l'import pactat per l'operació.

Amb data 26 de juliol de 2016, el Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) va acordar prorrogar l'escriptura de la venda fins al desembre de 2017, fet que encara no s'ha produït a la data del present informe.

El reconeixement comptable de la venda s'hauria d'efectuar en el moment de la seva elevació en escriptura pública d'acord amb el punt 2 de la NRV 14ª del Pla General de Comptabilitat. En conseqüència, l'Actiu i el Patrimoni Net de l'exercici 2015 i anteriors es trobarien infravalorats i sobrevalorats respectivament pel resultat de l'operació xifrada en 2,6 milions d'euros.

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





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

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

Aspectes més rellevants de l'auditoria

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

Endeutament bancari i subvencions de capital

En escriptura atorgada amb data 30 de març de 2012, davant el notari de Viladecans Don Joaquín Jesús Sanchez Cobaleda, numero de protocol 222/2012, BANKIA, S.A., va concedir un préstec amb garantia hipotecària per import de 8.000.000,00 euros. En la mateixa escriptura, 222/2012, Banc de Sabadell, S.A., va concedir un préstec amb garantia hipotecària per import de 8.000.000,00 euros i en la mateixa escriptura 222/2012, Banc Bilbao Vizcaya Argentaria, SA., va concedir un préstec amb garantia hipotecària per import de 8.000.000,00 euros a la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, SL, hipotecant varies finques.

Aquest endeutament bancari correspon al refinançament del deute bancari existent a la societat a 31 de desembre de 2011 i està vinculat al sector de Llevant. En total el deute és de 24.000.000 euros.

Degut a que el sector Llevant, al qual està vinculada l'operació, encara no està reparcel·lat, la societat ha hagut de renegociar la novació en diferents ocasions, on s'han protocolitzat diferents escriptures de modificació del préstec en el termini de carència i el tipus de interès, segons escriptures del 27 de juny de 2013, 29 de maig de 2014 i 26 de maig de 2016.

Durant el treball d'auditoria s'ha verificat que durant l'any 2017 s'han protocolitzat les escriptures 1370, 1371 i 1372 de 5 de desembre de 2017 on es modifiquen les condicions sent la duració màxima d'aquests préstecs 12 mesos comptats des de el dia 30 de setembre de 2017. Aquest nou termini, es considerarà com a període de carència, durant el qual es meritiran interessos que es pagaran amb periodicitat trimestral. Els préstecs es reemborsaran mitjançant el pagament d'una sola quota



d'amortització a cada entitat financera, que hauran de ser satisfets el dia 30 de setembre de 2018.

Tot i tenir un fons de maniobra positiu de 10 milions d'euros, si no es procedeix a la inscripció del Projecte de Reparcel·lació del sector llevant i es produeix la seva venda o d'altres actius, la societat haurà de negociar una nova modificació dels préstecs hipotecaris esmentats.

Altres informació: informe de gestió

L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici 2017, la formulació dels quals és responsabilitat del Consell d' Administració de la societat i no forma part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb el que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels comptes esmentats i sense incloure informació diferent de l' obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat consisteix a avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, vam concloure que hi ha incorreccions materials, estem obligats a informar-ne.

Sobre la base del treball realitzat, segons el descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2017 i el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitats del Consell d'Administració en relació amb els comptes anuals

El Consell d'Administració és responsable de formular els comptes anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats del **SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, SL**, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerem necessari per a permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, el Consell d'Administració és responsable de la valoració de la capacitat de l'entitat per continuar com a entitat en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'entitat en funcionament i utilitzant el principi comptable d'entitat en funcionament excepte si el Consell d'Administració té la intenció de liquidar l'entitat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.



Responsabilitats de l'auditor en relació amb els comptes anuals.

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

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

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

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



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



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

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

Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació al Consell d'Administració de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

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

Barcelona, a 7 de maig de 2018.

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

CORTES Y ASOCIADOS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 20/18/07309

96,00 EUR

IMPORT COL-LEGAL:

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



CORTÉS Y ASOCIADOS AUDITORES, SL

Signat: Joan Cortés Gustems

En **JOAN CARLES LOPEZ MENDEZ**, com a Secretari del Consell d'Administració de S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L. amb NIF núm. B60039088

CERTIFICA

Que els comptes anuals i l'informe de gestió adjunts de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2017 han estat formulades en la forma normal, estesos en paper comú i numerats en l'ordre següent:

- | | |
|---------------------------------------------|--------------|
| - Balanç de situació 2017 2016 | pàgs. 1 a 3 |
| - Compte de Pèrdues i Guanys 2017 i 2016 | pàg. 4 |
| - Estat d'ingressos i despeses reconegut | pàg. 5 |
| - Estat total de canvis en el patrimoni net | pàg. 6 |
| - Estat de fluxos d'efectiu | pàg. 7 |
| - Memòria Normal | pàgs. 8 a 61 |
| - Informe de Gestió | pàg 1 a 4 |

Que aquests comptes anuals i l'informe de gestió han estat formulats pel Consell d'Administració el dia 21 de març de 2018, i el Consell d'Administració els subscriu a continuació d'aquesta diligència.

I perquè consti a tots els efectes legalment procedents expedixo la present certificació a Viladecans, 21 de març de 2018.



Sgat.: Sr. Carles Ruiz Novella
PRESIDENT DEL CONSELL



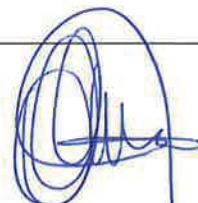
Sgat.: Sr. Joan Carles López Méndez
SECRETARI DEL CONSELL

Subscripció dels comptes anuals i de l'informe de gestió pel Consell d'Administració de la societat

EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ :



Sgat.: Sr. Carles Ruiz Novella
PRESIDENT DEL CONSELL



Sgat.: Sr. Joan Carles López Méndez
SECRETARI DEL CONSELL

CONSELLERS:



Sgat.: Sra. Alicia Valle Cantalejo



Sgat.: Sr. Enric Serra del Castillo



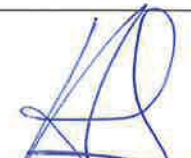
Sgat.: Sr. José Luis de la Rosa Núñez



Sgat.: Sr. Xavier Flores Rigabert



Sgat.: Sr. Pere Gutiérrez Alemany



Sgat.: Sra. Adela Artero Lozano



Sgat.: Sr. José Luis Atienza Ferrero



Sgat.: Sr. Juan Varó González

**COMPTES ANUALS DE L'EXERCICI TANCAT
AL 31 DE DESEMBRE DE 2017**

**S.P.M. VILADECANS
MEDITERRÀNIA, SL**



21 de març de 2018

BALANÇ DE SITUACIÓ 2017 I 2016

ACTIU	notes	2017	2016
A) ACTIU NO CORRENT		25.870.311,96	29.257.416,94
I IMMOBILITZAT INTANGIBLE	nota 7	4.164.851,64	4.224.433,67
1. Concessions administratives		4.163.497,61	4.224.629,71
3. Patents, llicències, marques i similars		0,01	0,01
5. Aplicacions informàtiques		1.354,02	-196,05
II IMMOBILITZAT MATERIAL	nota 5	2.351.290,60	2.434.790,53
1. Terrenys		438.913,15	438.913,15
2. Construccions		879.540,79	903.486,19
3. Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material		1.032.836,66	1.092.391,19
III INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	nota 6	14.748.830,16	17.835.040,53
1. Terrenys		4.348.982,17	7.301.687,06
2. Construccions		10.399.847,99	10.533.353,47
IV INV. EMPRESSES DEL GRUP I ASSOCIADDES A LLARG TERMI	nota 9.4.2	163.700,00	163.700,00
1. Instruments de patrimoni		163.700,00	163.700,00
V INVERSIONS FINANCERES A LLARG TERMINI	nota 9	101.067,00	205.553,56
1. Instruments de patrimoni		0,00	104.896,03
1. Altres actius financers		101.067,00	100.657,53
VI ACTIUS PER IMPOST DIFERIT	nota 11	4.340.572,56	4.393.898,65
B) ACTIU CORRENT		44.798.565,90	46.405.312,83
II EXISTÈNCIES	nota 10	40.278.338,65	40.161.403,07
2. Terrenys		31.915.577,95	31.915.577,95
3. Edificis i obres en construcció		6.405.205,18	6.288.269,60
4. Edificis i obres construïdes		1.957.555,52	1.957.555,52
III DEUTORS COMERCIALS I ALTRES COMPTES A COBRAR	nota 9.1	2.226.333,90	1.683.677,83
1. Clients per vendes i prestacions de serveis		1.180.626,27	1.113.438,56
2. Clients, empreses del grup i associades		947.913,04	570.232,52
4. Personal		-128,26	-128,26
5. Actius per impost corrent		8.037,51	135,01
6. Altres crèdits amb les administracions públiques		89.885,34	0,00
IV INVERSIONS EN EMPRESSES DEL GRUP I ASSOCIADDES A C/	nota 9.4.2	1.307.634,20	947.669,90
5. Altres actius financers		1.307.634,20	947.669,90
V INVERSIONS FINANCERES A CURT TERMINI	nota 9.1	60.527,54	54.757,48
5. Altres actius financers		60.527,54	54.757,48
VI PERIODIFICACIONS A CURT TERMINI		5.669,60	7.168,29
VII EFECTIU I ALTRES ACTIUS LIQUIDS EQUIVALENTS	nota 9	920.062,01	3.550.636,26
1. Tresoreria		920.062,01	3.550.636,26
TOTAL ACTIU (A+B)		70.668.877,86	75.662.729,77



PATRIMONI NET I PASSIU		notes	2017	2016
A)	PATRIMONI NET		21.749.231,87	22.020.344,71
	A.1) FONS PROPIS	nota 9.5	7.403.616,10	7.280.815,78
	I CAPITAL	nota 9.5	18.090.461,20	18.090.461,20
	1. Capital escriturat		18.090.461,20	18.090.461,20
	III RESERVES	nota 9.5	-2.722.839,43	-2.735.779,37
	1. Legal i estatutàries		2.141.318,33	2.128.378,39
	2. Altres reserves		-4.864.157,76	-4.864.157,76
	V RESULTATS D'EXERCICIS ANTERIORS	nota 9.5	-8.086.805,99	-8.203.265,42
	1. Romanent		46.878,94	46.878,94
	2. Resultats negatius d'exercicis anteriors		-8.133.684,93	-8.250.144,36
	VII RESULTAT DE L'EXERCICI		122.800,32	129.399,37
	A.2) AJUSTOS PER CANIV DE VALOR	nota 9.1	0,00	-17.177,98
	A.3) SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	nota 13	14.345.615,77	14.756.706,91
B)	PASSIU NO CORRENT		15.072.144,24	15.591.716,73
	II DEUTES A LLARG TERMINI	nota 9	9.601.904,09	9.962.467,23
	2. Deutes amb entitats de credit		5.166.868,17	5.474.324,25
	5. Altres passius financers		4.435.035,92	4.488.142,98
	IV PASSIU PER IMPOST DIFERIT	nota 11	4.781.871,92	4.918.902,30
	V PERIODIFICACIONS A LLARG TERMINI		574.755,00	596.733,97
	VI CREDITORS COMERCIALS NO CORRENTS	nota 9	113.613,23	113.613,23
C)	PASSIU CORRENT		33.847.501,75	38.050.668,33
	II PROVISIONS A CURT TERMINI		9.812,53	9.812,53
	III DEUTES A CURT TERMINI	nota 9	28.087.073,47	33.308.211,41
	2. Deutes amb entitats de credit		27.953.482,06	33.303.535,84
	5. Altres passius financers		133.591,41	4.675,57
	IV DEUTES A MB EMPRESES DEL GRUP I ASSOCIADDES A C/T	nota 9.4.2	1.453.604,54	1.453.604,54
	V CREDITORS COMERCIALS I ALTRES COMPTES A PAGAR	nota 9	4.297.011,21	3.279.039,85
	1. Proveïdors		1.016.690,57	351.008,27
	2. Proveïdors, empreses del grup i associades		89.303,51	159.786,01
	3. Creditors varis		438.875,06	100.495,94
	4. Personal		2.104,17	2.504,17
	5. Passiu per impost corrent		0,00	0,00
	6. Altres deutes amb les administracions públiques		1.887.968,94	1.803.176,50
	7. Bestretes de clients		862.068,96	862.068,96
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)			70.668.877,86	75.662.729,77



COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS ABREUJAT 2017 I 2016

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		notes	2017	2016
A) OPERACIONS CONTINUADES				
1	IMPORT NET XIFRA DE NEGOCI	nota 112.4	1.058.025,42	4.102.871,64
2	VAR. EXISTÈNCIES D'EDIFICIS I PROJECTES EN CURS	nota 12.1	116.935,58	-3.605,44
4	A PROVISIONAMENTS	nota 12.1	-2.013.670,41	-2.026.147,64
5	ALTRES INGRESSOS D'EXPLOTACIO	nota 8.2	935.270,99	1.321.076,21
6	DESPESES DE PERSONAL	nota 12.2	-957.548,42	-947.916,52
7	ALTRES DESPESES D'EXPLOTA CIO		-951.247,83	-998.145,02
8	AMORTITZACIO DEL IMMOBILITZAT	nota 5,6,7	-418.824,35	-420.685,50
9	IMPUTACIÓ DE SUBV. DE IMMOBILITZAT NO FINANCER	nota 13	548.121,52	0,00
11	DETERIORAMENT DE RTATS PER ALIENACIÓ DE IMMOBILITZAT		2.483.019,08	-25.975,79
13	ALTRES RESULTATS		0,00	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIO			800.081,58	1.001.471,94
14	INGRESSOS FINANCERS		30.302,15	31.153,23
15	DESPESES FINANCERES		-637.079,34	-575.765,71
16	DIFERÈNCIES DE CANVI		0,00	0,00
17	DETERIORAMENT I RTATS PER ALIENACIÓ DE INSTRUMENTS FINANCERS		-22.903,97	0,00
A.2) RESULTAT FINANCER			-629.681,16	-544.612,48
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS			170.400,42	456.859,46
20	IMPOST SOBRE SOCIETATS		-47.600,10	-327.460,09
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI EN OPERACIONS CONTINUADES			122.800,32	129.399,37
B) OPERACIONS INTERRUMPUDES				
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI			122.800,32	129.399,37

Les notes de la memòria que s'acompanyen formen part integrant d'aquest balanç de situació i del compte de resultats de l'exercici 2017 comparat amb l'exercici 2016.



A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUT

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2017

	notes	2017	2016
A) RESULTAT DEL COMPTE DE PÈRDUES I GUANY S	Nota 3	122.800,32	129.399,37
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
I. PER VALORACIÓ INSTRUMENTS FINANCERS		0,00	0,00
1. Actius financers disponibles per a la venda			
2. Altres ingressos / despeses			
II. PER COBERTURES DE FLUXOS D'EFECTIU		0,00	0,00
III. SUBVENCIIONS, DONA CIONS I LLEGATS REBUTS		0,00	0,00
IV. PER GUANY S I PÈRDUES ACTUARIALS I ALTRES AJUSTOS		0,00	0,00
V. EFECTE IMPOSITIU		0,00	0,00
B) TOTAL INGRESSOS I DESPESES IMPUTATS DIRECTAMENT EN EL PATRIMONI NET		0,00	0,00
Transferències al Compte de Pèrdues i Guany s			
VI. PER VALORACIÓ D'INSTRUMENTS FINANCERS		0,00	0,00
1. Actius financers disponibles per a la venda			
2. Altres ingressos / despeses			
VII. PER COBERTURES DE FLUXOS D'EFECTIU		17.177,98	0,00
VIII. SUBVENCIIONS, DONA CIONS I LLEGATS REBUTS		-411.091,14	0,00
IX. EFECTE IMPOSITIU		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERÈNCIES A L'COMPTE DE PÈRDUES I GUANY S		-393.913,16	0,00
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		-271.112,84	129.399,37



B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2017

	Capital		Prima d'emissió	Reserves	(Accions i participacions en patrimoni pròpies)	Resultats d'exercicis anteriors	Altres aportacions de socis	Resultat de l'exercici
	Esripturat	No exigit						
A. SALDO, FINAL DE L'ANY 2015	18.090.461,20	0,00	0,00	-2.774.419,51	0,00	-8.551.026,71	0,00	386.401,43
I. AJUSTOS PER CANVI DE CRITERI 2015.								
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2016	18.090.461,20	0,00	0,00	-2.774.419,51	0,00	-8.551.026,71	0,00	386.401,43
I. TOTAL INGRESSOS I DESPES RECONEGUTS								129.399,37
II. OPERACIONS AMB SOCS O PROPIETARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Augments de capital								
2. (-) Reduccions de capital								
3. Conversió de passius financers en patrimoni net (conversió obligacions, condonacions de deutes).								
4. (-) Distribució de dividendes								
5. Operacions amb accions o participacions pròpies (netes).								
6. Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis.								
7. Altres operacions amb socis o propietaris.								
III. ALTRES VARIAIONS DE PATRIMONI NET.								
C. SALDO, FINAL DE L'ANY 2016	18.090.461,20	0,00	0,00	-2.735.779,37	0,00	-8.203.265,42	0,00	129.399,37
I. AJUSTOS PER CANVI DE CRITERI 2016.								
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2017	18.090.461,20	0,00	0,00	-2.735.779,37	0,00	-8.203.265,42	0,00	129.399,37
I. TOTAL INGRESSOS I DESPES RECONEGUTS								122.800,32
II. OPERACIONS AMB SOCS O PROPIETARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Augments de capital								
2. (-) Reduccions de capital								
3. Conversió de passius financers en patrimoni net (conversió obligacions, condonacions de deutes).								
4. (-) Distribució de dividendes								
5. Operacions amb accions o participacions pròpies (netes).								
6. Increment (reducció) de patrimoni net resultant d'una combinació de negocis.								
7. Altres operacions amb socis o propietaris.								
III. ALTRES VARIAIONS DE PATRIMONI NET.								
E. SALDO, FINAL DE L'ANY 2017	18.090.461,20	0,00	0,00	-2.722.839,43	0,00	-7.986.805,99	0,00	127.800,32
				12.939,94				-129.399,37



ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU

	Notes	Exercici 2017	Exercici 2016
A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
1. RESULTAT DE L'EXERCICI ABANS DELS IMPOSTOS	nota 3	170.400,42	456.859,46
2. AJUSTOS DEL RESULTAT		-2.005.539,06	1.066.819,80
a) Amortització de l'immobilitzat (+)	Nota 5,6,7	418.824,35	420.685,50
b) Correccions valoratives per deteriorament (+/-)			0,00
c) Variació de provisions (+/-)			0,00
d) Imputació de subvencions (-)		-548.121,52	0,00
e) Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat (+/-)	Nota 5	-2.483.019,08	25.975,79
f) Resultats per baixes i alienacions d'instruments financers (+/-)			0,00
g) Ingressos financers (-)		-30.302,15	-31.153,23
h) Despeses financeres (+)		637.079,34	575.765,71
i) Diferències de canvi (+/-)			0,00
j) Variació de valor raonable en instruments financers (+/-)			0,00
k) Altres ingressos i despeses (+/-)		0,00	75.546,03
3. CANVIS EN EL CAPITAL CORRENT		123.059,68	2.469.279,00
a) Existències (+/-)	nota 10	-116.935,58	1.710.399,67
b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-)	nota 9	-534.618,56	307.511,78
c) Altres actius corrents (+/-)	nota 9	-359.964,30	-24.502,75
d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-)	nota 9	1.009.933,85	594.417,70
e) Altres passius corrents (+/-)		128.915,64	6.392,94
f) Altres actius i passius no corrents (+/-)		-4.271,37	-124.940,34
4. ALTRES FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ		-606.642,18	-544.197,81
a) Pagament d'interessos (-)		-637.079,34	-575.765,71
b) Cobrament de dividends (+)		0,00	0,00
c) Cobrament d'interessos (+)		30.302,15	31.153,23
d) Cobraments (pagaments) per l'impost sobre beneficis (-/+)		135,01	414,67
e) Altres pagaments (cobraments) (-/+)		0,00	0,00
5. FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		-2.318.721,14	3.448.760,45
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
6. PAGAMENTS PER INVERSIONS (-)		-21.296,71	-307,00
a) Empreses del grup i associades		0,00	0,00
b) Immobilitzat intangible		0,00	0,00
c) Immobilitzat material	nota 5	-21.296,71	-307,00
d) Inversions immobiliàries		0,00	0,00
e) Altres actius financers		0,00	0,00
f) Actius no corrents mantinguts per a venda		0,00	0,00
g) Altres actius		0,00	0,00
7. COBRAMENTS PER DESINVERSIONS (+)		6.549.512,20	27.745,71
a) Empreses del grup i associades		0,00	0,00
b) Immobilitzat intangible		0,00	0,00
c) Immobilitzat material	nota 5	0,00	27.745,71
d) Inversions immobiliàries		6.549.512,20	0,00
e) Altres actius financers		0,00	0,00
f) Actius no corrents mantinguts per a venda		0,00	0,00
g) Altres actius		0,00	0,00
8. FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ (7-6)		6.528.215,49	27.438,71
C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
9. COBRAMENTS I PAGAMENTS PER INSTRUMENTS DE PATRIMONI		0,00	0,00
a) Emissió d'instruments de patrimoni (+)		0,00	0,00
b) Amortització d'instruments de patrimoni (-)		0,00	0,00
c) Adquisició d'instruments de patrimoni propi (-)		0,00	0,00
d) Alienació d'instruments de patrimoni propi (+)		0,00	0,00
e) Subvencions, donacions i llegats rebuts (+)		0,00	0,00
10. COBRAMENTS I PAGAMENTS PER INSTRUMENTS DE PASSIU FINANCER		-6.126.642,96	-840.308,13
a) Emissió		386.458,86	487.598,21
1. Obligacions i altres valors negociables (+)		0,00	0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit (+)		0,00	0,00
3. Deutes amb empreses del grup i associades (+)	nota 18	386.458,86	487.598,21
4. Altres deutes (+)		0,00	0,00
b) Devolució i amortització de:		-6.513.101,82	-1.327.906,34
1. Obligacions i altres valors negociables (-)			0,00
2. Deutes amb entitats de crèdit (-)	nota 9	-5.766.678,66	-1.202.333,90
3. Deutes amb empreses del grup i associades (-)		-746.423,16	-124.940,44
4. Altres deutes (-)			-632,00
11. PAGAMENTS PER DIVIDENDS I REMUNERACIONS D'ALTRES INSTRUMENTS DE PATRIMONI		0,00	0,00
a) Dividends (-)			0,00



**MEMORIA NORMAL
DE L'EXERCICI FINALITZAT A 31 DE DESEMBRE DE 2017**



ÍNDEX

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA	10
2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS	12
3. APLICACIÓ DE RESULTATS	15
4. NORMES DE VALORACIÓ	15
5. IMMOBILITZAT MATERIAL	24
6. IMMOBILITZAT IMMOBILIÀRIES	26
7. IMMOBILITZAT INTANGIBLE	28
8. ARRENDAMENTS	30
9. INSTRUMENTS FINANCERS	32
10. EXISTÈNCIES	46
11. SITUACIÓ FISCAL	48
12. INGRESSOS I DESPESES	52
13. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS	55
14. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES	57
15. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT	57
16. ACTIUS NO CORRENTS MANTINGUTS PER A LA VENDA	57
17. COMBINACIONS DE NEGOCIS	57
18. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES	57
19. ALTRA INFORMACIÓ	59
20. GARANTIES COMPROMESSES AMB TERCERS	60
21. FETS POSTERiors AL TANCAMENT	61



MEMORIA NORMAL DE L'EXERCICI FINALITZAT A 31 DE DESEMBRE DE 2017

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

L'empresa "**SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.**", amb adreça social a Viladecans, carrer Jaume Abril núm. 2, i oficines al carrer Pompeu Fabra, núm. 50 de la mateixa localitat, fou constituïda mitjançant escriptura pública el dia 1 d'abril de 1992, inscrita en el Registre Mercantil de la província de Barcelona en el tom 22052, foli 80, full núm. B-31666, inscripció primera, amb N.I.F. B-60039088. L'objecte social de l'empresa és el següent:

- a) La promoció de la construcció o rehabilitació dels edificis i locals, així com el condicionament d'espais i equipaments, juntament amb la seva explotació, en venda o en lloguer, i la seva administració directa o indirecta, destinats a fins residencials, a l'aparcament de tot tipus de vehicles, i a l'activitat econòmica o cultural.
- b) L'adquisició de sòl i immobles; l'execució de les obres d'enderrocament i de construcció o rehabilitació d'edificis, locals, espais i equipaments, per si mateixa o mitjançant empreses constructores i la seva explotació, directa o indirecta, amb la mateixa finalitat. L'objecte social podrà realitzar-se per la societat directa o indirectament, inclús mitjançant la participació en societats amb objecte idèntic o anàleg o similar. En aquest últim supòsit, s'haurà de tramitar el corresponent expedient per a la fundació simultània o successiva d'una societat d'economia mixta.
- c) Estudis del territori en el camp del planejament i en el de les activitats econòmiques, industrials, socials i de medi ambient.
- d) La promoció i gestió del sòl en l'àmbit comercial, industrial, social i turístic, així com la promoció i gestió d'activitats relacionades amb el medi ambient.
- e) Utilització i gestió dels béns, tant demanials com patrimonials que l'Ajuntament l'encomani, així com la gestió i explotació dels serveis que sobre els mateixos es puguin establir, incloses les zones d'aparcament regulat amb horari limitat (zones
braves),
i/o contractes a establir amb l'Ajuntament als sectors que aquest determini, així com amb tercers, per a prestacions d'assistència (estudis i redacció de projectes d'edificació, urbanisme i enginyeria, direcció d'obres, mesuraments i replanteigs, gestió integral de projectes, informes, dictàmens i peritatges i taxacions) relatives a gestió del planejament, processos urbanitzadors derivats del desenvolupament d'aquests o altres planejaments urbanístics, obres d'infraestructures, edificació en general i equipaments; així com l'execució de tot tipus d'obres municipals. Es també objecte de la societat la gestió i promoció de



- tot tipus d'infraestructures i recursos naturals del municipi, amb l'objectiu d'obtenir la màxima eficiència en l'ús dels mateixos i valoritzar-los en el mercat, raó per la qual podrà actuar com a promotor de les obres necessàries pel desenvolupament i explotació d'aquells i comercialitzar-los, bé directament, bé mitjançant tercers. Les funcions en que sigui necessari l'exercici de l'autoritat constitueixen una excepció i s'exclouran d'aquests convenis i/o contractes.
- g) La societat podrà fundar noves empreses o participar al capital d'altres ja constituïdes i participades previ acompliment dels requisits establerts a la normativa administrativa i local aplicable sempre que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries de l'objecte de la societat originària, i el Ple de l'Ajuntament així ho autoritzi expressament i aprovi els seus estatuts.
- h) En la seva condició d'entitat urbanística especial, i pel cas d'haver estat anomenada administració actuant, podrà, a l'àmbit designat:
- o Assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística, amb les limitacions previstes a l'art. 23.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
 - o Ésser receptora de les cessions a títol gratuït, i concretament, la cessió corresponent al sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent.
 - o Ésser receptora de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
 - o Constituir el patrimoni públic de sòl habitatge de l'Ajuntament de Viladecans, cas que així sigui acordat per l'esmentat Ajuntament.
 - o Ésser titular del dret de tempteig i retracte en les àrees delimitades per l'Ajuntament de Viladecans, a efecte de constituir o incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge, o de garantir l'acompliment de les limitacions dels règims de protecció pública d'habitatges.
- i) Aquesta societat tindrà la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Viladecans i de les entitats que en depenen o que hi estan vinculades i que tinguin la consideració de poders adjudicadors. A aquests efectes pot assumir encàrrecs en el marc d'allò establert a la legislació vigent aplicable. La societat no pot participar en licitacions públiques convocades pels poders adjudicadors dels quals es considera mitjà propi, sens perjudici que, quan no concorri cap licitador, se li pugui encomanar l'execució de la prestació objecte de les mateixes.

A partir del 1 de gener de 2013, fruit de l'operació de fusió amb la Societat Gestió d'Infraestructures i Projectes, S.L., l'objecte social s'amplia a la formalització de convenis i/o contractes a establir amb l'Ajuntament de Viladecans en els sectors que aquest determini, així com amb tercers, per a prestacions d'assistència relatives a gestió del planejament, processos urbanitzadors derivats del desenvolupament d'aquest i altres planejaments urbanístics, obres d'infraestructures, edificació en general i equipaments, així com l'execució de tot tipus d'obres municipals.

L'activitat actual de l'empresa coincideix amb el seu objecte social.

Amb data 26 de setembre de 2013, mitjançant Junta General Extraordinària s'acorda



aprovar la fusió per absorció entre la Societat i la mercantil Gestió d'Infraestructures i Projectes, S.L.

La fusió va ser inscrita al Registre Mercantil amb data 5 de març de 2014. Prèviament a la fusió per absorció, la Societat, mitjançant acord de Junta General Extraordinària celebrada el dia 27 de juny de 2013, va portar a terme la seva transformació en societat limitada. L'esmentat acord va ésser elevat a públic en data 17 de setembre de 2013.

La Societat està participada en un 57,54 % per la Societat **VILADECANS GRUP D'EMPRESSES MUNICIPALS S.L.** (societat unipersonal), actual societat dominant, domiciliada al carrer Pompeu Fabra, núm. 50, de Viladecans; i que en el present exercici no té l'obligació de dipositar els comptes anuals consolidats per no complir amb els requisits que estableix l'actual legislació. Les participacions representatives del capital social de Viladecans Grup d'Empreses Municipals, S.L. han estat íntegrament subscriïdes i desemborsades pel soci únic, Ajuntament de Viladecans (veure nota 9).

La Societat participa en les següents societats:

- ✓ **VILADECANS RENOVACIÓ URBANA, S.L.**, amb un 100% del capital de l'empresa.
- ✓ **VILADECANS QUALITAT, S.L.**, amb un 16,45% del capital de l'empresa.

No està obligada a presentar els comptes anuals consolidats, per no complir amb els requisits que estableix l'actual legislació.

La moneda funcional és l'euro. Conseqüentment, les operacions en altres divises diferents es consideren denominades en "moneda estrangera".

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

1. Imatge fidel

Els comptes anuals de l'exercici 2017 han estat formulats pel Consell d'Administració a partir dels registres comptables de la Societat a 31 de desembre de 2017, aplicant els principis comptables i criteris de valoració recollits al Reial Decret 1514/2007, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat i la resta de disposicions legals vigents en matèria comptable. Els presents comptes mostren la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat.

Els comptes anuals adjunts seran sotmesos a l'aprovació per la Junta General Ordinària de socis, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

El balanç, la memòria, l'estat de canvis en el patrimoni net i l'estat de fluxos d'efectiu es presenten segons el model normal com a conseqüència de complir els requeriments legals que així ho exigeixen. El compte de Pèrdues i guanys es presenta



segons el model abreujat. La Societat ha sotmès els seus comptes anuals a la verificació per part d'una firma d'auditoria.

2. Principis comptables

Per a l'elaboració dels presents comptes anuals i per arribar a la imatge fidel s'han aplicat els principis comptables generalment acceptats i que són:

- Principi d' empresa en funcionament.
- Principi de meritament.
- Principi de uniformitat.
- Principi de prudència.
- Principi de no compensació.
- Principi de importància relativa.

En cas de conflicte entre principis comptables es dona prioritat a aquell que millor ens porti a la imatge fidel de la societat per sobre dels altres.

No s'han aplicat principis comptables diferents dels no obligatoris, aprovats mitjançant el Real Decret 1514/2007 en l'elaboració d'aquests comptes anuals.

3. Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

La Societat ha confeccionat el seus estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, sense que existeixi cap risc important que impliqui canvis significatius en el valor del actius o passius en l'exercici següent.

En data 26.09.2013 la junta general va aprovar el pla de sanejament de la societat amb l'objectiu d'equilibrar el resultat econòmic de la companyia així com optimitzar els recursos des del punt de vista de la eficiència i la eficàcia dels serveis que es presten mitjançant la mateixa.

El primer punt proposat pel Pla era la fusió per absorció de les empreses VIMED i VIGIP, el que es va produir amb efectes dels comptes anuals de l'exercici 2013. Amb la fusió i adoptant les mesures previstes al pla de sanejament els resultats econòmics dels exercicis 2013 i 2014 van ser positius. En l'exercici 2015, i degut a l'endarreriment d'una operació de venda, els resultats de l'explotació van presentar signe negatiu, si bé en l'any 2016 i 2017 els resultats han tornat a ser positius complint amb el pla de negocis dissenyat.

Es espera que al pròxim trienni, la societat compleixi el pla de negoci 2017-18-19 vinculat als objectius que es marquen des de l'Ajuntament.

En els presents comptes anuals s'han utilitzat estimacions realitzades pels Administradors de la Societat per valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren en ells registrats. Bàsicament aquestes estimacions es refereixen a l'avaluació de les pèrdues per deteriorament de



determinats actius i a la vida útil dels actius materials i intangibles i al reconeixement del actius per impost diferit.

En relació a aquest últim concepte la Direcció, va creure convenient revisar a l'exercici 2015, sota el paraigua de la Resolució de 9 de febrer de 2016 emesa per l'ICAC en relació a normes de registre, valoració sobre l'Impost de societats, el dret de reconeixement d'aquests actius i que són les que a continuació s'indiquen:

- a) Els actius per impost diferit es registren per totes aquelles diferències temporànies deduïbles, bases imposables negatives pendents de compensar i deduccions pendents d'aplicar, per les que es probable que la Societat disposi de guanys fiscals futurs que permetin l'aplicació d'aquests actius.
- b) Els Administradors han de realitzar estimacions significatives per determinar l'import dels actius per impost diferit que es puguin registrar, tenint en compte els imports i les dates en els que s'obtidran els guanys fiscals futurs i el període de reversió de les diferències temporànies imposables.

En base a aquesta estimació, a 31 de desembre de 2015 la Societat va registrar actius per impost diferit per l'import de 4.721.358,74 euros. (Nota 11).

Tot i que aquestes estimacions s'han realitzat en funció de la millor informació disponible a la data de formulació d'aquests comptes anuals sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les en propers exercicis; aquests canvis s'enregistrarien de forma prospectiva reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes de pèrdues i guanys futurs.

4. Comparació de la informació

La Societat presenta els seus comptes anuals per a l'exercici 2017 segons l'estructura establerta al Pla General de Comptabilitat. A efectes de l'obligació establerta a l'article 35.6 del Codi de Comerç, i als derivats de l'aplicació del principi d'uniformitat i del requisit de la comparació amb l'exercici anterior, es reflecteixen les xifres comparatives del present exercici amb les de l'anterior.

5. Elements recollits en vàries partides

Els únics elements patrimonials enregistrats en dues o més partides del balanç, són els instruments financers els quals es classifiquen segons el seu venciment sigui a llarg o a curt termini.

6. Canvis en criteris comptables

No s'han produït canvis en els criteris comptables aplicats per la societat en els comptes anuals tancats al 31 de desembre de 2017 respecte als aplicats en l'exercici anterior.



7. Correcció d' errors

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

3. APLICACIÓ DEL RESULTAT

1. La proposta d'aplicació del resultat de l'exercici és la següent:

El Consell d'Administració proposarà a la Junta General de Socis l'aprovació de la distribució de resultats que s'indica a continuació:

REPARTIMENT	IMPORT	DISTRIBUCIÓ	IMPORT
Pèrdues i guanys (BENEFICI)	122.800,32	a Reserva Legal a Resultats negatius d'exercicis anteriors	12.280,03 110.520,29
TOTAL	122.800,32		122.800,32

2. Dividends a compte

No s'han repartit dividends a compte de l'exercici ni es preveuen en l'aplicació del resultat.

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

4.1. Immobilitzat intangible:

Es troba valorat inicialment pel seu cost d'adquisició.

Consisteix principalment en drets d'aprofitament i de superfície sobre diverses finques d'equipaments de l'Ajuntament de Viladecans, amb una duració de 99 anys.

Després del reconeixement inicial, l'immobilitzat intangible es valora pel seu cost, menys l'amortització acumulada i, si fos el cas, l'import acumulat de les correccions per deteriorament registrades.

Els actius intangibles s'amortitzen sistemàticament en funció de la vida útil estimada del mateix i del seu valor residual. Els mètodes i períodes d'amortització aplicats són revisats a cada tancament d'exercici i, si procedeix, ajustats de forma prospectiva. Com a mínim al tancament de l'exercici, s'avalua l'existència d'indicis de deteriorament, efectuant-se les correccions valoratives que procedeixin.



La Societat reconeix comptablement qualsevol pèrdua que s'hagi pogut produir en el valor registrat d'aquets actius amb origen en el seu deteriorament, utilitzant-ne com a contrapartida l'epígraf "Pèrdues netes per deteriorament" del compte de pèrdues i guanys. En el present exercici no s'han reconegut "Pèrdues netes per deteriorament" derivades del actius intangibles.

Elements	Anys	%
Concessions administratives	75	1,33%
Propietat industrial - internet-	5	20%
Aplicacions informàtiques	4	25%

4.2. Immobilitzat material:

Els béns compresos en l'immobilitzat material es troben valorats al seu preu d'adquisició, el qual inclou les despeses addicionals que es produeixen fins la posada en funcionament del bé;

La Societat inclou en el cost de l'immobilitzat material que necessita un període de temps superior a un any per estar en condicions d'ús, explotació i venda, les despeses relacionades amb el finançament específic o genèric, directament atribuïble a l'adquisició o construcció. Forma part del valor de l'immobilitzat material, l'estimació inicial del valor actual de les obligacions assumides derivades del desmantellament o retirada i altres associades a l'actiu, com són costos de rehabilitació, quan aquestes, obligacions donin lloc a l'enregistrament de provisions

La Societat no té compromisos de desmantellament, retirada o rehabilitació pels seus béns. Per aquesta raó no s'han comptabilitzat en el actius valors per a la cobertura de tals obligacions de futur.

Es registra pèrdua per deteriorament del valor d'un element d'immobilitzat material quan el seu valor net comptable supera el seu import recuperable, aquest és l'import més gran entre el valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

Els arrendaments financers es comptabilitzen a l'actiu d'acord amb la seva naturalesa, un passiu financer pel mateix import, que és el menor entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual a l' inici de l'arrendament dels pagaments mínims acordats.

Amb la incorporació dels béns de la Societat Gestió d'Infraestructures i Projectes, S.L., s'inclou la Xarxa Municipal de fibra òptica, aportada per l'Ajuntament de Viladecans en un augment de capital produïda en exercicis anteriors. El valor d'aquest bé cedit està suportat per la valoració d'un tècnic especialista de l'Ajuntament.



L'amortització dels elements de l'immobilitzat material es realitza, des del moment en que estan disponibles per la posada en funcionament, de forma lineal durant la vida útil estimada, estimant-se un valor residual nul, en funció dels següents anys de vida útil:

Elements	Anys	%
Construccions	50 anys	2%
Instal·lacions tècniques i maquinari	10 anys	10%
Altres instal·lacions, utilatge i mobiliari	10 anys	10%
Equips processos de informació	5 anys	20%
Altres immobilitzat material	10 anys	10%

Els valors residuals i les vides útils es revisen, ajustant-los, si s'escau, en la data de cada balanç.

La Societat reconeix comptablement qualsevol pèrdua que s'hagi produït que tingui com a causa el deteriorament; aquest es calcula d'igual forma que s'indica a l'apartat d'immobilitzat intangible.

Han estat efectuades les proves de deteriorament oportunes i ha resultat innecessari registrar pèrdues per aquest concepte.

4.3. Inversions immobiliàries

La Societat classifica com inversions immobiliàries aquells actius no corrents que siguin immobles i que posseeix per obtenir rendes, plusvàlues o ambdues, en lloc de per a ús en la producció, subministres de béns o serveis, o fins administratius, o per venda en el curs ordinari de les operacions.

Per la valoració de les inversions immobiliàries s'utilitza els següents criteris de l'immobilitzat material per als terrenys i construccions:

- a) Els solars sense edificar es valoren al seu preu d'adquisició més les despeses de condicionament, així com, l'estimació inicial del valor actual de les obligacions presents derivades dels costos de rehabilitació del solar.

Les construccions es valoren pel seu preu d'adquisició, incloses aquelles instal·lacions i elements que tenen caràcter de permanència, per les taxes inherents a la construcció i els honoraris facultatius de projecte i direcció d'obra.

La Societat reconeix comptablement qualsevol pèrdua que s'hagi produït que tingui



com a causa el deteriorament; aquest es calcula d'igual forma que s'indica a l'apartat d'immobilitzat material.

Han estat efectuades les proves de deteriorament oportunes i ha resultat innecessari registrar pèrdues per aquest concepte.

Els criteris d'amortització són els mateixos que els del immobilitzat material.

4.4. Arrendaments

Les operacions d'arrendament es classifiquen en arrendaments financers i arrendaments operatius.

A data de tancament, la societat no disposa de cap contracte d'arrendament classificat com a financer.

Els arrendaments en els que l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com arrendaments operatius.

Les despeses de l'arrendament, quan la societat actua com arrendatari, s'imputen linealment al compte de resultats durant la vigència del contracte amb independència de la forma estipulada en dit contracte per el pagament dels mateixos.

4.5. Instruments financers

Actius financers

- Préstecs i partides a cobrar

Aquesta categoria inclou préstecs per operacions comercials i no comercials.

Aquests actius financers es valoren inicialment al seu valor raonable, inclosos els costos de transacció que li siguin directament imputable i posteriorment a cost amortitzat reconeixent els interessos meritats en funció del seu tipus d'interès efectiu, entès com el tipus d'actualització que iguala el valor en llibres de l' instrument amb la totalitat dels seus fluxos d'efectiu estimats fins al seu venciment. Els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any es valoren, tant en el moment de reconeixement inicial com posteriorment, pel seu valor nominal sempre que l'efecte de no actualitzar els fluxos no sigui significatiu.



Almenys, al tancament de l'exercici s'efectuen les correccions valoratives necessàries per deteriorament de valor si existeix evidència objectiva de que no es cobraran tots els imports.

L'import de la pèrdua per deteriorament del valor és la diferència entre el valor en llibres de l'actiu i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs estimats, descomptant el tipus d'interès efectiu en el moment de reconeixement inicial. Les correccions de valor, com també si escau la seva reversió, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

Aquesta categoria inclou préstecs per operacions comercials i no comercials.

- Inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades

Es valoren pel seu cost menys, si escau, l'import acumulat de les correccions per deteriorament del valor. Quan existeix una inversió anterior a la seva qualificació com empresa del grup, multigrup i associada es considera com cost de la inversió el seu valor comptable abans de tenir aquesta qualificació. Els ajustaments valoratius previs comptabilitzats directament en el patrimoni net es mantenen en aquest fins que es donen de baixa.

Si el valor en llibres no és recuperable, s'efectuen les oportunes correccions valoratives per la diferència entre el seu valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectius destinats a la inversió.

Si existeix evidència objectiva que el valor en llibres no és recuperable, s'efectuen les oportunes correccions valoratives per la diferència entre el seu valor en llibres i l'import recuperable, entenent aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu derivats de la inversió. En l'estimació de la deteriorament d'aquestes inversions es pren en consideració el patrimoni net de la societat participada corregit per les plusvàlues tàcites existents en la data de la valoració. La correcció de valor, i si escau, la seva reversió es registren en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es produeix

- Actius financers disponibles per a la venda

Els actius financers disponibles per a la venda es valoren inicialment pel seu valor raonable, que excepte evidència en contra, serà el preu de la transacció.

Formarà part de la valoració inicial l'import del drets preferents de subscripció i similars que, en el seu cas s'haguessin adquirit.



Els actius financers disponibles per a la venda es valoraran pel seu valor raonable, sense deduir els costos de transacció, en que es pogués incórrer en la seva alienació.

Els canvis que es produeixen en el valor raonable es registren directament al patrimoni net, fins que l'actiu financer causi baixa del balanç o es deteriori, moment en que l'import així reconegut s'imputarà al compte de pèrdues i guanys.

Passius financers

- Dèbits i partides a pagar

Els dèbits i partides a pagar inclouen dèbits per operacions comercials i dèbits per operacions no comercials.

Aquests deutes es reconeixen inicialment al seu valor raonable ajustat pels costos de transacció directament imputables, i posteriorment es registren pel seu cost amortitzat segons el mètode del tipus d'interès efectiu.

Els dèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual es valoren, tant en el moment inicial com posteriorment, pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no és significatiu.

La societat classifica els deutes amb el s criteri següent:

- Curt termini: venciment fins a dotze mesos.
- Llarg termini: venciment superior a dotze mesos.

4.6. Cobertures comptables

En les cobertures del valor dels actius, els canvis de valor de l' instrument de cobertura i de la partida coberta atribuïble al risc cobert es reconeix al compte de pèrdues i guanys.

4.7. Existències

Els béns compresos en les existències es valoren al preu d'adquisició o al cost de producció,

Les existències, que es valoren a cost d'adquisició, inclouen el cost dels elements incorporats, més les despeses directes i indirectes assimilades fins a la posada en



condicions d'utilització o venda del bé.

Es valoren a cost de producció les obres en curs realitzades per l'empresa. Per determinar l' esmentat cost s'afegeixen al preu d'adquisició els costos directament imputables.

El cost de les edificacions acabades pendents de venda al tancament de l'exercici es determina seguint un criteri d'imputació racional, que té en compte el cost proporcional del terreny i el de producció dels diferents tipus d'edificacions construïdes.

Respecte a la comptabilització de les càrregues urbanístiques relatives a determinades finques resultants dels plans de reparcel·lació en curs i que afecten a la Societat, les mateixes es registren en el moment de la seva aprovació definitiva i es giren les quotes a la Societat.

Han estat efectuades les proves de deteriorament oportunes, i del seu anàlisi, la direcció considera que ha resultat innecessari registrar pèrdues per aquest concepte. Per altre banda, existeixen imports sota aquest epígraf, que corresponen a treballs que la Societat ha anat realitzant sense que s'hagin materialitzat encara en un projecte per a facturar.

4.8. Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis del exercici es calcula mitjançant la suma de l' impost corrent, que resulta d'aplicar el corresponent tipus de gravamen a la base imposable del exercici més les bonificacions i deduccions existents, i de les variacions produïdes durant aquest exercici en els actius i passius per impostos diferits registrats. Es reconeix en el compte de pèrdues i guanys, excepte quan correspon a transaccions que es registren directament en el patrimoni net, en aquest cas l' impost corresponent també es registra en el patrimoni net.

Els impostos diferits es registren per les diferències temporàries existents a la data del balanç entre la base fiscal dels actius i passius i els seus valors comptables. Es considera com a base fiscal d'un element patrimonial l' import atribuït al mateix a efectes fiscals.

L'efecte impositiu de les diferències temporàries s'inclou en els corresponents epígrafs d'actius per impost diferit i "passius per impost diferit" del balanç.

La Societat reconeix un passiu per impost diferit per totes les diferències temporàries imposables, excepte, en el seu cas, per les excepcions previstes en la normativa vigent.

La Societat reconeix els actius per impost diferit per totes les diferències temporàries deducibles, crèdits fiscals no utilitzats i bases imposables negatives pendents de



compensar, en la mida en la que resulti probable que la Societat disposi de guanys fiscals futurs que permetin l'aplicació d'aquests actius, excepte, en el seu cas, per les excepcions previstes en la normativa vigent.

A la data de tancament de cada exercici la Societat avalua els actius per impost diferit reconeguts i aquells que no s'han reconegut anteriorment. En base a aquesta avaluació, la Societat procedeix a donar de baixa un actiu reconegut anteriorment si ja no resulta probable la seva recuperació, o procedeix a registrar qualsevol actiu per impost diferit no reconegut anteriorment sempre que sigui probable que la Societat disposi de guanys fiscals futurs que permetin la seva aplicació.

Els actius i passius per impost diferit es valoren els tipus de gravamen esperats en el moment de la seva reversió, segons la normativa vigent aprovada, i d'acord amb la forma en que racionalment s'espera recuperar o pagar l'actiu o passiu per impost diferit.

Els actius i passius per impost diferit no es descompten i classifiquen com actius i passius no corrents, independentment de la data esperada de realització o liquidació.

4.9. Ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'han imputat seguint el principi de meritació, i es comptabilitzen, quan es meriten uns i es produeixen les altres.

Els ingressos per la venda de béns o serveis es reconeixen pel seu valor raonable de la contrapartida rebuda o a rebre derivada d'aquests.

Els descomptes i els interessos incorporats al nominal del crèdits, es registren com una minoració dels mateixos. No obstant, la societat inclou els interessos incorporats als crèdits comercials amb venciment superior a un any que no tenen tipus d'interès contractual, quan l'efecte de no comptabilitzar els fluxos d'efectiu no és significatiu.

Les bestretes a compte de vendes futures figuren valorades pel valor rebut.

4.10. Provisions i contingències

La Societat registra en aquest epígraf les provisions, pel valor actual de l'import estimat que la Societat haurà de desemborsar, i que tenen per objecte cobrir despeses o responsabilitats, les quals al tancament de l'exercici resulten indeterminades respecte a l'import exacte i data en què es produiran. En el cas de provisions per a càrregues urbanístiques a càrrec de la Societat relatives a finques alienades, aquestes es comptabilitzen per l'import que hi consta al Registre de la Propietat o pel que es té coneixement.

Les provisions per responsabilitats es comptabilitzen pel valor actual de l'import estimat que la Societat haurà de desemborsar.



La compensació a rebre per un tercer en el moment de liquidar l'obligació no suposa una minoració de l'import del deute, sense perjudici del reconeixement en el actiu de la societat del corresponent dret de cobrament, sempre que no existeixi dubtes de que l'esmentat reemborsament serà rebut, registrant-se l'actiu per un import no superior al de l'obligació

4.11.Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions de capital no reintegrables es valoren per l'import concedit, es reconeixen inicialment com a ingressos directament imputats al patrimoni net i s'imputen a resultats en proporció a la depreciació experimentada en el període pels actius. En el cas de existències, s'imputaran a pèrdues i guanys en el moment de la seva venda.

Les subvencions de capital reintegrable es comptabilitzen com a deutes a llarg termini transformables en subvencions.

Quan les subvencions es concedeixin per finançar despeses específiques s'imputaran com a ingressos en l'exercici en el què es meritin les despeses que estiguin finançant.

4.12.Combinacions de negocis

Les operacions de fusió, escissió i aportació no dinerària d'un negoci entre empreses del grup es registra conforme amb l'establert per les transaccions entre parts vinculades.

Les operacions de fusió o escissió diferents a les anteriors i les combinacions de negocis sorgides de la adquisició de tots els elements patrimonials d'una empresa o d'una part que constitueixi un o més negocis, es registren d'acord amb el mètode d'adquisició.

En el cas de combinacions de negoci originades com a conseqüència de l'adquisició d'accions o participacions en el capital d'una empresa, la Societat reconeix la inversió conforme l'establert per les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades.

Durant aquest exercici no s'ha produït cap operació que pogués ser reconeguda com a combinació de negocis.

4.13.Transaccions entre parts vinculades

Les operacions entre empreses del grup, amb independència del grau de vinculació, es comptabilitzen segons les normes generals. Els elements objecte de les transaccions que es realitzin es comptabilitzaran en el moment inicial per el seu valor raonable. La valoració posterior es realitzarà d'acord amb allò previst en les normes particulars pel comptes que correspongui.



5. IMMOBILITZAT MATERIAL

Les partides que componen l'immobilitzat material de la societat, així com el moviment de cadascuna d'aquestes partides es pot observar en el quadre següent:

COST	31/12/2015	Altes	Baixes	Traspassos	31/12/2016	Altes	Baixes	Traspassos	31/12/2017
Terenys	438.913,15	0,00	0,00	0,00	438.913,15	0,00	0,00	0,00	438.913,15
Construccions	1.197.268,17	0,00	0,00	0,00	1.197.268,17	0,00	0,00	0,00	1.197.268,17
Instal·lacions tècniques	505.839,32	0,00	1.338,40	0,00	504.500,92	0,00	0,00	0,00	504.500,92
Altres instal·lacions	80.691,37	0,00	171,29	0,00	80.520,08	0,00	0,00	0,00	80.520,08
Mobiliari	101.597,68	0,03	6.995,49	0,00	94.602,22	658,46	0,00	0,00	95.260,68
Equips proc. Informació	191.341,48	307,00	12.850,79	0,00	178.797,69	19.630,97	6.859,80	0,00	191.568,86
Altres immobilitzat material	1.389.246,11	0,00	4.698,13	0,00	1.384.547,98	1.007,28	0,00	0,00	1.385.555,26
Immobilitzat en curs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COST	3.904.897,28	307,03	26.054,10	0,00	3.879.150,21	21.296,71	6.859,80	0,00	3.893.587,12
A.A. Construccions	269.793,31	24.012,62	23,95	0,00	293.781,98	23.945,40	0,00	0,00	317.727,38
A.A. Instal·lacions tècniques	370.828,36	7.125,44	1.338,40	0,00	376.615,40	7.100,45	0,00	0,00	383.715,85
A.A. Altres instal·lacions	32.710,26	6.398,44	1.250,63	0,00	37.858,07	5.338,19	0,00	0,00	43.196,26
A.A. Mobiliari	95.680,97	2.942,27	6.995,45	0,00	91.627,79	904,63	0,00	0,00	92.532,42
A.A. Equips proc. Informació	183.083,11	2.492,01	13.302,13	0,00	172.272,99	4.130,57	0,00	0,00	178.418,72
A.A. Altre imm. material	422.093,12	54.873,80	4.763,47	0,00	472.203,45	54.502,44	0,00	0,00	526.705,89
TOTAL AM. ACUM.	1.374.189,13	97.844,58	27.674,03	0,00	1.444.359,68	95.921,68	0,00	2.015,16	1.542.296,52
Prov. per deteriorament	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMPORT NET	2.530.708,15	-97.537,55	-1.619,93	0,00	2.434.790,53	-74.624,97	6.859,80	-2.015,16	2.351.290,60

- a. Les vides útils o coeficients d'amortització utilitzats per cada classe d'elements, s'especifiquen en les normes de valoració.
- b. Canvis d'estimació
No s'han produït durant l'exercici canvis d'estimació que afectin a valors residuals, vides útils, ni mètodes d'amortització que tinguin incidències significativa en el present exercici o futurs.
- c. No existeixen inversions en immobilitzat material adquirits a empreses del grup i/o associades.
- d. En el present exercici no s'han reconegut o revertit correccions valoratives per deteriorament.
- e. Béns afectes a garanties i reversió
Els béns afectes a garantia, per un valor net comptable de 330.796,45 euros (341.169,37 euros en l'exercici anterior), es detallen en la nota 9.2 d'aquesta memòria.
- f. Compromisos
A 31 de desembre de 2017, la Societat no té firmats contractes per la compravenda d'actius.
- g. Béns totalment amortitzats
A 31 de desembre de 2017, els béns totalment amortitzats en ús són els següents:

Concepte	2017	2016
Instal·lacions tècniques	360.291,71	350.416,43
Altres instal·lacions	13.112,08	13.112,08
Mobiliari	84.172,56	80.069,85
Equips processos de informació	125.333,25	166.391,78
Altre immobilitzat material	97.143,74	191.668,61
TOTAL	680.053,34	801.658,75



Les circumstàncies de caràcter substantiu que afecten a béns de l'immobilitzat material són les següents:

Assegurances: La Societat té contractades pòlisses d'assegurança per cobrir els riscos a què estan subjectes els elements de l'immobilitzat material. La cobertura d'aquesta pòlissa es considera suficient.

6. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Les partides que componen les inversions immobiliàries de la societat, així com el moviment de cadascuna d'aquestes partides es pot observar en el quadre següent:

COST	31/12/2015	Altes	Baixes	31/12/2016	Altes	Baixes	31/12/2017
Terenys	7.301.687,06	0,00	0,00	7.301.687,06	0,00	2.929.800,92	4.371.886,14
Construccions	12.990.236,44	0,00	0,00	12.990.236,44	127.800,00	0,00	13.118.036,44
TOTAL COST	20.291.923,50	0,00	0,00	20.291.923,50	127.800,00	2.929.800,92	17.489.922,58
A.A. Construccions	2.195.958,04	260.924,93	0,00	2.456.882,97	261.305,48	0,00	2.718.188,45
TOTAL AM. ACUM.	2.195.958,04	260.924,93	0,00	2.456.882,97	261.305,48	0,00	2.718.188,45
Provisions per deteriorament	0,00	0,00	0,00	0,00	22.903,97	0,00	22.903,97
IMPORT NET	18.095.965,46	-260.924,93	0,00	17.835.040,53	-156.409,45	2.929.800,92	14.748.830,16



Algunes de les inversions més significatives que s'inclouen en aquest epígraf són els terrenys situats en el Parc de Negocis, així com els edificis d'oficines construïts en el parc i els hotels Ibis i Etap de Can Calderón.

Els béns afectes a garantia, per un valor net comptable de 6.534.785,39 euros (6.696.862,85 euros en l'exercici anterior) es detallen en la nota 9.2 d'aquesta memòria.

No ha estat necessari realitzar cap correcció valorativa donat el resultat de les proves de deteriorament efectuades dels esmentats actius des de la seva adquisició.

No existeix cap restricció a la realització de les inversions, al cobrament dels ingressos derivats de les mateixes o dels recursos obtinguts per la seva alienació o disposició per altres mitjans.

No hi ha elements totalment amortitzats en l'epígraf de les inversions immobiliàries.

En l'exercici 2017 s'ha produït la venda de les finques C2, C3, C4 i C5 del Viladecans Business Parc (illa C). L'import de la venda ha estat de 5.412.820,00 euros amb un cost de venda de 2.929.800,92 euros generant un resultat positiu de 2.483.019,08 euros que figuren a l'epígraf de "Deteriorament i resultat per alienació del immobilitzat" del compte de pèrdues i guanys.

Les altes que figuren per 127.800 euros corresponen a la liquidació de l'entitat "EIX COMERCIAL APARCAMENTS S.A.", en la qual se li atorga a la societat 7 places d'aparcament valorades en 87.605,55 euros en total. L'import inicial de inversió en la societat va ser de 127.800 euros, per tant, la societat ha valorat inicialment les places d'aparcament per aquest import, ajustant posteriorment al valor raonable considerat quedant un valor net de 104.896,03 euros generant una provisió per deteriorament per reflectir el valor raonable de les places adjudicades d'import 22.903,97 euros.



7. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Les partides que componen l'immobilitzat material de la societat, així com el moviment de cadascuna d'aquestes partides es pot observar en el quadre següent:

CONCEPTE	31/12/2015	Altes	Baixes	31/12/2016	Altes	Baixes	31/12/2017
Concessions administratives	5.069.526,43	0,00	0,00	5.069.526,43	0,00	0,00	5.069.526,43
Propietat industrial - Internet	1.202,41	0,00	0,00	1.202,41	0,00	0,00	1.202,41
Aplicacions Informàtiques	66.620,46	3.517,51	15.409,68	54.728,29	0,00	0,00	54.728,29
TOTAL COST	5.137.349,30	3.517,51	15.409,68	5.125.457,13	0,00	0,00	5.125.457,13
A.A. Concessions administratives	783.597,08	61.299,64	0,00	844.896,72	61.132,10	0,00	906.028,82
A.A. Propietat industrial - Internet	1.202,40	0,00	0,00	1.202,40	0,00	0,00	1.202,40
A.A. Aplicacions Informàtiques	66.350,06	466,45	11.892,17	54.924,34	525,09	2.075,16	53.374,27
TOTAL AM. ACUM.	851.149,54	61.766,09	11.892,17	901.023,46	61.657,19	2.075,16	960.605,49
Provisions per deteriorament	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMPORT NET	4.286.199,76	-58.248,58	3.517,51	4.224.433,67	-61.657,19	-2.075,16	4.164.851,64



- a. No hi ha cap restricció a la titularitat de cap dels actius intangibles.
- b. Les vides útils o coeficients d'amortització utilitzats per classes d'elements es detallen en les normes de valoració.
- c. Canvis d'estimació
No s'han produït durant l'exercici canvis d'estimació que afectin a valors residuals, vides útils, ni mètodes d'amortització.
- d. No hi ha inversions en immobilitzat intangible adquirits a empreses del grup i/o associades.
- e. No hi ha despeses financeres capitalitzades en l'exercici.
- f. No hi ha correccions valoratives per deteriorament reconeguda o revertida ni en aquest exercici ni en anteriors.
- g. No hi ha compensacions a tercers que s'incloguin en e resultat de l'exercici per elements de l'immobilitzat intangible el valor dels quals s'hagi deteriorat o s'hagi perdut o retirat.
- h. No hi ha béns intangibles que no estiguin afectes a l'explotació.
- i. Compromisos
A 31 de desembre de 2017, la Societat no té contractes firmats per a la compra-venta d'actius intangibles.
- j. No s'han produït durant l'exercici cap operació amb immobilitzat intangible que hagi produït un resultat.
- k. A 31 de desembre els elements de l'immobilitzat intangible totalment amortitzats són els següents:

Concepte	2017	2016
Propietat Industrial	1.202,41	840,33
Aplicacions informàtiques	52.402,99	45.082,78
TOTAL	53.605,40	45.923,11



La Societat té gravats amb entitats financeres drets de superfície per un valor net comptable de 1.112.592,49 euros (1.126.045,74 euros en l'exercici anterior) que es detallen en la nota 9.2. d'aquest memòria.

8. ARRENDAMENTS

8.1. Arrendaments financers

La Societat no té arrendaments financers

8.2. Arrendaments operatius

a) Com a arrendatària:

Com a arrendatària, l'import dels pagaments futurs mínims corresponents als arrendaments operatius operacions similars no cancel·lables és el següent:

ARRENDAMENTS OPERATIUS				
Descripció		31/12/2017	31/12/2016	
Fins a un any		1.896,94	1.896,84	
Entre un i cinc anys		4.742,35	6.638,94	
Més de cinc anys		0,00	0,00	
TOTAL	PAG. FUTURS	6.639,29	8.535,78	
MÍNIMS				

L'import de les quotes per arrendament i d'operacions similars registrades com a despesa del present exercici i l'anterior, així com les característiques més significatives dels contractes d'arrendament són les següents:

Descripció de l'arrendament	Despesa de l'exercici		Data Venciment	CONTRACTE		
	31/12/2017	31/12/2016		Renovació	Criteri act.	Preus
Planta Baixa - Ed. Parc Negocis	0,00	0,00	01/07/2019	01/07/2016	Beneficis activitat	
Altres lloguers	0,00	0,00	29/11/2015	no	Renting: Preu fix	
Altres lloguers	2.019,69	1.896,84	09/06/2021	no	Renting: Preu fix	
TOTAL	2.019,69	1.896,84				



Durant l'exercici no s'han meritat altres despeses de lloguer.

El cost dels arrendaments i operacions similars han estat revisats a la baixa d'acord a la situació actual del mercat immobiliari.

b) Com a arrendadora:

L'import dels cobraments futurs mínims corresponents als arrendaments operatius operacions similars no cancel·lables és el següent:

ARRENDAMENTS OPERATIUS			
Descripció	31/12/2017	31/12/2016	
Fins a un any	860.618,70	804.746,02	
Entre un i cinc anys	3.196.793,52	3.055.196,56	
Més de cinc anys	4.780.924,63	5.255.377,88	
TOTAL COB. FUTURS MÍNIMS	8.838.336,85	9.115.320,46	

L'import de les quotes per arrendament i d'operacions similars registrades com a ingrés del present exercici i l'anterior, així com les característiques més significatives dels contractes d'arrendament són les següents:

Descripció l'arrendament	Ingrés de l'exercici		Data Venciment	CONTRACTE	
	de 31/12/2017	31/12/2016		Renovació	Criteri act. Preus
c/Parellades, 10	3.000,00	3.000,00	05/06/2016	No	No renovació
Planta Baixa - Ed. C. Parc Negocis	81.893,76	81.893,76	01/07/2019	01/07/2016	Beneficis activitat
Hoteles Ibis - Etap	673.179,53	618.156,28	04/06/2027	No	IPC mes setembre 2021: % facturació anual
Can Calderon - restaurant -	21.873,25	21.744,96	27/11/2046	No	IPC mes setembre
Local Chuiquitin	51.132,96	50.411,82	24/09/2054	Anual	IPC mes desembre
Locals Santiago Rossinyol	29.539,20	29.539,20	02/01/2022	Anual	IPC mes desembre
Local Passatge Llevant		0,00	01/06/2015	Anual	no renovació
TOTAL	860.618,70	804.746,02			



9. INSTRUMENTS FINANCERS

El valor en llibres de cada una de les categories d'instruments financers establertes en la norma de registre i valoració novena del PGC, excepte les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades es el següent:

9.1. Actius financers, excloses les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup.

9.1.1. Actius financers a llarg termini.

Els actius financers a llarg termini s'han classificat segons la seva naturalesa i segons la funció que compleixen a la Societat:

Instruments financers II/t	Instruments patrimoni		Crèdits i altres		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Actius a valor raonable amb canvis a pèrdues i guanys:	0,00	104.896,03	0,00	0,00	0,00	104.896,03
- Actius disponibles per a la venda	0,00	104.896,03	0,00	0,00	0,00	104.896,03
- Altres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstecs i partides a cobrar	0,00	0,00	101.067,00	100.657,53	101.067,00	100.657,53
TOTAL	0,00	104.896,03	101.067,00	100.657,53	101.067,00	205.553,56

- ✓ La Societat era propietària de 15 accions de classe B subscrietes per la societat el 13 de desembre 2005 de valor nominal cadascuna de 8.520,00 € de la Societat Eix Comercial Aparcaments, S.A. per import total de 127.800,00 €, que representaven el 7,07% de la totalitat del capital social.

Amb data vint-i-vuit de novembre de dos mil disset, varen ser elevats a públic els acords de liquidació adoptats per la Junta General Extraordinària d'accionistes de l'entitat "EIX COMERCIAL APARCAMENTS S.A.", celebrada el dia tretze de novembre de dos mil disset.

En la Junta General, es varen prendre, entre d'altres, els acords de liquidar la societat i de determinar la quota de liquidació corresponent a cadascun del socis, en pagament de la qual se'ls hi atribuïa els béns que en la mateixa es van determinar, amb l'aprovació unànime de tots els socis.

Amb data 13 de desembre de 2017 s'eleva a públic l'escriptura de ratificació i acceptació d'adjudicació de la liquidació i la societat se li atribueixen 7 places d'aparcament valorades en 87.605,55 euros que la societat valora a valor raonable per 104.895,03 euros que figuren a inversions immobiliàries. (veure Nota 6 de la memòria).

L'import de 100.657,53 euros registrat en immobilitzat financer correspon als dipòsit i fiances constituïdes a llarg termini amb les companyies subministradores de serveis (Endesa, aigües de Barcelona) i les fiances dipositades en organismes oficials dels arrendaments de locals.



9.1.2. Actius financers a curt termini.

Els actius financers a curt termini s'han classificat segons la seva naturalesa i segons la funció que compleixen a la Societat:

Instruments financers c/t	Instruments patrimoni		Crèdits i altres		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Actius a valor raonable amb canvis a pèrdues i guanys:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actius disponibles per a la	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Altres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstecs i partides a cobrar	0,00	0,00	4.416.763,06	6.240.694,92	4.416.763,06	6.240.694,92
TOTAL	0,00	0,00	4.416.763,06	6.240.694,92	4.416.763,06	6.240.694,92

Dins de l'epígraf "Préstecs i partides a cobrar" figura l'import que a l'exercici 2012 la Societat va comptabilitzar per la transmissió al Servei Català de la Salut de la finca (local) 38.732 inscrita en el Registre de la Propietat de Viladecans, que la tenia inclosa en les seves inversions immobiliàries per 753 mil euros. Associat a aquest local es trobava comptabilitzat el corresponent dret de superfície (per període de setanta-cinc anys). Si bé, el 4 de Juliol de 2008 les dues entitats varen subscriure un acta de posada a disposició de l'anomenat local junt amb el dret de superfície associat, la Societat aplicant un criteri de prudència, no reconegué en els seus estats financers la venda degut a que fins l'exercici 2012 no existí una partida pressupostaria degudament reconeguda i un calendari de pagaments per part de la Generalitat de Catalunya. L'operació es va materialitzar per un import de 1.174.705,66 euros, IVA inclòs a desembre de 2016

Tal i com es menciona a la nota 21 "Garanties compromeses amb tercers i altres passius contingents", aquests drets de cobrament fruit de l'operació comentada al paràgraf anterior, van ser pignorats com a garantia d'un pòlissa de crèdit i aquesta es va liquidar a gener de 2017.

La diferència entre els imports que figuren en el quadre anterior i el total dels actius a curt termini que s'inclouen en l'actiu del balanç es corresponen als crèdits amb les Administracions públiques que no són considerats instruments financers (veure nota

De l'import total d'actius financers a curt termini i classificats en la seva totalitat com a préstecs i partides a cobrar que ascendeixen a 4.416.763,05 euros, correspon a operacions amb empreses del grup un import de 2.255.547,24 euros (1.517.902,42 euros en l'exercici anterior) en concepte d'operacions efectuades i deutes pendents.



L' import de tresoreria és de 920.062,01 euros (3.550.636,26 euros en l'exercici anterior).

9.1.3. Ajustos per canvis de valor.

El detall i moviments dels ajustos per canvis de valor són els següents per a l'exercici:

EXERCICI 2017	Saldo inicial	Adicions (Transferències al compte de pèrdues i guanys)	Efecte impositiu de les adicions i transferències del compte de pèrdues i guanys	Ajustos per canvis dels tipus impositius	Saldo final
Actius financers disponibles per a la venda	-17.177,98	22.903,97	-5.725,99	0,00	0,00

EXERCICI 2016	Saldo inicial	Adicions (Transferències al compte de pèrdues i guanys)	Efecte impositiu de les adicions i transferències del compte de pèrdues i guanys	Ajustos per canvis dels tipus impositius	Saldo final
Actius financers disponibles per a la venda	-17.177,98	0,00	0,00	0,00	-17.177,98

L'epígraf corresponia a l'efecte de valorar les accions de la societat "EIX COMERCIAL" que figuren com a actiu financer a llarg termini de la societat (Nota 9.1.1) a valor raonable. En aquest exercici hi ha hagut la liquidació de la mencionada societat i, en conseqüència, s'ha cancel·lat l'ajust per canvi de valor d'aquestes accions.



9.1.4. Correccions per deteriorament del valor originades pel risc de crèdit

El moviment de les pèrdues per deteriorament de valor dels comptes a cobrar a clients és el següent:

Concepte	2017	2016
Saldo inicial	26.241,69	26.241,69
Provisió per deteriorament de valor	0,00	0,00
Comptes a cobrar donades de baixa per incobrables	0,00	0,00
Saldo final	26.241,69	26.241,69

Durant l'exercici 2017 no hi ha hagut correccions valoratives per deteriorament dels comptes a cobrar de clients en l'exercici, sent el valor de correcció de 26.241,69 euros, el mateix que en l'exercici anterior.

9.2. Passius financers

9.2.1. Passius financers a llarg termini

Els passius financers a llarg termini s'han classificat segons la seva naturalesa i segons la funció que compleixen a la Societat:

Passius financers II/t	Deutes amb entitats de crèdits		Derivats i altres		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Passius a valor raonable amb canvis a pèrdues i guanys:						
- <i>Mantinguts per negociar</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- <i>Altres</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dèbits i partides a pagar	5.166.868,17	5.474.324,25	4.435.035,92	4.488.142,98	9.601.904,09	9.962.467,23
TOTAL	5.166.868,17	5.474.324,25	4.435.035,92	4.488.142,98	9.601.904,09	9.962.467,23



En l'epígraf, "Altres passius financers a llarg termini", figura comptabilitzat 3.995.471,91 euros corresponents als imports cobrats per avançat en concepte d'operacions de permuta amb l'Ajuntament de Viladecans, en les quals la Societat s'obliga a la realització i lliurament d'unes obres i construccions futures (2.700 m2). Els resultats obtinguts s'imputaran en l'exercici en què es duguin a terme els lliuraments de les obres o contraprestacions; durant aquest exercici no s'ha realitzat cap obra que afecti a aquesta transacció. Aquestes operacions es corresponen amb el desenvolupament del projecte Bitagora.

En la nota 9.2.3 es detallen els deutes amb entitats de crèdit.

9.2.2. Passius financers a curt termini

Els passius financers a curt termini s'han classificat segons la seva naturalesa i segons la funció que compleixen a la Societat:

Passius financers c/t	Deutes amb entitats de crèdits		Derivats i altres		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Passius a valor raonable amb canvis a pèrdues i guanys:						
- Mantinguts per negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Altres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dèbits i partides a pagar	27.953.482,06	33.303.535,84	3.994.134,05	3.049.212,72	31.947.616,11	36.352.748,56
TOTAL	27.953.482,06	33.303.535,84	3.994.134,05	3.049.212,72	31.947.616,11	36.352.748,56

La diferència entre els imports que figuren en el quadre anterior i el total dels passius a curt termini que s'inclouen en el passiu del balanç es corresponen als crèdits amb les Administracions públiques que no són considerats instruments financers, veure nota 1.

Del total de partides a pagar a curt termini –derivats i altres–, corresponen a operacions amb empreses del grup i amb l'Ajuntament de Viladecans, per a l'exercici 2017, un import de 2.873.038,49 euros, i per a l'exercici 2016 per import de 2.788.236,08 euros.

La Societat registra sota l'epígraf, "Creditors comercials y altres comptes a pagar", en el sub-apartat "Bestretes de clients" un import de 862.068,96 euros, que correspon a ingressos cobrats per avançat de l'Ajuntament per a fer front a les despeses de construcció del Centre de Rehabilitació d'Animals Marins.

El detall del deute amb entitats de crèdit i els seus traspassos es mostren en el punt 9.2.3 següent.

9.2.3. Detall dels passius amb Entitats de Crèdit

En el següent quadre es recullen aquells préstecs que serveixen per a finançar diferents elements de l'actiu immobilitzat i circulant.

Durant l'exercici 2012 es va re finançar el deute bancari existent a 31 de desembre de 2011 amb les entitats Bankia, Banc de Sabadell i Unnim vinculat al sector de Llevant i al Parc d'Activitats. L' import d'aquest deute era de 33,5 milions d'euros.

Amb data 2017 s'ha realitzat la novació d'aquests préstecs modificant la data de venciment que era a 30 de setembre de 2017 fins al 30 de setembre de 2018 i el tipus de interès.

A continuació detallem, les característiques principals a 31 de desembre de 2017 dels préstecs vigents a data de tancament:



FINALITAT	ENTITAT	DATA CONTRACTE	DATA VENCIMENT	INTERES 31.12.2017	CAPITAL CONTRACTAT	CAPITAL PENDENT	DEUTE LLARG TERMINI	DEUTE A CURT TERMINI
Obres agrupació locals Vimed	BMN 416,4 (2126)	13/10/2004	13/10/2019	0,85%	160.000,00	11.848,03	6.148,58	5.699,45
Finques C1-C3-C4	B.Sabadell 7130-5281	10/03/2012	15/04/2018	3,20%	6.400.000,00	2.215.550,00	0,00	2.215.550,00
Finca A3	Unnim 54-14-BBVA-421	30/03/2012	30/09/2020	3,00%	3.170.000,00	2.861.376,80	2.095.122,46	766.254,34
Mòdul 3 Bitagora	CatalunyaCaixa-BBVA	08/03/2013	30/09/2020	3,00%	2.550.000,00	1.574.794,00	1.153.076,47	421.717,53
Finques sector llevant	Unnim 42-22 BBVA 973	29/05/2014	30/09/2018	0,39%	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00
Finques sector llevant	B.Sabadell 5411	29/05/2004	30/09/2018	0,39%	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00
Finques sector llevant	Bankia 823/22	29/05/2004	30/09/2018	0,33%	8.000.000,00	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00
Local Pompeu Fabra, 54	BMN 3181	-	18/02/2023	3,00%	104.410,00	41.970,94	33.607,24	8.363,70
Pompeu Fabra, 54 ptge Llevant 7	BMN 3065	-	29/08/2024	4,85%	400.000,00	288.848,01	244.808,72	44.039,29
Total Deute Préstecs per finançar l'actiu immobilitzat i inversions immobiliaries					36.784.410,00	30.994.387,78	3.532.763,47	27.461.624,31
Finca E-1 Hotel Can Calderon	B.Sabadell- 9.0	16/06/2010	31/12/2021	1,87%	5.000.000,00	2.156.200,60	1.674.559,09	481.641,51
Total deute Construits Edificis					5.000.000,00	2.156.200,60	1.674.559,09	481.641,51
Periodificació despeses	Calcul tipus interes efectiu					-40.454,39	-40.454,39	0,00
Interessos	Meritats a 31.12 no pagats					10.216,24	0,00	10.216,24
TOTAL COMPTA BULTAT					33.120.350,23	5.166.866,17	27.953.482,06	



9.3. Classificació per venciments

9.3.1. Venciments actius financers

Les classificacions per venciment dels actius financers de la Societat es detallen en el següent quadre:

Categories	ACTIUS FINANCERS		
	Inst. de patrimoni	Valor rep de deute	Crèdits, derivats i altres
2018	0,00	0,00	4.416.763,06
2019	0,00	0,00	0,00
2020	0,00	0,00	0,00
2021	0,00	0,00	0,00
+2022	0,00	0,00	101.067,00
TOTAL	0,00	0,00	4.517.830,06
Menys la part a curt termini	0,00	0,00	4.416.763,06
TOTAL A LLARG TERMINI	0,00	0,00	101.067,00

9.3.2. Venciment passius financers

Les classificacions per venciment dels passius financers de la Societat es detallen en el següent quadre:

ENTITAT	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
BMN 416,4 (2126)	5.699,45	6.148,58	0,00	0,00	0,00	11.848,03
B.Sabadell 7130-5281	2.215.550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.215.550,00
Unnim 54-14-BBVA-421	766.254,34	2.095.122,46	0,00	0,00	0,00	2.861.376,80
CatalunyaCaixa	421.717,53	1.153.076,47	0,00	0,00	0,00	1.574.794,00
Unnim 42-22 BBVA 973	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
B.Sabadell 5411	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Bankia 823/22	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
BMN 3181	8.363,70	7.804,27	7.927,60	17.875,37	0,00	41.970,94
BMN 3065	44.039,29	39.369,94	41.387,87	164.050,91	0,00	288.848,01
B.Sabadell- 9.0	281.641,51	536.538,21	550.127,26	587.893,62	0,00	2.156.200,60
TOTAL BANCARI	27.943.265,82	3.838.059,93	599.442,73	769.819,90	0,00	33.150.588,38



La diferència entre l' import a curt termini i el balanç correspon als interessos meritats i no pagats a 31 de desembre, i a quotes pendents de pagament per import de 10.216,24 euros. La diferència entre l' import a llarg termini i el balanç correspon a la periodificació de despeses de formalització dels diferents préstecs que es van traspassant a resultat segons el tipus d'interès efectiu, per import de 149.623,19 euros.

9.3.3. Informació sobre els aplaçaments de pagament realitzats a proveïdors. Disposició addicional tercera. Deure de informació de la Llei 15/2010, de 5 de juliol

La Societat compleix, en els pagaments que realitza als seus proveïdors i creditors, amb els terminis establerts per la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la que s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.

En compliment del que disposa la Resolució de l'ICAC del 29 de gener de 2016, a continuació es detalla la informació sobre el termini mitjà de pagament a proveïdors en operacions comercials:

Concepto	Exercici 2017 Dies	Exercici 2016 Dies
Període mig pagament a proveïdors	56,30	59,36
Ratio de les operacions pagades	56,30	59,36
Ratio de les operacions pendents pagament	32,10	31,06

Concepto	Exercici 2017 Import	Exercici 2016 Import
Total pagaments realitzats	1.694.516,11	1.037.437,68
Total pagaments pendents	1.783.820,27	22.446,11

Si es tenen en compte els pagaments a proveïdors sense incloure els moviments de les empreses *intercompany* el rati és de 30 dies.

9.4. Altra informació:

Empreses del grup, multigrup i associades:

La informació sobre empreses del grup a 31 de desembre del 2017 és la següent:

9.4.1. Viladecans Qualitat, SL

Aquesta societat està domiciliada a Av Josep Tarradellas, s/n de Viladecans.



Els comptes anuals d'aquesta societat es dipositen al Registre Mercantil de Barcelona.

Viladecans Mediterrània, S.L., com conseqüència de la fusió per absorció entre Viladecans Qualitat, S.L. i Gestió d'Aparcaments Viladecans, S.L. realitzada en l'exercici 2013, posseeix el 16,45% del capital social d'aquesta societat que no cotitza a borsa.

La participació nominal del 16,45% de la filial Viladecans Qualitat, S.L. que consta a la comptabilitat de la Societat és de 128.700 euros.

L'objecte social d'aquesta Societat és el següent:

L'organització, promoció, gestió, explotació de tot tipus d'instal·lacions equipaments de caràcter esportiu, culturals, educatius i de lleure, la titularitat del qual sigui exercida per la societat o li siguin adscrits per l'Ajuntament o pugui tenir per concessió, arrendament o qualsevol altra forma admesa en dret. Així mateix, té per objecte l'organització, promoció, divulgació i gestió d'arts escèniques i musicals, l'esport i les pràctiques físic esportives i, en general, totes aquelles activitats que fomentin la cultura i el lleure.

9.4.2. Viladecans Renovació Urbana, SL

Aquesta societat està domiciliada al c/ Pompeu Fabra, núm. 50 de Viladecans.

Els comptes anuals d'aquesta societat es dipositen al Registre Mercantil de Barcelona.

La participació nominal del 100% de la filial Viladecans Renovació Urbana, S.L. que consta a la comptabilitat de la Societat és de 35.000,00 euros.

L'objecte social d'aquesta Societat és el següent:

L'execució del Projecte d'Intervenció Integral del Pla de Ponent, gestionar la subvenció de la Llei de Barris atorgada per la Generalitat de Catalunya destinada a l'execució del referit Pla de Ponent, -mitjançant resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27-06-2007, el procés de renovació dels diferents barris de la ciutat i les polítiques municipals en matèria d'habitatge.

El detall de Patrimoni Net de les empreses del grup, multigrup i associades es el següent:



EXERCICI 2017	VIQUAL	VIURBANA
Capital	782.300,00	35.000,00
Reserves	42.698,04	136.870,38
Resultats neg. Ex. anteriors	-312.297,36	-1.900,91
Resultat	108,26	2.381,74
Subvencions	62.892,26	0,00
TOTAL PATRIMONI NET	575.701,20	172.351,21

EXERCICI 2016	VIQUAL	VIURBANA
Capital	782.300,00	35.000,00
Reserves	41.013,62	136.438,42
Resultats neg. Ex. anteriors	-327.457,11	-5.788,58
Resultat	16.844,17	4.319,63
Subvencions	44.501,48	0,00
TOTAL PATRIMONI NET	557.202,16	169.969,47

INVERSIÓ	% Capital drets de vot	Valor participació	Valor net comptable participació	Benefici/pèrdua	Dividends Rebuts	Cotitzen SI /NO
VIQUAL	16,45%	94.702,85	128.700,00	-33.997,15	0,00	NO
VIURBANA	100%	172.351,21	35.000,00	137.351,21	0,00	NO
		267.054,06	163.700,00	103.354,06	0,00	

INVERSIÓ	% Capital drets de vot	Valor participació	Valor net comptable participació	Benefici/pèrdua	Dividends Rebuts	Cotitzen SI /NO
VIQUAL	16,45%	91.659,76	128.700,00	-37.040,24	0,00	NO
VIURBANA	100%	169.969,47	35.000,00	134.969,47	0,00	NO
		261.629,23	163.700,00	97.929,23	0,00	



Tot i que el valor de la participació de VIQUAL és inferior al seu valor en llibres, la Direcció estima la recuperació d'aquesta diferència a curt termini i l'existència de plusvàlues implícites, per la qual cosa no ha considerat necessari efectuar cap deteriorament.

9.5. Fons propis

La composició i el moviment de les partides que formen l'epígraf de "Fons propis" és el següent:

CONCEPTE	31/12/2016	Aplicació Resultat	Altres moviments	Resultat Exercici	31/12/2017
Capital social	18.090.461,20	0,00	0,00	0,00	18.090.461,20
Reserva legal	2.128.378,39	12.939,94	0,00	0,00	2.141.318,33
Reserva Voluntària	-4.864.157,76	0,00	0,00	0,00	-4.864.157,76
Resultat negatiu ex ant	-8.203.265,42	116.459,43	0,00	0,00	-8.086.805,99
Resultat de l'exercici	129.399,37	-129.399,37	0,00	122.800,32	122.800,32
TOTAL	7.280.815,78	0,00	0,00	122.800,32	7.403.616,10

9.5.1. Capital Social

A data 26 de febrer de 2015 la Junta General de socis de S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L. acorda incrementar el capital social en 7.440.528,56 euros, mitjançant la emissió de 1.238 participacions socials de valor nominal de 6.010,12 euros cadascuna d'elles totalment subscrites i desemborsades en la seva totalitat per l'Ajuntament de Viladecans, mitjançant aportació no dinerària consistent en diverses finques urbanes (veure Nota 10 – Existències).

Aquesta ampliació de capital va ser elevada a pública a data de 4 de maig de 2015.

El capital social queda establert en 18.090.461,20 euros, representat per 3.010 participacions socials de 6.010,12 euros de valor nominal cadascuna d'elles, totalment subscrites i desemborsades.

El 57,54% del capital social de la Societat pertany a **VILADECANS GRUP D'EMPRESSES MUNICIPALS, S.L.** (participada 100% per l'Ajuntament de Viladecans), i el restant 42,46% a l'Ajuntament de Viladecans.



La Societat no té en el seu poder cap acció pròpia, tampoc existeix part del seu capital en poder d'altres empreses o filials.

9.5.2. Reserva legal

Durant l'exercici aquesta reserva ha estat incrementada en 12.939,94 euros, fruit de la distribució del benefici de l'exercici anterior.

Aquesta reserva resta pendent de dotar fins que arribi al 20% del capital social, xifra que estableix, com a mínim, l'actual legislació.

9.5.3. Reserva voluntària

El seu import negatiu de 5.167.875,90 euros, prové d'ajustaments fets contra patrimoni net com a conseqüència, principalment, de la retrocessió d'unes operacions de venda enregistrades per la societat i que finalment no es van materialitzar. La dotació a aquestes reserves és lliure, com el seu propi nom indica.

Una vegada cobertes totes les atencions legals, si es decideix no repartir la resta del benefici, es doten aquestes reserves. Els recursos així generats es podran aplicar per a l'adquisició de més immobilitzats,... és a dir, per ampliar el poder econòmic de l'empresa.

No existeix cap restricció a la disponibilitat d'aquesta reserva.

9.5.4. Reserva de fusió

Fruit de la operació de fusió per absorció amb la Societat **GESTIÓ D'INFRAESTRUCTURES I PROJECTES VILADECANS, S.L.**, s'ha generat una reserva de fusió negativa per import de 251.266'07 euros. Aquesta reserva es troba totalment disponible.

9.5.5. Romanent

El seu import de 46.878,94 euros procedeix de distribucions de resultats d'exercicis anteriors.

9.6. Altra informació sobre la naturalesa i el nivell de risc procedent d'instruments financers

Segons s'indica a l'informe sobre la política de gestió de risc establerta per la Societat, les activitats de la mateixa estan exposades a diferents tipus de riscos



financers, destacant fonamentalment els riscos de crèdit, de liquidés i els riscos de mercat.

9.6.1. Risc de crèdit

Els principals actius financers de la Societat són saldos de caixa i efectiu, deutors comercials i altres comptes a cobrar, que representen l'exposició màxima de la Societat al risc de crèdit en relació amb els actius financers.

El risc de crèdit de la Societat és atribuïble principalment als deutes comercials. Els imports es reflecteixen en el balanç de situació nets de provisions per a insolvències estimades per la Direcció de la Societat en funció de l'experiència d'exercicis anteriors i de la valoració de l'entorn econòmic actual.

9.6.2. Risc de liquiditat

La Societat realitza una gestió prudent del risc de liquiditat que implica la disponibilitat de finançament per import suficient mitjançant el crèdits atorgats per les entitats bancàries. Es realitza un seguiment de les previsions de liquiditat en funció dels fluxos d'efectiu esperats. Durant l'exercici 2018 hi ha previstos el meritament d'una part significativa del préstecs signats amb diferents entitats bancàries, tal com s'explica a la nota 9, per aquesta raó, la Companyia està duent a terme les gestions necessàries per a renegociar el deute pendent.

9.6.3. Risc de mercat

Donada l'activitat de la Societat aquesta pateix les tensions que es deriven de l'actual situació del mercat immobiliari. No obstant això, bona part de les operacions previstes en el futur se centraran en el mercat d'habitatge Protegit i aquest, en principi, no sembla experimentar la crisi d'una forma tant aguditzada com el del mercat lliure, considerem que aquest niu de mercat permet a la Societat una activitat comercial raonable.

9.6.4. Risc de tipus de interès

Les variacions dels tipus d'interès modifiquen el valor raonable d'aquells actius i passius que meriten un tipus d'interès fix així com els fluxos futurs dels actius i passius referenciats a un tipus d'interès variable.

L'objectiu de la gestió del risc de tipus d'interès és aconseguir un equilibri en l'estructura del deute que permeti minimitzar el cost del deute en l'horitzó plurianual amb una volatilitat reduïda en el compte de pèrdues i guanys.



10. EXISTÈNCIES

El moviment durant l'exercici ha estat el següent:

Concepte	31.12.2016	Incrementos	Disminucions	31.12.2017
Finques urbanes	31.928.918,01	0,00	0,00	31.928.918,01
Promocions, obres i projectes en curs	6.590.526,35	1.447.923,52	-1.330.987,94	6.707.461,93
Edificis i obres construïdes	1.957.555,52	0,00	0,00	1.957.555,52
Treballs en curs varis	318.515,36	0,00	0,00	318.515,36
Provisió per deteriorament terrenys	-13.340,06	0,00	0,00	-13.340,06
Provisió per deteriorament promocions	-868.772,11	0,00	0,00	-868.772,11
Plana Deltaica	248.000,00	0,00	0,00	248.000,00
TOTALS	40.161.403,07	1.447.923,52	-1.330.987,94	40.278.338,65

A l'apartat Finques Urbanes, hi figuren:

- ✓ 3 finques per import de 18.831.083,30 € que la Societat va rebre en l'exercici 2010 en concepte de cessió obligatòria corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic – tal i com prescriu la Llei d'Urbanisme de Catalunya-, amb motiu d'haver estat anomenada Administració Actuant dins de l'àmbit del Sector Llevant. Aquestes finques tenen, als efectes del que determina la normativa urbanística vigent, la consideració de patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- ✓ El 38,94% indivís de la finca registral 43.848 (finca resultant núm. 2) amb un valor de 296.404,39 € que la Societat va rebre a l'exercici 2015 en concepte de cessió obligatòria corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic – tal i com prescriu la Llei d'Urbanisme de Catalunya-, amb motiu d'haver estat anomenada Administració Actuant dins de l'àmbit de la MPMG PAU 1 Josep Pallach. El 38, 94% d'aquesta finca te, als efectes del que determina la normativa urbanística vigent, la consideració de patrimoni municipal de sòl i habitatge.



Part d'una finca amb un valor de 548.121,52 € que la Societat va rebre a l'exercici 2015 en concepte de cessió obligatòria corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic – tal i com prescriu la Llei d'Urbanisme de Catalunya-, amb motiu d'haver estat anomenada Administració Actuant dins de l'àmbit de la Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'entorn de l'Avda. de Lluís Moré (actualment Mil·lenari) entre els carrer Ferran i Clúa i Dotze d'octubre. Sector Ponent, àmbit millora de barris de Viladecans” Aquesta finca va resultar del procés reparcel·ladori del referit àmbit. La part de l'aprofitament que es

materialitza en aquesta finca resultant R1 corresponent a 1.877,45 m2 de sostre d'habitatge de protecció de preu concertat, i amb un valor de 548.121,52 € té als efectes del que determina la normativa urbanística vigent, la consideració de patrimoni municipal de sòl i habitatge.

- ✓ 17 finques urbanes rebudes de l'Ajuntament de Viladecans, com aportació no dinerària a l'ampliació de capital produïda durant l'exercici 2015 (veure Nota 9.5 Fons propis), per import de 7.440.528,56 euros. 5 d'aquestes finques han estat aportades a la reparcel·lació del Sector Mil·lenari durant l'exercici 2016.

Els treballs en curs es componen principalment de la feina executada referent a:

- ✓ La reordenació del Sector Llevant, amb estudis d'ajust de costos associats a la transformació del sol en fase de gestió urbanística: projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.

L'increment i el decrement de les existències correspon principalment al cost activat per la urbanització de reparcel·lació de la "modificació puntual del pla general Metropolità a l'entorn de l'avinguda de Lluís Moré (actualment Mil·lenari). Sector ponent "àmbit millora de barris de Viladecans" i a la baixa d'aquest cost.

En l'urbanització de l'Avinguda Mil·lenari, la societat actuava com a administració actuant i és considerat patrimoni municipal del sol, i per tant, restava pendent la reinversió de l'ingrés en despeses de millora del sòl de la ciutat, d'acord a la llei 27/2013, de 27 de desembre, de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local (LRSAL).

Respecte als costos d'urbanització de l'Avinguda Mil·lenari, s'ha realitzat l'activació de la despesa i la baixa d'aquesta activació més el terreny. Les despeses a reinvertir en concepte de Patrimoni Municipal de Sol han sigut de 548.121,52 euros sent el cost total de la urbanització de 1.330.987,94 euros.

Segons es desprèn de diverses taxacions encarregades per la Societat, no ha estat necessari efectuar cap provisió per depreciació de les existències, excepte el deteriorament per import de 868 milers d'euros, efectuat en exercicis anteriors i que correspon als següents immobles:



Existència	Import
Mercat. Pl. Palmeres	-28.754,47
Prov. Depreciació Bitagora	-199.264,14
Parking Dr Fleming	-373.033,17
Recipolis	-84.413,13
Can Alemany	-183.307,20
TOTALS	-868.772,11

No existeix cap limitació a la disposició dels terrenys i immobles registrats en aquest epígraf.

Els béns afectes a garantia, per un valor net comptable de 24.680.451,59 euros (en l'exercici anterior va ser el mateix import.), es detallen en la nota 9.2 d'aquesta memòria.

11. SITUACIÓ FISCAL

Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos no poden considerar-se definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals, o hagi transcorregut el termini de prescripció corresponent. La Societat té oberta a Inspecció tots els impostos pels quals ha tributat, no obstant, en opinió de la direcció de la Societat no existeixen contingències d'importos significatius que poguessin derivar-se de les declaracions presentades.

A 31 de desembre de 2017 i 2016, el detall amb les administracions públiques és el següent:

ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES CREDITORES	2017	2016
Hisenda Pública per retencions	19.024,77	51.969,89
Hisenda Pública per IVA	436.971,26	333.492,48
Seguretat Social	12.538,96	15.031,93
Altres conceptes (Ajuntament de Viladecans)	1.419.433,95	1.402.682,20
TOTAL	1.887.968,94	1.803.176,50

ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES DEUTORS	2017	2016
Hisenda Pública deutora per IVA	22.237,09	0,00
Hisenda Pública deutora per subvencions	67.648,25	0,00
Hisenda Pública deutora per impost societats	8.037,51	135,01
TOTAL	97.922,85	135,01



Tanmateix, a l'actiu del balanç figura un import de 4.340 milers d'euros (4.393 milers d'euros en l'exercici anterior), sota l'epígraf "Actius per impost diferit" en concepte de crèdit impositiu.

També figura, com a passiu a llarg termini, 4.782 milers d'euros (4.919 en l'exercici anterior) en concepte de Impostos diferits que corresponen a l'import meritat en el reconeixement de les subvencions que s'indiquen a la nota 13 de la present memòria.

La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici actual i l'anterior (resultat comptable), i la base imposable de l'impost sobre societats (resultat fiscal) és la següent:

CONCILIACIÓ DE L'IMPOST DE SOCIETATS 2017			
VIMED	Compte pèrdues i guanys	Ingressos i despeses a patrimoni net	TOTAL
Resultat	122.800,33	0,00	122.800,33
Impost de societats	47.600,10	0,00	47.600,10
Diferències permanents	20.000,00	0,00	20.000,00
Diferències temporànies:	-190.400,43	0,00	-190.400,43
- Orígen a l'exercici	0,00	0,00	0,00
- Orígen en ex. Anteriors	-190.400,43	0,00	-190.400,43
BASE IMPOSABLE	0,00	0,00	0,00

Les diferències temporànies principals corresponen a la reversió de la despesa financera d'exercicis anteriors que en el seu moment no van ser deduïbles.

CONCILIACIÓ DE L'IMPOST DE SOCIETATS 2016			
VIMED	Compte pèrdues i guanys	Ingressos i despeses a patrimoni net	TOTAL
Resultat	129.399,37	0,00	129.399,37
Impost de societats	327.460,09	0,00	327.460,09
Diferències permanents	50.000,00	0,00	50.000,00
Diferències temporànies:	-406.300,12	0,00	-406.300,12
- Orígen a l'exercici	0,00	0,00	0,00
- Orígen en ex. Anteriors	-406.300,12	0,00	-406.300,12
BASE IMPOSABLE	100.559,34	0,00	100.559,34



La Societat va realitzar al 2015 una estimació dels beneficis fiscals que s'espera obtenir en els pròxims exercicis. En base a aquest anàlisi, i considerant al mateix temps els passius del impost diferit registrats en relació a les diferències temporàries imposables, la Societat ha registrat els actius per impost diferit corresponents a la totalitat de les diferències temporàries deduïbles i bases imposables negatives generades a l'exercici 2015 i anteriors, per les que considera probable la generació de suficients guanys fiscals futurs. Respecte a aquest fet, d'acord amb la normativa comptable vigent, el requisit de probabilitat es considera complert al tenir la Societat passius fiscals per impostos diferits (assimilables a aquests efectes als guanys fiscals) amb els que compensar la totalitat dels impostos diferits actius.

La conciliació entre la despesa per impost sobre beneficis i el resultat de multiplicar el tipus de gravamen aplicable al total d'ingressos i despeses reconegudes és la següent:

CÀLCUL DE L'IMPOST DE SOCIETATS		
VIMED	2017	2016
Total ingressos exercici	8.101.475,66	5.425.519,85
Total despeses exercici	-7.931.075,24	-4.968.660,39
Saldo d'ingressos i despeses exercici	170.400,42	456.859,46
Tipus de gravamen	25,0%	28,0%
Resultat	122.800,32	129.399,38
Impost de societats	47.600,10	327.460,09
Diferència	170.400,42	456.859,46
Diferències permanents	20.000,00	50.000,00
Diferències temporàries	-190.400,42	-406.300,12
Compensació bases imposables negatives	0,00	-100.559,34
Diferència tipus impositiu previst futur	0,00	0,00
DIFERÈNCIA FINAL	0,00	0,00

El càlcul de l'impost de societats a pagar (retornar) corrent és el següent:

VIMED	2017	2016
Impost corrent a pagar	0,00	0,00
Retencions i pagaments a compte	-8.037,51	-135,01
Impost sobre societats a pagar (retornar)	-8.037,51	-135,01



El detall i moviment en l'exercici 2017 dels actius i passius per impost diferit és el següent:

CONCEPTE	Saldo inicial	Variació reflectida en el compte de pèrdues i guanys	Ajust IS 2013	Variació reflectida en el patrimoni net	Saldo final
Actius per impost diferit:					
Per diferències temporànies:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Amortitzacions	26.438,13	0,00	3.304,76	0,00	23.133,37
- Per despeses financeres netes	553.406,31	0,00	44.295,34	0,00	509.110,97
Per BINs pendents de compensar	3.808.328,22	0,00	0,00	0,00	3.808.328,22
Pels ajustos de canvi de valor registrats a patrimoni net	5.725,99	0,00	5.725,99	0,00	0,00
Total actius	4.393.898,65	0,00	53.326,09	0,00	4.340.572,56
Passius per impostos diferits:					
Per diferències temporànies:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Per les subvencions donacions i llegats registrats a patrimoni net	4.918.902,31	-137.030,38	0,00	0,00	4.781.871,93
Total passius	4.918.902,31	-137.030,38	0,00	0,00	4.781.871,93
Total actius i passius nets	-525.003,66	-137.030,38	53.326,09	0,00	-441.299,37

El detall de les bases imposables negatives pendents de compensar en exercicis futurs és el següent:

Exercici de generació	2017	2016
2006	2.001.382,23	2.001.382,23
2007	282.802,67	282.802,67
2009	3.183.297,71	3.183.297,71
2010	211.954,47	211.954,47
2011	2.926.082,33	2.926.082,33
2012	4.850.876,25	4.850.876,25
2015	1.776.917,20	1.776.917,20
TOTAL	15.233.312,86	15.233.312,86



En l'exercici 2013 es va dur a terme una operació de fusió entre VIMED i Societat Gestió d'Infraestructures i Projectes, SL que va ser acollida al regim fiscal previst al Capítol VIII del Títol VII del Text Refós de Llei de l' Impost sobre Societats (Real Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març) relatiu al regim especial de les fusions, escissions, aportacions d'actius i bescanvi de valors.

D'acord amb el previst a l'article 93.1.3 de la Llei d'Impost sobre Societats i amb la finalitat que es mantinguin els efectes fiscals que l' esmentada operació de fusió va produir en el moment de dur-se a terme, deixem constància que tota la informació requerida per l'article 93, consta en els comptes anuals de l'exercici 2013 de SPM Viladecans Mediterrània, SL, primera memòria anual aprovada després de l'operació.

12. INGRESSOS I DESPESES

12.1. Detall dels aprovisionaments

La composició de l'epígraf d'aprovisionaments del compte de pèrdues i guanys de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2017 és el següent:

Aprovisionaments	2017	2016
Despeses escriptures compra terrenys i altres	0,00	22.649,66
Certificacions d'obres	1.637.828,35	248.005,37
Honoraris facultatius projectes	124.000,00	42.000,00
Serveis fibra òptica + fotovoltaïques	29.443,38	6.698,38
Treballs realitzats per altres empreses	0,00	0,00
Despeses urbanització i altres	212.448,68	0,00
Estudis previ obra	9.950,00	0,00
Variació d'existències	0,00	1.706.794,23
Total	2.013.670,41	2.026.147,64

La variació correspon bàsicament al cost de urbanització de reparcel·lació de la modificació puntual del pla general Metropolità a l'entorn de l'avinguda de Lluís More (actualment Mil·lenari). Sector ponent "àmbit millora de barris de Viladecans" La baixa d'aquest cost mencionat a la nota 10.

12.2. Despeses de personal i detall de carregues socials:

El detall de les despeses socials que figuren en el compte de pèrdues i guanys es detalla a continuació:



Salaris i Càrregues socials	2017	2016
Sous i salaris	636.330,90	776.977,54
Seg. Social a càrrec de l'empresa	130.624,08	167.814,27
Indemnitzacions	185.411,52	0,00
Altres despeses socials	5.181,92	3.124,71
Total	957.548,42	947.916,52

A l'exercici 2017 es preveia haver realitzat una fusió per absorció de la companyia amb la seva filial Viurbana. Per qüestions operatives de la filial aquesta es produirà a l'exercici 2019, una vegada hagi finalitzat la Llei de barris de Montserratina. Ara bé, a l'exercici 2018 VIMED ha passat a gestionar la Oficina Local d'Habitatge i al 2019 es preveu que es fusioni amb la seva filial VIURBANA. Atesos els diferents canvis organitzatius a l'exercici 2017 s'ha procedit a reorganitzar el servei d'administració del grup d'empreses i tot el personal comptable de VIMED ha passat a formar part de la plantilla de VILADECANS GRUP D'EMPRESSES MUNICIPALS, SL i s'ha procedit a l'eliminació de dos places de direcció, passant la companyia de disposar en plantilla de 3 directores a 1 sol director.

12.3. Detall dels resultats excepcionals i alienació de immobilitzat:

La composició de l'epígraf d'altres resultats del compte de pèrdues i guanys de l'exercici tancat a 31 de desembre 2017 és el següent:

Resultats excepcionals	2017	2016
Ingressos excepcionals	0,00	0,00
Despeses excepcionals	0,00	-50.000,00
Resultat alienació immobilitzat	2.483.019,08	-25.975,79
Total	2.483.019,08	-75.975,79

L'import de l'exercici 2017 correspon al benefici per la venda de parcel·les de les inversions immobiliàries mencionada a la nota 6 de la memòria.

L'import del 2016 correspon a la donació anual en concepte de mecenatge realitzada per la societat a l'empresa del grup a **VIQUAL**, mencionada a la nota 11 de "situació fiscal" i a la nota 18 "operacions amb parts vinculades".



12.4. Detall del la xifra neta de negocis

La composició de l'epígraf Xifra neta de negocis del compte de pèrdues i guanys de l'exercici tancat a 31 de desembre 2017 és el següent:

Import net xifra negocis	2017	2016
Vendes de habitatges, locals i pàrquings	0,00	0,00
Ingressos certificacions d'obres	494.202,03	180.472,54
Vendes de terrenys i solars	0,00	3.301.000,00
Prestació de serveis	563.823,39	621.399,10
Total	1.058.025,42	4.102.871,64

La xifra de negocis a 31 de desembre de 2017 es composava de:

- ✓ Ingressos per certificacions d'obres: Correspon a certificacions d'obra facturades a l'Ajuntament per les obres del camp de softbol.
- ✓ Prestació de serveis: La partida més significativa correspon als ingressos procedents del Parc de Negocis, els Hotels Ibis/Etap i a l'explotació a través de concessionari de la fibra neutre.

La xifra de negocis a 31 de desembre de 2016 es composava de:

- ✓ Vendes de terrenys i solars: venda de les parcel·les R1, R2 i R3 del projecte de reparcel·lació de la "modificació puntual del pla general Metropolità a l'entorn de l'avinguda de Lluís Moré (actualment Mil·lenari). Sector ponent "àmbit millora de barris de Viladecans".
- ✓ Venda del dret de superfície de l'hotel a Bitàgora, segons contracte: 10% facturat a 31.12.2016.

Prestació de serveis: La partida més significativa correspon als ingressos procedents del Parc de Negocis i a la fibra òptic



13. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

La societat ha comptabilitzat en el compte de pèrdues i guanys, durant l'exercici, sota aquest epígraf 14.756 milers d'euros. Els imports i conceptes més significatius han estat els següents:

Exercici 2017

Concepte	Saldo inicial	Augments	Ef. Impositiu dels augments	Transf. a pèrdues i guanys	Ef. Impositiu de transferències	Saldo final
Finques sector llevant	14.123.312,48	0,00	0,00	0,00	0,00	14.123.312,48
Finques J. Pallach	222.303,29	0,00	0,00	0,00	0,00	222.303,29
Finques Av. Mil·lenari	411.091,14	0,00	0,00	-548.121,52	137.030,38	0,00
Total	14.756.706,91	0,00	0,00	-548.121,52	137.030,38	14.345.615,77

Exercici 2016

Concepte	Saldo inicial	Augments	Ef. Impositiu dels augments	Transf. a pèrdues i guanys	Ef. Impositiu de transferències	Saldo final
Finques sector llevant	14.123.312,50	0,00	0,00	0,00	0,00	14.123.312,50
Finques J. Pallach	222.303,29	0,00	0,00	0,00	0,00	222.303,29
Finques Av. Mil·lenari	411.091,14	0,00	0,00	0,00	0,00	411.091,14
Total	14.756.706,93	0,00	0,00	0,00	0,00	14.756.706,93

Aquestes subvencions corresponen a:

- ✓ En virtut del projecte de Reparcel·lació del Sector Llevant aprovat definitivament el 24 de desembre de 2010 la Societat va rebre el sòl de cessió obligatòria corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic dels àmbits delimitats al projecte per un valor de 18.831.083,30 euros que inclou les despeses d'urbanització i les possibles indemnitzacions.

En virtut del projecte de Reparcel·lació del Sector Josep Pallach, la Societat a l'exercici 2015 rep el sòl de cessió obligatòria corresponent al 10% d'aprofitament urbanístics dels àmbits delimitats al projecte per un valor de 296.404,39 euros.



En virtut del projecte de Reparcel·lació del Sector Mil·lenari, la Societat a l'exercici 2015 rep el sòl de cessió obligatòria corresponent al 10% d'aprofitament urbanístics dels àmbits delimitats al projecte per un valor de 548.121,52 euros, aquesta finca es aportada a la reparcel·lació del Sector Mil·lenari a l'exercici 2016 i es cancel·la la subvenció al finalitzar la urbanització del sector en aquest 2017. Veure nota 10 de la memòria adjunta.

Aquests imports figuren a patrimoni net, pel seu import net de l'efecte impositiu, veure nota 11.

La Societat té comptabilitzada a altre passiu financer, fins que no es compleixin amb la totalitat dels requisits sol·licitats, la subvenció percebuda per import de 200.000 euros denominada "Crescendo", emmarcada dins del projecte Concerto de la Unió Europea, en virtut del contracte signat amb els socis del Projecte, (les ciutats d'Almere, Milton Keynes, Viladecans i Ajaccio) i Viladecans Mediterrània S.L.), La Societat ha participat dins d'aquest projecte amb l'objectiu de demostrar les possibilitats i viabilitat de construir de manera sostenible 60 habitatges dotacionals a Llevant, aplicant mesures de subministrament d'energies renovables i d'utilització racional de l'energia.

A data 22.02.2017 es va procedir a la signatura del contracte de partenariat entre l'Ajuntament de Viladecans, en la seva condició de Main Urban Authority i la resta de partners, entre ells la SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L., pel desenvolupament del projecte VILAWATT – Innovative local public-private-citizen partnership for energy governance.

A data 29.03.2017 l'Ajuntament de Viladecans va rebre de les institucions comunitàries contracte de subvenció per la seva signatura amb les INICIATIVE AUTHORITIES, representades pel Permanent Secretariat, suposant la seva signatura la finalització de la fase d'iniciació del projecte i l'aprovació formal de la subvenció del projecte Vilawatt per part de les Iniciative Authorities amb la transferència de fons assignats al projecte.

L'article 8 de l'esmentat contracte de partenariat preveu la possibilitat que els partners sol·licitin a l'Ajuntament de Viladecans el pagament avançat del 80% del pressupost corresponent a les activitats planificades a l'any en curs -49.022,92 € pel 2017 s'ha considerat necessari l'avançament del pagament a efectes de disposar de recursos necessaris per la implementació de la part corresponent del projecte i ajustar el flux de tresoreria amb les despeses.

L'ingrés del 80 % de la subvenció ha representat per a la societat 39.218,34 euros durant el 2017.



14. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

La Societat no té registrada al seu passiu cap tipus de provisió.

La Societat no té passius contingents dels quals puguin sorgir passius per import significatiu.

15. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

La Societat, per les seves característiques, no precisa actuacions especials que exigeixen inversions per corregir l' impacte mediambiental

16. ACTIUS O CORRENTS MANTINGUTS PER A LA VENDA I OPERACIONS INTERROMPUDES

A 31 de desembre de 2017 no hi ha cap element registrat en aquest epígraf

17. COMBINACIONS DE NEGOCIS

Durant aquest exercici ni l'anterior no s'ha produït cap combinació de negocis.

18. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

A continuació es desglossen les transaccions amb parts vinculades i es presenta el detall de les operacions realitzades amb parts vinculades:

SOCIETAT	Relació	Domicili	% participació
Viladecans Grup d'Empreses Municipals, SLU (VIGEM)	Dominant	Viladecans	57,54%
Ajuntament de Viladecans	Vinculada	Viladecans	42,46%
Viladecans Renovació Urbana, SL (VIURBANA)	Vinculada	Viladecans	100%
SPM Qualitat, SL (VIQUALITAT)	Vinculada	Viladecans	16,45%



Les operacions (IVA inclòs) amb les empreses vinculades han estat les següents:

2017	Vendes i prestacions de serveis	Compres i adquisicions de serveis i altres conceptes
Viladecans Grup d'Empreses Municipals, SLU (VIGEM)	8.300,36	315.271,01
Ajuntament de Viladecans	595.164,07	0,00
Viladecans Renovació Urbana, SL (VIURBANA)	35.742,48	0,00
Viladecans Qualitat, SL (VIQUAL)	50.414,29	0,00
TOTAL	689.621,20	315.271,01

2016	Vendes i prestacions de serveis	Compres i adquisicions de serveis i altres conceptes
Viladecans Grup d'Empreses Municipals, SLU (VIGEM)	0,00	310.431,01
Ajuntament de Viladecans	121.328,16	0,00
Viladecans Renovació Urbana, SL (VIURBANA)	88.869,60	0,00
Viladecans Qualitat, SL (VIQUAL)	64.275,38	121.000,00
TOTAL	274.473,14	431.431,01

El saldo pendent que figura al balanç a 31 de desembre és:

2017	Saldos deutors	Saldos creditors
Viladecans Grup d'Empreses Municipals, SLU (VIGEM)	722.864,56	-89.303,51
Ajuntament de Viladecans	487.460,75	-2.873.038,49
Viladecans Renovació Urbana, SL (VIURBANA)	584.979,27	0,00
Viladecans Qualitat, SL (VIQUAL)	401.941,94	0,00
TOTAL	2.255.547,24	-2.962.342,00

2016	Saldos deutors	Saldos creditors
Viladecans Grup d'Empreses Municipals, SLU (VIGEM)	547.118,43	-159.786,01
Ajuntament de Viladecans	204.062,19	-3.718.355,70
Viladecans Renovació Urbana, SL (VIURBANA)	188.648,56	-226.458,23
Viladecans Qualitat, SL (VIQUAL)	351.615,01	0,00
TOTAL	1.291.444,19	-4.104.599,94



En totes les transaccions amb empreses vinculades ha estat aplicada una política de preus de mercat.

19. ALTRA INFORMACIÓ

- La Societat no té concedida cap bestreta ni crèdit als membres del Consell d'Administració.

Sous, dietes i altres remuneracions	2017	2016
Personal alta direcció	74.051,74	73.318,56

Remuneració per assistència al Consell	2017	2016
Membres del Consell	11.659,65	16.708,16

- Els honoraris percebuts per l'auditor de la Sociedad en concepte de l'auditoria del exercici 2017 ascendeix a 7.560 euros. Els honoraris del 2016 van ser de 7.560 euros.
- La societat per les seves característiques no requereix actuacions especials que exigeixen inversions per corregir l'impacte medi-ambiental.
- Personal:

El nombre d'empleats i la seva distribució per categories a 31 de desembre de 2017, han estat el següent:

PERSONAL 2017	Dones	Homes	TOTAL
Personal directiu	0	1	1
Directors	0	1	1
Tècnics	3	5	8
Administració	3	0	3
TOTAL TREBALLADORS	6	7	13



El nombre mitja d'empleats per la Societat, durant l'exercici 2017 van ser de 13.

El nombre d'empleats i la seva distribució per categories a 31 de desembre de 2016, han estat el següent:

PERSONAL 2016	Dones	Homes	TOTAL
Personal directiu	0	1	1
Directors	0	3	3
Tècnics	4	5	9
Administració	3	0	3
TOTAL TREBALLADORS	7	9	16

El nombre mitjà d'empleats per la Societat, durant l'exercici 2016 van ser de 16.

20. GARANTIES COMPROMESSES AMB TERCERS I ALTRES PASSIUS CONTINGENTS

Amb data 26 d'abril de 2012, la Societat va subscriure una pòlissa de crèdit amb el Banc Mare Nostrum per import de 1.055.000 euros de principal. En garantia d'aquesta operació, s'han pignorat els drets de cobrament que la Societat ostenta front al Servei Català de la Salut amb motiu de la transmissió, l'anomenat organisme, de la finca 38.732 inscrita al Registre de la Propietat de Viladecans, junt amb el dret de superfície constituït sobre la mateixa, amb una durada de setanta-cinc anys. Veure nota 6-Inversions Immobiliàries. Aquesta pòlissa ha estat cancel·lada, arribada al venciment, amb data 26 d'abril de 2014, i s'ha subscrit una nova pòlissa de crèdit amb el mateix banc de 1.000.000 euros de principal, substituint l'anterior. Aquesta nova pòlissa té venciment el 31 de juliol de 2020. Amb data 11 de gener de 2017 aquest préstec s'ha cancel·lat segons acords inclosos a l'escriptura de venda de data 19 de desembre de 2016 amb el núm. 2617 del seu protocol.

La Societat avala les societats del grup:

- ✓ **SPM VILADECANS QUALITAT, S.L.** en un préstec de nominal de 400 milers d'euros.
- ✓ **VILADECANS RENOVACIÓ URBANA, S.L.** en un préstec de nominal de 1.800 milers d'euros.

No hi ha altres garanties compromeses amb tercers



21. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Coma a fet posterior al tancament comptable de l'exercici resta pendent de signatura l'operació de venda del dret de superfície de la finca registral 42.938 de la que es va cobrar a l'exercici 2016 el 10% de l'import total de l'operació com a preu. Atès el retard en la formulació de l'operació s'ha considerat oportú per la direcció aplicant el criteri de prudència reclassificar l'ingrés del 10% del preu com a indemnització a favor de la companyia.

No hi ha més fets posteriors al tancament que siguin significatius i que hagin de ser informats en els comptes anuals del 2017, ni que afectin a l'aplicació del principi d'empresa en funcionament.

Viladecans, 21 de març de 2018.



S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.

INFORME DE GESTIÓ EXERCICI 2017

A. - EVOLUCIÓ DE LES ACTIVITATS.

Durant el decurs d'aquest exercici, les activitats que s'han dut a terme són:

1. ÀREA PATRIMONIAL AL SERVEI DE LA PROMOCIÓ ECONÒMICA DE LA CIUTAT:

PATRIMONI EXISTENT

a. Viladecans Bussiness Park i Delta Business Center:

Els objectius marcats el 2016 pel 2017 van ser els següents: mantenir el 100% d'ocupació: Assolit amb empreses d'un valor afegit per la seva activitat, el seu volum, prestigi, etc. Amb contractes a llarg termini i que han de generar les màximes sinergies amb la ciutat.

b. Hotel Ibis – Ibis Budget:

Continuïtat en el cobrament de rendes amb regularitat i en la col·laboració per la promoció conjunta de la ciutat i l'ocupació de personal de la ciutat.

NOVES PROMOCIONS

c. Parc de Negocis:

- Illa C del Parc de Negocis:

S'ha realitzat la venda dels actius de Vimed situats en la Illa C consistents en la part indivisa de la parcel·la C2, y la totalitat de les parcel·les C3 i C4, amb un total de 10.931 m2 de sostre.

d. Instruments de gestió del Sector Llevant:

- Seguiment de la redacció dels instruments de gestió urbanística del Sector.

e. Planejament Can Sellarès:

- Licitació i adjudicació per la redacció del PMU 01-Can Sellarès de la MPPGM a l'illa delimitada per les avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré (actualment Mil·lenari) i Doctor Fleming.

f. Carrer Comerç:

- Inici de l'expedient i preparació dels plecs per la licitació del futur concurs de venda.



2. ÀREA DE PROJECTES ESTRATÈGICS

- a. Project Management de les obres d'urbanització de Ca n'Alemany:
 - Finalització de les obres d'urbanització del sector.
 - Posada en marxa de dues juntes de conservació del sector.
 - Licitació de la nova passarel·la de vianants entre el carrer Llobatona i can n'Alemany i dels serveis tècnics de direcció d'obra.
 - Promoció per la implantació de noves empreses.
- b. Polígon Centre
 - Continuació del procés participatiu.
 - Seguiment de la redacció de la modificació de la MPPGM per la seva aprovació provisional.
 - Estudis previs per la redacció dels PEMU1 i PEMU 2 per la obertura i prolongació de Av. S.XXI.

3. ÀREA DE PROJECTES I OBRES

- a. Urbanització Ca n'Alemany.
 - Project Management de les obres d'urbanització.
- b. Actuació de Millora de les Infraestructures de Polígon Centre
 - Licitació i adjudicació de l'obra.
 - Inici de les obres del projecte d'urbanització..
- c. Urbanització de la MPPGM de l'entorn de l'avinguda Mil·lenari.
 - Execució obres d'urbanització. (finalització prevista 2018)
- d. Licitació y contracció de les obres de la plaça de reurbanització de la Plaça de les Palmeres.
- e. Execució i finalització de la obra de millora del camp de Softball municipal.
- f. Execució i finalització de l'acondicionament de l'aparcament de la platja de la murtra.
- g. Execució i finalització De les obres de consolidació estructural de les façanes del CEIP Garrofer.
- h. Licitació del projecte d'adequació de l'edifici Cubic.
- i. Redacció dels plecs de licitació del projecte de las fases 1, 2 i 3 de rehabilitació energètica del CEIP Garrofer.
- j. Redacció del projecte per les actuacions de millora de la sala polivalent de Can Batllori.
- k. Redacció del projecte de reforma i adequació del local de l'AAVV de la Unión.
- l. Redacció del projecte per l'acondicionament i reforma de l'aula del remolar.
- m. Assistència tècnica per l'adequació dels equipament municipals.



4. ÀREA DE GESTIÓ D'INFRASTRUCTURES TIC
 - a. Connectivitat de nous serveis corporatius: estació de bombeig de ca n'Alemanys i el CAP3 Montbaig.
 - b. Infraestructura de serveis Wifi de les empreses municipals
 - c. Segona fase de renovació de les Work-stations, integració de servidors, adequació de xarxa física, i contractació de serveis externs d'assistència tècnica de les TIC del grup d'empreses municipals.
 - d. Seguiment de la gestió del WICABLE

5. ÀREA DE GESTIÓ ENERGÈTICA
 - a. Optimització de contractació, energètica Implementació mesures per la eficiència energètica dels equipaments que gestiona Viquel.
 - b. Sistema monitoratge on-line de consums.
 - c. Participació en el desenvolupament del projecte Vilawatt.

B.- EVOLUCIÓ PREVISIBLE.

La Societat centrarà les seves activitats en iniciar i, en el seu cas prosseguir i concloure la gestió urbanística en els àmbits on actua com Administració Actuant; en millorar la rendibilitat dels seus actius en renda així com incrementar els m² de superfície d'arrendament en propietat; igualment, finalitzar les obres en curs, així com els estudis i projectes desenvolupats en els exercicis anteriors. Tan mateix en realitzar l'assistència tècnica de projectes, redactar projectes, les direccions d'obra i executar les obres contingudes en l'Annex Econòmic del Contracte Programa per aquesta anualitat entre Ajuntament i la Societat Privada Municipal.

A més, continuarà amb l'objectiu de generar sòl finalista per l'edificació d'habitatge de règim protegit, seguint els criteris del Pla Local d'Habitatge i en la recerca i gestió d'oportunitats en matèria de promoció econòmica per la captació d'empreses de valor afegit per la ciutat que generin ocupació.

C.- SOLVÈNCIA DE LA SOCIETAT

La solvència de la Societat la podem avaluar a través de tres ratis:

- El rati de Solvència Total compara la totalitat dels actius amb el passiu exigible tant a curt com a llarg termini i ha de situar-se per sobre de 1,00.

$$\text{Rati de Solvència Total : } \frac{70.668.877}{48.919.646} = 1,44$$

Aquest rati, situat a 1,44 ens indica que la solvència de la societat és acceptable, en el 2016 el valor del rati va ser de 1,41

El rati de Solvència Tècnica o de Liquidés immediata compara l'actiu corrent amb el passiu corrent i ha de situar-se per sobre de 1,00.

$$\text{Rati de Solvència Tècnica : } \frac{44.798.564}{33.847.501} = 1,32$$



Aquest rati, situat a 1,32 ens indica que la societat pot fer front a les seves obligacions (si tenim en compte les existències que es poden fer líquides ràpidament el rati milloraria substancialment), en el 2016 el valor del rati va ser de 1,22

- El rati de Grau d'Autonomia o de Finançament de l'Immobilitzat compara els Fons Propis amb la totalitat de l'actiu no corrent.

Rati de Grau d'Autonomia : $\frac{7.403.616}{25.870.311} = 0,28$

Aquest rati, situat al 0,28 ens indica que la societat finança amb capitals propis el 28% de l'actiu no corrent, en el 2016 el valor del rati va ser de 0.25.

Com podem observar, aquests ratis indiquen un suficient nivell de solvència de la societat, malgrat la profunda crisi que ha viscut el sector immobiliari i que ha coincidit en el temps amb una crisi financera de gran magnitud.

D.- ADQUISICIONS D'ACCIONS PRÒPIES.

En compliment de l'article 202 del Text Refós de la llei de Societats Anònimes i considerant el contingut del capítol 4 art. Secció 4^a de l'esmentat text, manifestem que la Societat no té, n'hi ha realitzat, negocis amb accions pròpies.

E.- ACTIVITATS REALITZADES DURANT EL PRIMER TRIMESTRE DE L'ANY 2018

Els fets remarcables amb posterioritat al tancament de l'any, i que s'han produït durant el primer trimestre de l'any 2018 son:

- Licitació obres de carrer Comerç i notificació a la empresa guanyadora del concurs.
- S'han iniciat els treballs encarregats mitjançant l'acord de la Junta de Govern Local del dia 23 de desembre de 2016 relacionats en l'esmentat acord número 4 de modificació de l'Annex Econòmic de l'any 2016 del Contracte Programa entre l'Ajuntament de Viladecans i la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània SL. Així com els continguts en la modificació del l'annex econòmic del 2017 del contracte programa entre la SPM i l'Ajuntament de Viladecans de data 29 de desembre de 2017.



Viladecans, a 21 de març de 2018

EL GERENT

Sgat.: Sr. Emili Galisteo Rodriguez

CONSELLERA DELEGADA

Vist-i-plau.: Alicia Valle Cantalejo