Informe d'Auditoria Independent

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i Societat dependent

Comptes Anuals consolidats
i Informe de gestió consolidat
de l'exercici finalitzat
el 31 de desembre de 2015

MAZARS

Informe d'Auditoria Independent de Comptes Anuals Consolidats

A l'Accionista únic de
Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA)

Informe sobre els comptes anuals consolidats

Hem auditat els comptes anuals consolidats adjunts de la societat **Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent**, que comprenen el balanç de situació consolidat a 31 de desembre de 2015, el compte de pèrdues i guanys consolidat, l'estat de canvis en el patrimoni net consolidat, l'estat de fluxos d'efectiu consolidat i la memòria consolidada corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals consolidats

Els administradors de la societat dominant són responsables de formular els comptes anuals consolidats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni consolidat, de la situació financera consolidada i dels resultats consolidats de **Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent**, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable al Grup a Espanya, que s'identifica en la nota 2 de la memòria adjunta, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals consolidats lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

Responsabilitat de l'auditor

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

Una auditoria requereix l'aplicació de procediments per obtenir evidència d'auditoria sobre els imports i la informació revelada en els comptes anuals consolidats. Els procediments seleccionats depenen del judici de l'auditor, inclosa la valoració dels riscos d'incorrecció material en els comptes anuals consolidats, deguda a frau o error. En efectuar aquestes valoracions del risc, l'auditor té en compte el control intern rellevant per a la formulació per part dels administradors de la societat dominant dels comptes anuals consolidats, a fi de dissenyar els procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat. Una auditoria també inclou l'avaluació de l'adequació de les polítiques comptables aplicades i de la raonabilitat de les estimacions comptables realitzades per la direcció, així com l'avaluació de la presentació dels comptes anuals consolidats presos en el seu conjunt.

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

Fonament de l'opinió amb excepcions

Tal com indiquen els administradors de la societat dominant a la nota 11 de la memòria consolidada, diversos propietaris expropiats van interposar demanda contra l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i REGESA davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en relació a les expropiacions realitzades per REGESA en les actuacions del carrer Sant Carles. A 31 de desembre de 2015, ja s'han dictat sentències fermes i només resta pagar una part de l'import. L'import total de la provisió i reclamacions ja pagades per REGESA ascendeix a 3.106.837 euros. Així mateix, segons els acords establerts entre ambdues entitats, s'ha comptabilitzat la compensació a rebre de l'Ajuntament de Santa Coloma, pel mateix import. Els administradors de la societat dominant no tenen dubtes que el reemborsament esmentat serà percebut mitjançant permuta de terrenys municipals edificables de valor equivalent, atès que l'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va enviar escrit, de data 26 de març de 2010, manifestant el compromís municipal de compensar a REGESA del cost pendent de satisfer, un cop recaigudes les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. Segons ens ha manifestat la societat dominant, durant l'exercici 2015, s'han continuat mantenint reunions amb l'Ajuntament per a la tramitació de la cessió d'una finca i la recerca de noves fórmules de compensació per la diferència. A la data del present informe, no hem obtingut cap documentació formal amb l'Ajuntament de Santa Coloma en el que consti l'acord indicat (no s'ha formalitzat cap conveni). En conseqüència, no disposem d'evidència adequada i suficient sobre la recuperabilitat de l'esmentat saldo.

A 31 de desembre de 2014, l'import i la situació eren els mateixos que a data actual, per la qual cosa la nostra opinió sobre els comptes anuals consolidats de l'exercici 2014 també va incloure una excepció al respecte.

Tal com s'indica a la nota 25.1 de la memòria consolidada, la societat dominant va realitzar diverses actuacions per a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs per encàrrec del Consell Comarcal del Barcelonès. En data 12 de març de 2009, el comitè gestor creat per al seguiment de les esmentades actuacions es va reunir per quantificar les actuacions realitzades acordant que caldria, si s'esqueia, estudiar la possibilitat d'incloure formules de compensació dels costos financers assumits per REGESA durant el temps de finançament de les esmentades actuacions. En virtut de l'anterior, REGESA ha reconegut en exercicis anteriors interessos per import total de 1.985.277 euros. En l'exercici 2015, a sol·licitud de la Gerència del Consell Comarcal del Barcelonès, la seva Cap del Servei de Gestió Econòmica ha emès informe en relació a les esmentades actuacions en el que s'inclouen els interessos reclamats per REGESA, que en tot cas han de ser aprovats pel Comitè Gestor del Conveni, per aquest motiu REGESA preveu arribar a un acord en el decurs de l'exercici 2016. A la data del present informe, no hem obtingut cap documentació formal del Consell Comarcal del Barcelonès en la que confirmi que els costos financers assumits per REGESA seran a càrrec seu. En conseqüència, no disposem d'evidència adequada i suficient sobre la recuperabilitat de l'esmentat saldo per import total de 1.985.277 euros.

A 31 de desembre de 2014, l'import total d'interessos reconeguts era el mateix i la nostra opinió sobre els comptes anuals consolidats de l'exercici 2014 també va incloure una excepció al respecte.

Opinió amb excepcions

Segons la nostra opinió, excepte pels possibles efectes dels fets descrits en el paràgraf de "Fonaments de l'opinió amb excepcions", els comptes anuals consolidats adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni consolidat i de la situació financera consolidada de la societat

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent a 31 de desembre de 2015, així com dels seus resultats consolidats i fluxos d'efectiu consolidats corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financers que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Paràgraf d'èmfasi

Cridem l'atenció sobre la nota 2.6 de la memòria consolidada adjunta, en la que s'indica que degut a la situació del mercat immobiliari en els darrers exercicis, el grup ha incorregut en importants pèrdues, les quals, juntament amb les restriccions de finançament que la crisi financera ha comportat, han provocat importants tensions de tresoreria. Davant d'aquestes circumstàncies REGESA va elaborar un Pla de viabilitat i reestructuració del deute bancari, aprovat pel seu Consell d'Administració celebrat el 18 d'octubre de 2012. A la data d'aquest informe, només resta per formalitzar la reestructuració del finançament amb una entitat financera que s'espera formalitzar a curt termini.

Els comptes anuals consolidats han estat preparats aplicant el principi d'empresa en funcionament, atès que els administradors de la societat dominant consideren que les mesures adoptades i el refinançament del Grup que forma amb la seva societat dependent, Regesa Aparcaments i Serveis, S.A. permetran afrontar el finançament de les promocions en projecte i garantir el normal desenvolupament de l'activitat de la societat i del grup.

Les circumstàncies actuals indiquen l'existència d'una incertesa material que pot generar dubtes significatius sobre la capacitat de la societat i del grup per continuar com empresa en funcionament i poder realitzar els actius i fer front als passius pels imports i segons la classificació amb que figuren en els comptes anuals consolidats. Aquesta qüestió no modifica la nostra opinió.

Informe sobre altres requeriments legals i reglamentaris

L'informe de gestió consolidat adjunt de l'exercici 2015 conté les explicacions que els administradors de la societat dominant consideren oportunes sobre la situació de la societat **Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent**, l'evolució dels seus negocis i sobre altres assumptes i no forma part integrant dels comptes anuals consolidats. Hem verificat que la informació comptable que conté l'esmentat informe de gestió consolidat concorda amb la dels comptes anuals consolidats de l'exercici 2015. El nostre treball com a auditors es limita a la verificació de l'informe de gestió consolidat amb l'abast esmentat en aquest mateix paràgraf i no inclou la revisió d'informació diferent de l'obtinguda a partir dels registres comptables de la societat **Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent.**

Barcelona, 21 d'abril de 2016

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

Josep Pou

Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Any 2016 Núm. 20/16/04894
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe subjecte a la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya

REG00IA0155 C

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

RE
GE
SA

SUMARI

INFORME D'AUDITORIA

COMPTES ANUALS CONSOLIDATS:

Balanç consolidat
Compte de Pèrdues i Guanys consolidat
Estat de canvis en el Patrimoni Net consolidat
Estat de fluxos d'efectiu consolidat
Memòria consolidada de l'exercici

INFORME DE GESTIÓ CONSOLIDAT

FORMULACIÓ DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ:

Els comptes Anuals consolidats i Informe de Gestió consolidat de REGESA i Societat Dependent de l'exercici 2015 formulats pel Consell d'Administració de REGESA el 23 de març de 2016, els quals figuren en els fulls amb membret de REGESA numerats de l'1 al 78, i de l'1 al 19. I per que així consti, es signa aquest full per les persones que són membres del Consell d'Administració de REGESA que a continuació s'indiquen:

FRANCESC JOSEP BELVER VALLÉS President	JAUME VENDRELL AMAT Vicepresident /Conseller Delegat	SANTIAGO ALONSO BELTRÁN Conseller
GREGORIO BELMONTE FERRER Conseller	JOAN CANYAMERES TOMÀS Conseller	ENRIQUE MINGUILLÓN PEDREÑO Conseller
ESTEVE SERRANO ORTÍN Conseller	RUTH SOTO GARCÍA Consellera	FRANCESC SUTRIAS GRAU Conseller

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent

Comptes Anuals consolidats
i Informe de Gestió consolidat
corresponent a l'exercici anual acabat
el 31 de desembre de 2015

Barcelona, 23 de març de 2016

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent
Balanç consolidat de l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2015 (euros)

ACTIU	Notes de la memòria	2015	2014
ACTIU NO CORRENT		53.977.696,62	39.273.892,99
Immobilitzat intangible	Nota 6	**2.086.420,06**	**189.736,48**
Concessions		8.628,05	11.040,00
Patents, llicències, marques i similars		131,22	206,22
Aplicacions informàtiques		3.110,05	7.166,34
Altre immobilitzat intangible		2.074.550,74	171.323,92
Immobilitzat material	Nota 4	**66.676,14**	**39.789,63**
Instal·lacions teòriques, i altre immobilitzat material		66.676,14	39.789,63
Inversions immobiliàries	Nota 5	**49.588.721,14**	**34.066.314,13**
Terrenys		6.520.568,19	6.516.214,45
Construccions i instal·lacions		43.068.152,95	27.550.099,68
Inversions en empreses del Grup i associats a llarg termini	Nota 8.1	**180.303,63**	**180.303,62**
Instruments de patrimoni		180.303,63	180.303,62
Inversions financeres a llarg termini	Nota 8.2	**516.178,27**	**531.590,29**
Instruments de patrimoni		3.264,22	3.264,22
Altres actius financers		512.914,05	528.326,07
Actius per impost diferit	Nota 21	**381.427,07**	**488.477,67**
Deutors comercials no corrents		**1.157.970,31**	**3.777.681,17**
Clients no corrents	Nota 10	66.351,26	80.551,81
Deutors diversos no corrents	Nota 11	1.091.619,05	3.697.129,36
ACTIU CORRENT		71.453.267,81	111.759.924,86
Actius no corrents mantinguts per a la venda	Nota 26	-	**17.279.536,86**
Existències	Nota 9	**51.478.894,57**	**75.426.939,45**
Edificis adquirits		754.952,72	661.182,72
Terrenys i solars		15.969.748,47	22.959.984,68
Promocions en curs		7.842.311,74	13.100.463,43
Edificis construïts		23.092.498,94	31.832.712,86
Avançaments a proveïdors		3.819.382,70	6.872.595.76
Deutors comercials i altres comptes a cobrar		**15.954.062,99**	**18.038.257,68**
Clients per vendes i prestacions de serveis	Nota 10	12.730.504,98	13.146.041,36
Clients, empreses del Grup i associades	Nota 25	1.988.190,75	2.014.937,59
Deutors diversos	Nota 11	320.240,25	348.452,84
Personal		7.306,87	12.285,25
Actius per impost corrent	Nota 21	170.692,23	382.416,60
Altres crèdits amb les administracions públiques	Nota 21	737.127,91	2.134.124,04
Inversions financeres a curt termini	Nota 8.2	**1.095.024,91**	**782.537,27**
Altres actius financers		1.095.024,91	782.537,27
Efectiu i altres actius líquids equivalents	Nota 12	**2.925.285,34**	**232.653,60**
Tresoreria		2.925.285,34	232.653,60
TOTAL ACTIU		125.430.964,43	151.033.817,85

PATRIMONI NET I PASSIU	Notes de la memòria	2015	2014
PATRIMONI NET		26.709.956,36	26.594.151,47
FONS PROPIS	Nota 13	17.888.058,61	15.627.354,24
Capital		**3.058.554,43**	**3.058.554,43**
Capital escripturat		3.058.554,43	3.058.554,43
Reserves i resultats d'exercicis anteriors		**12.568.799,81**	**17.284.138,36**
Reserves no distribuïbles		790.623,69	790.623,69
Reserves distribuïbles		12.199.591,75	16.039.225,23
Resultats d'exercicis anteriors		(3.332,27)	-
Reserves en societats consolidades		(418.083,36)	454.289,44
Resultats de l'exercici		**2.260.704,37**	**(4.715.338,55)**
Ajustos per canvis de valor	Nota 14	-	**(296.620,68)**
Altres ajustos per canvis de valor		-	(296.620,68)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	Nota 15	**8.821.897,75**	**11.263.417,91**
PASSIU NO CORRENT		60.633.150,51	59.232.326,07
Provisions a llarg termini	Nota 16	**4.613.508,87**	**2.355.316,56**
Altres provisions.		4.613.508,87	2.355.316,56
Deutes a llarg termini	Nota 17	**55.992.973,49**	**56.824.099,64**
Deutes amb entitats de crèdit		53.196.610,12	52.573.367,28
Derivats		-	-
Altres passius financers		2.796.363,37	4.250.732,36
Passius per impost diferit	Nota 21	**26.668,15**	**33.978,11**
Creditors comercials no corrents	Nota 19	-	**18.931,76**
PASSIU CORRENT		38.087.857,75	65.207.340,31
Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda	Nota 26	-	**10.704.865,21**
Provisions a curt termini	Nota 16	**1.184.429,49**	**2.902.556,38**
Deutes a curt termini	Nota 17	**19.810.048,46**	**17.242.173,60**
Deutes amb entitats de crèdit	Nota 17	16.809.211,72	16.466.199,59
Derivats		-	297.513,22
Altres passius financers		3.000.836,74	478.460,79
Deutes amb empreses del grup i associats a curt termini		-	**2.529.592,18**
Creditors comercials i altres comptes a pagar	Nota 19	**17.076.898,88**	**31.811.322,35**
Proveïdors		8.481.996,88	20.011.243,70
Proveïdors, empreses del Grup i associades	Nota 25	395.114,05	314.808,96
Creditors diversos		2.552.968,11	2.723.716,32
Personal (remuneracions pendents de pagament)		91.512,57	91.512,57
Altres deutes amb les administracions públiques	Nota 21	4.317.142,26	5.203.903,65
Avançaments de clients		1.238.165,01	3.466.137,15
Periodificacions a curt termini		**16.480,73**	**16.830,59**
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		125.430.964,43	151.033.817,85

Les notes 1 a 30 descrites a la memòria consolidada adjunta formen part integrant del balanç consolidat al 31 de desembre de 2015

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent
Compte de Pèrdues i Guanys consolidat de l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2015 (euros)

	Notes de la memòria	(Deure) Haver 2015	(Deure) Haver 2014
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis.	Nota 22	**27.882.696,07**	**27.293.255,23**
Vendes		19.074.069,01	12.580.872,76
Prestacions de serveis		8.808.627,06	14.712.382,47
Variació d'existències de promocions en curs i edificis construïts		**(14.315.949,63)**	**(9.453.550,43)**
Existències de promocions acabades i en curs incorporades a l'actiu no corrent	Nota 5	**1.157.211,26**	**652.196,03**
Aprovisionaments	Nota 22	**(13.249.960,37)**	**(14.272.081,99)**
Consum d'edificis adquirits		-	(813.676,96)
Consum de terrenys i solars		(8.566.381,28)	-
Obres i serveis realitzats per altres empreses		(5.843.415,19)	(12.559.742,82)
Consum d'altres aprovisionaments		(9.808,40)	(14.736,89)
Deteriorament d'edificis adquirits, terrenys i solars i altres aprovisionaments		1.169.644,50	(883.925,32)
Altres ingressos d'explotació	Nota 22	**8.531.109,43**	**961.255,65**
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent		29.546,80	35.077,57
Subvencions d'explotació incorporades al resultat de l'exercici		8.501.562,63	926.178,08
Despeses de personal	Nota 22	**(2.879.020,99)**	**(2.885.170,83)**
Sous, salaris i assimilats		(2.275.438,78)	(2.255.294,57)
Càrregues socials		(603.582,21)	(629.876,26)
Altres despeses d'explotació		**(2.384.062,03)**	**(3.343.625,61)**
Serveis exteriors		(1.532.347,57)	(1.786.648,41)
Tributs		(792.057,90)	(1.241.529,61)
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials		210.798,83	(212.777,85)
Altres despeses de gestió corrent		(270.455,39)	(102.669,74)
Amortització de l'immobilitzat	Notes 4,5 i 6	**(2.025.750,11)**	**(639.366,67)**
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres		**17.303,46**	**33.414,65**
Excessos de provisions		**62.479,83**	**1.940,09**
Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat		**2.443.688,57**	**(378.284,38)**
Deterioraments i pèrdues		602.899,14	(381.442,65)
Resultats per alienacions i altres	Nota 5	1.840.789,43	3.158,27
Altres resultats		**(2.378,03)**	**26.248,64**
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		**5.237.367,46**	**(2.003.769,62)**
Ingressos financers		**149.245,18**	**662.606,86**
Incorporació a l'actiu de despeses financeres		-	-
De valors negociables i altres instruments financers		149.245,18	662.606,86
En empreses del Grup i associades		-	-
En tercers		149.245,18	662.606,86
Despeses financeres		**(2.919.323,48)**	**(3.320.161,85)**
Per deutes amb tercers		(2.672.285,10)	(3.311.726,37)
Per actualització de provisions		(247.038,38)	(8.435,48)
Altres ingressos i despeses de caràcter financer		**-**	**-**
Incorporació a l'actiu de despeses financeres		-	-
RESULTAT FINANCER	Nota 22	**(2.770.078,30)**	**(2.657.554,99)**
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		**2.467.289,16**	**(4.661.324,61)**
Impostos sobre benefici	Nota 21	**(206.584,79)**	**(54.013,94)**
RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		**2.260.704,37**	**(4.715.338,55)**
OPERACIONS INTERROMPUDES		**-**	**-**
Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos		**-**	**-**
RESULTAT DE L'EXERCICI		**2.260.704,37**	**(4.715.338,55)**

Les notes 1 a 30 descrites a la memòria consolidada adjunta formen part integrant del compte de pèrdues i guanys consolidat corresponent a l'exercici 2015.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08905580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.675, Fol 87, Full número B-446912, Inscripció 2ña

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent
Estat de Canvis en el Patrimoni Net consolidat corresponent a l'exercici acabat el 31 de desembre de 2015 (euros)

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CONSOLIDAT

	Notes de la memòria	2015	2014
A) Resultat del compte de pèrdues i guanys		**2.260.704,37**	**(4.715.338,55)**
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
Per cobertures de fluxos d'efectiu	Nota 14	-	(159.806,94)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	Nota 15	6.087.135,97	2.073.143,34
Efecte impositiu		(18.210,11)	(5.741,81)
B) Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net		**6.051.825,86**	**1.908.194,59**
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
Per cobertures de fluxos d'efectiu		297.513,22	69.690,95
Subvencions, donacions i llegats rebuts	Nota 15	(8.518.866,09)	(959.592,73)
Efecte impositiu		24.627,53	2.669,71
C) Total transferències al compte de pèrdues i guanys		**(8.196.725,34)**	**(887.232,07)**
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A + B + C)		**115.804,89**	**(3.694.376,03)**

Les notes 1 a 30 descrites a la memòria consolidada adjunta formen part integrant de l'Estat d'ingressos i despeses consolidat reconeguts corresponent a l'exercici 2015.

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CONSOLIDAT

	Capital		Reserves i resultats d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici atribuït a la Societat dominant	Ajustos per canvis de valor	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
	Escripturat	No exigit					
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2013	3.058.554,43	-	24.977.057,89	(7.692.919,53)	(206.775,04)	10.152.609,75	30.288.527,50
I. Ajustos per canvis de criteri 2013	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustos per errors 2013	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTAT A L'INICI DE L'EXERCICI 2014	3.058.554,43	-	24.977.057,89	(7.692.919,53)	(206.775,04)	10.152.609,75	30.288.527,50
I. Total ingressos i despeses reconeguts	-	-	-	(4.715.338,55)	(89.845,64)	1.110.808,16	(3.694.376,03)
II. Operacions amb socis o propietaris	-	-	-	-	-	-	-
III. Altres variacions del patrimoni net	-	-	(7.692.919,53)	7.692.919,53	-	-	-
Distribució del resultat de l'exercici 2013	-	-	(7.692.919,53)	7.692.919,53	-	-	-
Altres	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2014	3.058.554,43	-	17.284.138,36	(4.715.338,55)	(296.620,68)	11.263.417,91	26.594.151,47
I. Ajustos per canvis de criteri 2014	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustos per errors 2014	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTAT A L'INICI DE L'EXERCICI 2015	3.058.554,43	-	17.284.138,36	(4.715.338,55)	(296.620,68)	11.263.417,91	26.594.151,47
I. Total ingressos i despeses reconeguts	-	-	-	2.260.704,37	296.620,68	(2.441.520,16)	115.804,89
II. Operacions amb socis o propietaris	-	-	-	-	-	-	-
III. Altres variacions del patrimoni net	-	-	(4.715.338,55)	4.715.338,55	-	-	-
Distribució del resultat de l'exercici 2014	-	-	(4.715.338,55)	4.715.338,55	-	-	-
Altres	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DE L'EXERCICI 2015	3.058.554,43	-	12.568.799,81	2.260.704,37	-	8.821.897,75	26.709.956,36

Les notes 1 a 30 descrites a la memòria consolidada adjunta formen part integrant de l'Estat Total de Canvis en el Patrimoni Net consolidat corresponent a l'exercici 2015.

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) i societat dependent
Estat de Fluxos d'efectiu consolidat de l'exercici acabat el 31 de desembre de 2015 (euros)

	Notes de la memòria	2015	2014
A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ			
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos		2.467.289,16	(4.661.324,61)
2. Ajustos del resultat		(6.587.289,80)	4.522.147,79
Amortització de l'immobilitzat (+)	Notes 4,5 i 6	2.025.750,11	639.366,67
Correccions valoratives per deteriorament (+/-)		(1.071.929,56)	2.214.613,95
Variació de provisions (+/-)		(62.479,83)	(18.201,36)
Imputació de subvencions (-)	Nota 15	(8.518.866,15)	(959.592,71)
Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat (+/-)		(1.813.297,36)	(3.158,27)
Resultat per baixes i alienacions d'instruments financers (+/-)		-	-
Ingressos financers (-)	Nota 22	(149.245,18)	(662.606,86)
Despeses financeres (+)	Nota 22	2.919.323,68	3.311.726,37
Altres ingressos i despeses (-/+)		83.454,49	-
3. Canvis en el capital corrent		14.197.687,82	4.528.487,44
Existències (+/-)		23.175.205,17	6.500.251,94
Deutors i altres comptes a cobrar (+/-)		4.405.085,14	(161.256,40)
Creditor i altres comptes a pagar (+/-)		(14.734.423,49)	(2.030.376,83)
Altres passius corrents (+/-)		202.148,74	71.212,38
Altres actius i passius no corrents (+/-)		1.149.672,26	148.656,35
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(3.107.361,96)	(2.360.526,90)
Pagaments d'interessos (-)		(3.010.572,68)	(2.857.805,87)
Cobrament d'interessos (+)		174.329,68	679.879,12
Cobraments (pagaments) per impost sobre benefici (+/-)		(271.118,96)	(182.600,15)
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (+/-1+/-2+/-3+/-4).		**6.970.325,22**	**2.028.783,72**
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ			
6. Pagaments per inversions (-)		(928.773,76)	(133.808,27)
Empreses del grup i associades		0,13	-
Immobilitzat intangible		-	(6.897,00)
Immobilitzat material	Nota 4	(5.918,37)	(8.367,56)
Inversions immobiliàries	Nota 5	(95.626,89)	-
Altres actius financers	Nota 8.2	(827.228,63)	(118.543,71)
7. Cobraments per desinversions (+)		3.953.774,76	473.832,40
Inversions immobiliàries		3.423.621,75	-
Altres actius financers	Nota 8.2	530.153,01	473.832,40
Actius no corrents mantinguts per a venda		-	-
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (7-6)		**3.025.001,00**	**340.024,13**
C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT			
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni		6.996.132,10	5.081.137,18
Subvencions, donacions i llegats rebuts (+)		6.996.132,10	5.081.137,18
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer		(14.298.826,58)	(7.669.056,88)
a) Emissió:		2.532.668,18	2.529.592,18
Deutes amb entitats de crèdit (+)		-	-
Deutes amb empreses del grup i associades (+)	Nota 25	-	2.529.592,18
Altres deutes (+)	Nota 13 i 17	2.532.668,18	-
b) Devolució i amortització de:		(16.831.494,76)	(10.198.649,06)
Deutes amb entitats de crèdit (-)		(12.780.916,75)	(10.198.403,74)
Deutes amb empreses del grup i associades (-)	Nota 25	(2.529.592,18)	-
Altres deutes (-)		(1.520.985,83)	(245,32)
11. Pagaments per dividends i remuneracions d'altres instruments de patrimoni		-	-
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (+/-9+/-10+/-11)		**(7.302.694,48)**	**(2.587.919,70)**
E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O EQUIVALENTS (+/-5+/-8+/-12+/-D)		**2.692.631,74**	**(219.111,85)**
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici		**232.653,60**	**451.765,45**
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		**2.925.285,34**	**232.653,60**

Les notes 1 a 30 descrites a la memòria consolidada adjunta formen part integrant de l 'estat de fluxos d'efectiu consolidat corresponent a l'exercici 2015.

SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A. (REGESA) I SOCIETAT DEPENDENT

MEMÒRIA CONSOLIDADA DE L'EXERCICI 2015

1. Descripció del Grup

Els comptes consolidats a 31 de desembre de 2015 i 2014 resulten de la integració dels comptes anuals de les societats del Grup que s'indiquen a continuació:

Societat	Domicili Social	Activitat Principal	Participació
SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A. (REGESA)	El domicili social es troba en el carrer Tapies, nº 4 Barcelona.	Actuació urbanística en execució de plans o actuacions en matèria de rehabilitació urbana o d'edificació, realitzant obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de l´esmentada urbanització.	Societat dominant
REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, S.A.	El domicili social es troba en el carrer Tapies, nº 4 Barcelona.	Promoció, construcció d'edificis, així com la seva explotació i administració directa o indirecta, destinat a l'estacionament de tot tipus de vehicles.	100%

En totes les societats coincideix l'exercici econòmic amb l'any natural, resultant la data de tancament dels estats financers el 31 de desembre de cada any.

Els comptes anuals de la Societat dependent dels exercicis 2015 i 2014 han estat auditats pels auditors de REGESA.

Tal com s'indica en la Nota 8.1, REGESA té una participació en la Societat Barcelona Regional, que encara que és inferior al 20%, en funció de la vinculació amb l'esmentada societat, els Administradors de la Societat dominant han considerat que existeix influència significativa i s'ha classificat com a inversió en el patrimoni d'empreses del Grup i associades. En els comptes anuals consolidats no s'ha inclòs atès que el seu efecte no és rellevant. En la nota 8.1 es detallen les principals dades d'aquesta societat.

2. Bases de presentació dels comptes anuals

2.1. Imatge fidel

Els comptes anuals adjunts de l'exercici anual tancat al 31 de desembre de 2015 han estat preparats basant-se en els registres comptables del Grup, i es presenten d'acord amb el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre i les Normes per a la Formulació de Comptes Anuals Consolidats aprovades en el Reial Decret 1159/2010 en el que també es modifica el Pla General de Comptabilitat, de forma que mostren la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, del resultat de les operacions, dels canvis en el patrimoni net i dels fluxos d'efectiu produïts durant l'exercici.

Així mateix indicar que tal com disposa la Disposició Transitòria cinquena del Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, les adaptacions sectorials i altres disposicions de desplegament en matèria comptable en vigor en la data

de publicació d'aquest Reial decret s'han de seguir aplicant en tot el que no s'oposi al que disposen el Codi de comerç, Text Refós de la Llei de societats anònimes, aprovat pel Reial decret legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, Llei 2/1995, de 23 de març, de societats de responsabilitat limitada, disposicions específiques i el Pla general de comptabilitat.

El Grup aplica les Normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les empreses immobiliàries en el que no s'oposa a la legislació vigent.

Així mateix, en relació a l'Ordre EHA/3362/2010, del 23 de desembre del 2010, en la que s'aprovaven les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat per les empreses concessionàries d'infraestructures públiques, després d'analitzar les implicacions d'aquesta norma, es considera que les societats del Grup no tenen la naturalesa d'empresa concessionària als efectes d'aplicació de les normes d'adaptació comptables contingudes a l'Ordre EHA/3362/2010, ja que no es donen els requisits previstos en la mateixa.

Al respecte, l'exposició de motius de l'Ordre EHA/3362/2010 adverteix que es tracta d'una normativa aplicable exclusivament a les empreses vinculades a través d'un contracte o acords de concessió d'infraestructures públiques amb entitats concedents i, en concret, aquesta norma ve a substituir les que existien fins aleshores per les societats concessionàries d'autopistes, túnels, ponts i altres vies de peatge i per a societats d'abastament i sanejament d'aigües.

Pel que fa a les actuacions desenvolupades per les Societats del Grup, en relació als elements enumerats cal posar de manifest que els encàrrecs rebuts del Consell Comarcal del Barcelonès i dels 5 Ajuntaments dels municipis de la comarca, que inclouen el finançament d'infraestructures públiques i la recuperació de la inversió a través de l'explotació de les mateixes, en cap cas es formalitzen a través de contractes ni estan subjectes a la Llei de contractes del sector públic, ja que les societats del Grup, tenen naturalesa de medi propi del Consell Comarcal del Barcelonès i dels 5 Ajuntaments dels municipis de la comarca.

Els presents comptes anuals consolidats, formulats pels Administradors de la Societat dominant en data 23 de març de 2016, es sotmetran a la seva aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes, estimant-se que seran aprovats sense cap canvi significatiu. Els Comptes Anuals consolidats corresponents a l'exercici 2014 van ser aprovats per la Junta General Ordinària d'Accionistes en data 17 de juny de 2015.

2.2. Principis comptables

Les principals polítiques comptables adoptades es presenten en la Nota 3, no existint cap principi comptable ni norma de registre i valoració que, tenint un efecte significatiu en els comptes anuals, s'hagi deixat d'aplicar en la seva elaboració.

Les xifres contingudes en tots els estats que formen els comptes anuals consolidats (balanç de situació, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net, estat de fluxos d'efectiu i la present memòria), es presenten en euros (excepte que s'indiqui el contrari) essent l'euro la moneda funcional del Grup.

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

Per a la preparació de determinada informació inclosa en els presents comptes anuals s'han utilitzat estimacions basades en hipòtesis realitzades per la Direcció, ratificades posteriorment pels Administradors, per quantificar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren en els mateixos. Les estimacions més significatives utilitzades en aquests comptes anuals es refereixen a:

- Pèrdues per deteriorament de determinats actius (Notes 4, 5,6 , 9 i 10).
- Vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries (Notes 3.1, 3.2 i 3.3).
- La probabilitat d'ocurrència i l' import de determinades provisions i l'avaluació de contingències (Nota 16)
- La valoració dels actius no corrents mantinguts per a la venda (Nota 26)

- El resultat corresponent al grau d'avançament dels projectes (Nota 3.13).
- Medició dels riscos financers a què s'exposa el Grup en el desenvolupament de la seva activitat (Nota 24).

Aquestes estimacions i hipòtesis estan basades en la millor informació disponible a la data de formulació dels comptes anuals, sobre l'estimació de la incertesa a la data de tancament de l'exercici i es revisen periòdicament. Tot i això, és possible que aquestes revisions periòdiques o bé esdeveniments futurs obliguin a modificar les estimacions en propers exercicis. En aquest cas, els efectes dels canvis de les estimacions es registrarien de forma prospectiva en el compte de pèrdues i guanys d'aquest exercici i de períodes successius conforme al que s'estableix a la Norma de Registre i Valoració 22ª "Canvis en criteris comptables, errors i estimacions comptables".

2.4. Mètodes de consolidació

La consolidació de la societat dependent s'ha realitzat segons el mètode de la integració global.

La integració global es porta a terme segons les normes de formulació dels comptes anuals consolidats establerts en el R.D. 1159/2010 de 17 de setembre.

La consolidació s'ha realitzat tenint en compte els següents principis bàsics en el mètode d'integració global:

- Tots el saldos i transaccions significatius entre les societats consolidades han estat eliminats en el procés de consolidació.
- La diferència entre els fons propis de la societat dependent i el valor de la participació financera es va calcular a 1 de gener de 2005, data considerada com a data d'entrada en el perímetre de consolidació. L'esmentada diferència que corresponia als resultats generats per la societat dependent, s'ha considerat altres reserves de la Societat dominant.

Les normes de valoració aplicades per la Societat dependent coincideixen amb les aplicades per REGESA.

2.5. Comparació de la informació

La informació continguda en aquesta memòria referent a l'exercici 2015 es presenta, a efectes comparatius, amb la informació de l'exercici 2014, a excepció de la informació inclosa a la Nota 20 de la memòria "Informació sobre aplaçaments de pagaments efectuats a proveïdors. Disposició addicional tercera. Deure de informació de la Llei 15/2010, de 5 de juliol", que es presenta sense incloure informació comparativa de l'exercici 2014 sobre aquesta nova obligació. Per aquest motiu, i als exclusius efectes d'aquesta informació, els presents comptes anuals es consideren comptes anuals inicials en relació a l'aplicació del principi d'uniformitat i al requisit de comparabilitat.

2.6. Agrupació de partides

A fi de facilitar la comprensió del balanç, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net i l'estat de fluxos d'efectiu, els estats financers es presenten de forma resumida en alguns epígrafs i es detallen a les notes corresponents de la memòria.

2.7. Empresa en funcionament

Degut a la situació del mercat immobiliari en els darrers exercicis, el Grup ha incorregut en importants pèrdues, les quals, juntament amb les restriccions de finançament que la crisi financera ha comportat, han provocat importants tensions de tresoreria.

Davant d'aquestes circumstàncies REGESA va elaborar un Pla de viabilitat i reestructuració del deute bancari, aprovat pel seu Consell d'Administració celebrat el 18 d'octubre de 2012. Les dades del Pla s'han actualitzat i s'ha ampliat fins a 2018, en funció de l'evolució real i de les noves expectatives.

Els eixos fonamentals d'aquest Pla són: cancel·lació del deute comercial mitjançant els recursos generats per la signatura del conveni de refosa amb l'Ajuntament de Barcelona i amb les desinversions previstes, continuació del procés de reestructuració organitzativa per a reduir els costos d'estructura, cobrament dels deutes del Consell Comarcal i de la Fundació Pisos de Lloguer, aportacions de la societat dependent Regesa Aparcaments i Serveis mitjançant la desinversió en aparcaments, venda dels solars del Guinardó, venda d'habitatges, aparcaments i locals comercials en cartera i reestructuració del deute financer

Algunes de les operació previstes ja s'han realitzat a data actual: signatura d'un protocol amb l'Ajuntament de Barcelona, cobrament dels deutes del Consell Comarcal i de la Fundació Pisos de Lloguer, venda de solars del Guinardó i contractes de compravenda de la resta dels solars, procés de reestructuració organitzativa per a reduir els costos d'estructura,..

D'altra banda, la desinversió prevista d'una part significativa dels aparcaments de de la societat dependent Regesa Aparcaments i Serveis i dels habitatges 10Hj Mare de Deu del Port i la Selva de la societat a data actual no està previst que es faci a curt termini, per canvis en les expectatives d'explotació de les societats, el que afecta de forma rellevant a la generació de tresoreria prevista inicialment.

Malgrat el que s'ha indicat, en l'exercici 2015, s'han produït una sèrie de factors positius, alguns del quals ja estaven previstos l'any passat:

- Venda a l'Ajuntament de Barcelona al febrer de 2015 de la promoció del carrer Reina Amàlia i els 20 habitatges que restaven pendents de les dues promocions de Casernes de Sant Andreu per import de 5,3 i 2 milions d'euros respectivament
- La liquidació provisional del conveni de col·laboració per a l'execució del Primer Cinturó, entre el carrer Sant Quintí i Plaça Maragall que s'ha xifrat en 12,2 milions d'euros, que finalment s'ha cobrat íntegrament en 2015 La proposta de liquidació inclou també la compensació de pèrdues generades en les vendes del solars del Guinardó.
- Venda de locals en arrendament, Vallvidrera i Avinyó, per import de 3,4 milions d'euros.
- Venda de l'aparcament del Guinardó a BSM , 2,3 milions d'euros.
- L'augment de capital de Regesa per import de 2,5 milions d'euros aprovat per la Junta General Extraordinària d'11 de març de 2015 i que està pendent d'escripturació en el Registre Mercantil i que per aquest motiu no s'inclou al fons propis a 31 de desembre de 2015.

Altres factors positius que cal considerar per a l'exercici 2016 són:

- Liquidació definitiva del conveni de col·laboració per a l'execució del Primer Cinturó, entre el carrer Sant Quintí i Plaça Maragall que ha d'incloure les pèrdues addicionals generades en les vendes dels solars, aproximadament 1,6 milions d'euros, alhora que s'ha de negociar la compensació de les despeses financeres que ha suposat aquesta operació per a Regesa.

- Creació i gestió de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) a Barcelona, segons l'encomana de 31 de desembre de 2015, que suposa un ingressos de 604 milers d'euros anuals que cobreix íntegrament els costos laborals dels treballadors adscrits a la unitat més les despeses d'adequació de la primera planta de les oficines de la societat per acollir la UCER més el manteniment, subministraments i despeses directes.
- Signatura dels acords de reestructuració financera amb Grupo BBVA.
- Signatura de les encomanes de gestió per a la promoció de dos edificis d'habitatges de lloguer a Barcelona (Casernes de Sant Andreu i Marina del Prat Vermell)
- Signatura de les encomanes de gestió amb l'Ajuntament de l'Hospitalet per les actuacions dels carrers Josep Tarradelles i Pompeu Fabra.

Així mateix, la previsió d'augment significatiu en els ingressos per abonats i rotació i un increment substancial en les vendes de places d'aparcament de Regesa Aparcaments, que no s'havien produït en exercicis anteriors, atès que es preveia la seva venda conjunta, i les negociacions en curs de la venda de l'aparcament 22@ de Barcelona; ha de permetre que Regesa Aparcaments pugui per fer front al deute a curt termini que té amb Regesa.

Els comptes anuals consolidats han estat preparats aplicant el principi d'empresa en funcionament, atès que els Administradors consideren que les mesures adoptades i el refinançament de la Societat i el Grup que forma amb la seva societat dependent, Regesa Aparcaments i Serveis, S.A. del que és societat dominant, permetran afrontar el finançament de les promocions en projecte i garantir el normal desenvolupament de l'activitat del Grup.

3. Normes de registre i valoració

Les normes de registre i valoració aplicades per a l'elaboració dels comptes anuals consolidats corresponents a l'exercici 2015 i 2014 han estat les següents:

3.1. Immobilitzat intangible

Són actius no monetaris identificables, encara que sense aparença física, que sorgeixen com a conseqüència d'un negoci jurídic o que s'ha desenvolupat internament. Només es reconeixen comptablement aquells el cost dels quals es pot estimar de manera fiable i dels quals l'entitat estima probable obtenir en el futur beneficis o rendiments econòmics.

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

El Grup avalua per a cada actiu intangible si té vida útil definida o indefinida, considerant que un actiu té vida útil indefinida quan no existeix un límit previsible del període durant el qual s'espera que l'actiu generi entrades de fluxos nets d'efectiu per a l'entitat. Els valors i la vida residual d'aquests actius es revisen a cada data de balanç i s'ajusten si és necessari.

El Grup no ha identificat cap actiu intangible amb vida útil indefinida.

<u>Patents</u>

Les patents es valoren inicialment al seu cost d'adquisició i s'amortitzen linealment distribuint el cost dels actius entre els anys de vida útil estimada (normalment 5 anys).

Aplicacions informàtiques

S'inclouen els imports satisfets per l'accés a la propietat o pel dret d'ús de programes i aplicacions informàtiques sempre que estigui prevista la seva utilització en més d'un exercici. La seva amortització es realitza de forma lineal en un període de cinc anys.
Les despeses de manteniment, de revisió global de sistemes o les recurrents com a conseqüència de la modificació o actualització d'aquestes aplicacions es registren directament com a despeses de l'exercici en què s'incorren.

Altre immobilitzat intangible

El Grup té formalitzats convenis de drets de superfície, adscripció o concessió de béns de domini públic atorgats per entitats públiques que contemplen compromisos de desmantellament, retirada o rehabilitació de l'immobilitzat.

En el moment de la valoració inicial de l'immobilitzat, el Grup estima el valor actual de les obligacions futures derivades del desmantellament, retirada i altres inversions necessàries associades a l'esmentat immobilitzat, que inclouen els costos de rehabilitació del lloc on estan construïts els mateixos i el valor actual de les reinversions que s'estimen que s'hauran d'efectuar i quina vida útil excedeix la del venciment del dret de superfície, adscripció o concessió. L'esmentat valor actual s'activa como a cost i es registra en aquesta partida, donant lloc al registre d'una provisió (veure nota 15), la qual es objecte d'actualització financera en els períodes següents al de la seva constitució.

Els costos de desmantellament, retirada i altres inversions necessàries associades a l'immobilitzat afecte al dret de superfície, adscripció o concessió s'amortitzen linealment en el període de vigència dels mateixos.

Drets de superfície i drets sobre béns en adscripció o concessió

Els drets de superfície cedits a títol onerós es valoren per l'import del cànon pagat.

Els drets sobre béns de domini públic en adscripció o concessió atorgats per entitats públiques a títol gratuït consisteixen en drets sobre terrenys que estan vinculats als habitatges de lloguer per a joves i als aparcaments i locals de promocions de habitatges de lloguer i altres aparcaments explotats per les Societats del Grup. Els Administradors de la Societat dominant consideren que el seu valor raonable no és rellevant i no s'han registrat en el balanç de situació adjunt.

3.2. Immobilitzat material

Són els actius tangibles que té l'entitat pel seu ús a la producció o subministrament de béns i serveis o per a propòsits administratius i que s'espera utilitzar durant més d'un exercici.

Els béns compresos a l'immobilitzat material figuren registrats al seu cost d'adquisició o cost de producció, menys l'amortització acumulada i qualsevol pèrdua per deteriorament de valor, si fos el cas.

El Grup no ha construït cap immobilitzat material.

Els costos de renovació, ampliació i millora que representen un augment de la productivitat, capacitat o eficiència o un allargament de la vida útil del bé, es registren com a major cost dels béns corresponents, i conseqüentment s'ha de donar de baixa el valor comptable dels elements que s'hagin substituït o renovat.

El cost d'adquisició dels immobilitzats materials que necessiten un període superior a un any per estar en condicions d'ús, inclou les despeses financeres meritades abans de l'entrada en condicions de funcionament de l'element. Per

altra banda, les despeses financeres meritades amb posterioritat a aquesta data o per finançar l'adquisició de la resta d'elements d'immobilitzat, no incrementen el cost d'adquisició i es registren al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es meriten.

Les despeses incorregudes en el condicionament de locals arrendats es classifiquen com a instal·lacions i s'amortitzen de forma sistemàtica de forma lineal en un període de 10 anys, sense superar en cap cas la durada del contracte d'arrendament.
Les despeses periòdiques de conservació, reparació i manteniment, que no incrementen la vida útil de l'actiu, es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què s'incorren.

L'amortització es calcula aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició o producció dels actius menys el seu valor residual, en funció dels anys de vida útil estimada dels diferents elements, segons el següent detall:

	Anys de vida útil estimada
Instal·lacions i utillatge	6-12
Mobiliari	10
Equips informàtics	4

El valor i la vida residual d'aquests actius es revisen a cada tancament d'exercici i s'ajusten si és necessari.

3.3. Inversions immobiliàries

Aquest epígraf del balanç de situació adjunt recull aquells terrenys, edificis i altres construccions que el Grup manté per explotar-los en règim de lloguer o per generar plusvàlues en la seva venda, en lloc de per al seu ús a la producció o subministrament de béns o serveis o per a finalitats administratives.

Les inversions immobiliàries es valoren en funció dels criteris indicats en la nota 3.2 relativa a l'immobilitzat material.

El Grup amortitza de manera independent cada part d'un element d'inversions immobiliàries que té un cost significatiu en relació amb el cost total de l'element i una vida útil diferent de la resta de l'element. L'amortització es calcula sobre el cost d'adquisició menys el seu valor residual, pel mètode lineal en funció dels anys de vida útil estimada dels diferents elements, segons el següent detall:

	Anys de vida útil estimada
Construccions (edificació)	100
Construccions (instal·lacions i altres elements)	30 – 50
Instal·lacions en aparcament Park & Ride	3

Les construccions que estan afectes a drets de superfície, adscripció o concessions s'amortitzen en el període calculat com el menor entre la seva vida útil i la duració del dret de superfície, adscripció o concessió, de manera que es trobin totalment amortitzades en el moment en que finalitzin aquests drets de superfície, adscripció o concessió.

La major part dels edificis i altres construccions estan construïts en terrenys cedits per Ajuntaments a títol gratuït (Nota 3.1 Drets de superfície i drets sobre béns en adscripció o concessió).

Els terrenys sobre els quals s'assenten la resta d'inversions immobiliàries tenen una vida útil indefinida i, per tant, no són objecte d'amortització.

El valor i la vida residual d'aquests actius es revisen a cada tancament d'exercici i s'ajusten si és necessari.

3.4. Deteriorament de l'immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries

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

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

De forma similar, quan existeixen indicis que s'ha recuperat el valor d'un actiu intangible material o inversió immobiliària, el Grup registra la reversió de la pèrdua per deteriorament comptabilitzada en exercicis anteriors i s'ajusten en conseqüència els càrrecs futurs per amortització. En cap cas l'esmentada reversió pot suposar l'increment del valor en llibres de l'actiu per sobre d'aquell que tindria si no s'haguessin reconegut pèrdues per deteriorament en exercicis anteriors.

El benefici o la pèrdua resultant de l'alienació o baixa d'un actiu es calcula com la diferència entre el valor de la contraprestació rebuda i el valor en llibres de l'actiu, i es reconeix en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

3.5. Permutes d'actius

S'entén que un element de l'actiu s'adquireix per permuta quan es rep a canvi del lliurament d'actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris.

En les operacions de permuta de caràcter comercial, l'actiu rebut es valora pel valor raonable de l'actiu lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'hagin lliurat a canvi, llevat que es tingui una evidència més clara del valor raonable de l'actiu rebut i amb el límit d'aquest últim. Les diferències de valoració que puguin sorgir quan es dona de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys. Es considera que una permuta té caràcter comercial si:

a) La configuració (risc, calendari i import) dels fluxos d'efectiu de l'actiu rebut difereix de la configuració dels fluxos d'efectiu de l'actiu lliurat; o

b) El valor actual dels fluxos d'efectiu després d'impostos de les activitats de l'empresa afectades per la permuta resulta modificat com a conseqüència de l'operació.

A més, és necessari que qualsevol de les diferències sorgides per les anteriors causes sigui significativa quan es compari amb el valor raonable dels actius intercanviats.

Quan la permuta no té caràcter comercial o quan no es pot obtenir una estimació fiable del valor raonable dels elements que intervenen en l'operació, l'actiu rebut es valora pel valor comptable del bé lliurat més, si s'escau, les contrapartides monetàries que s'hagin lliurat a canvi, amb el límit, quan estigui disponible, del valor raonable de l'actiu rebut si aquest és menor.

3.6. Arrendaments

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

Els arrendaments es classifiquen com a arrendaments financers sempre que les condicions dels mateixos transfereixin substancialment a l'entitat els riscos i beneficis rellevants inherents a la propietat del bé llogat. Els elements així adquirits es classifiquen dins la categoria d'actiu no corrent corresponent a la naturalesa del bé arrendat, i es valora al menor entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual dels pagaments mínims acordats a l'inici de l'arrendament entre els quals s'inclou el valor de l'opció de compra si no existeixen dubtes raonables sobre la seva execució.

L'obligació de pagament derivada de l'arrendament financer, neta de la càrrega financera, es reconeix dins dels deutes a pagar a llarg o curt termini llarg segons si el pagament es realitzi després o abans dels dotze mesos següents al tancament de l'exercici. Els interessos derivats del finançament de l'immobilitzat s'imputen al compte de pèrdues i guanys durant el període de vigència de l'arrendament i es calculen al tipus d'interès efectiu de l'operació, de tal manera que s'obté un interès periòdic constant sobre l'import del deute pendent d'amortitzar de cada període.

Les polítiques d'amortització i correccions valoratives per deteriorament dels béns esmentats són similars a les aplicades pel Grup a l'immobilitzat intangible i material propis.

Els arrendaments en què l'arrendador conserva una part important dels riscos i avantatges derivats de la titularitat del bé es classifiquen com a arrendaments operatius.
Els pagaments en concepte d'arrendaments operatius (nets de qualsevol incentiu concedit per l'arrendador) es carreguen al compte de resultats de l'exercici durant el període de l'arrendament.

El Grup com a arrendador té formalitzats contractes de lloguer amb opció de compra i de l'avaluació realitzada es conclou que no es transfereixen substancialment els riscos i beneficis rellevants inherents a la propietat del bé llogat per la qual cosa s'han classificat com a arrendaments operatius i els béns llogats s'inclouen en l'epígraf d'inversions immobiliàries.

3.7. Instruments financers

Un instrument financer és un contracte que dóna lloc a un actiu financer a una entitat i, simultàniament, a un passiu financer o un instrument de patrimoni en una altra. El Grup reconeix en balanç els instruments financers únicament quan es converteix en una part del contracte d'acord amb les disposicions d'aquest.

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

Els actius i passius financers més habituals dels quals el Grup és titular són els següents:

- Finançament atorgat a entitats vinculades i al personal del Grup, amb independència de la forma jurídica en la qual s'instrumentin.
- Comptes a cobrar per operacions comercials.
- Finançament rebut d'institucions financeres i proveïdors.
- Valors, tant representatius de deute (obligacions, bons, pagarés, etc.) com instruments de patrimoni propi d'altres entitats (accions) o participacions en institucions d'inversió col·lectiva.

a) Actius financers

Es reconeixen inicialment pel seu valor raonable més els costos incrementals directament atribuïbles a la transacció, excepte quan els actius es classifiquen en la categoria d' "Actius financers mantinguts per negociar" en aquest cas els costos incrementals s'imputen directament al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què s'incorren.

Els actius financers, excepte les inversions mantingudes en empreses del Grup, multigrup o associades, que té la el Grup s'han classificat com a "Préstecs i partides a cobrar".

- Préstecs i partides a cobrar: corresponen a crèdits (comercials o no comercials) no derivats que, no es negocien en un mercat actiu, els seus fluxos d'efectiu són fixos o determinables i dels quals s'espera recuperar tot el desemborsament realitzat, excepte en aquells casos en què existeixin raons imputables a la solvència del deutor. Sorgeixen quan l'entitat subministra efectiu o els béns i serveis propis del seu objecte social directament a un deutor sense intenció de negociar amb el compte a cobrar.

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

Per "cost amortitzat" s'entén el cost d'adquisició de l'actiu menys els cobraments de principal corregit (en més o menys quantia, segons el cas) per la part imputada sistemàticament a resultats de la diferència entre el cost inicial i el corresponent valor de reemborsament al venciment, tenint en compte les eventuals pèrdues per deteriorament de valor que existeixin.

Tanmateix, s'entén per tipus d'interès efectiu, el tipus d'actualització que, a la data d'adquisició de l'actiu, iguala exactament el valor inicial de l'actiu a la totalitat dels seus fluxos d'efectiu estimats per tots els conceptes al llarg de la seva vida romanent.
El Grup classifica com no corrent els comptes a cobrar derivats d'operacions comercials en què es pressuposa un període de cobrament superior a 1 any, Així mateix, en els casos en què no inclouen interessos s'actualitza el saldo a cobrar en funció del calendari de cobrament previst i aplicant un tipus de descompte adequat.

A cada data de tancament del balanç, el Grup avalua si existeixen evidències objectives de que un préstec o partida a cobrar hagi sofert deteriorament. Generalment, es considerarà que s'ha produït una pèrdua del 100% del valor d'un compte a cobrar si ha existit un cas de concurs de creditors, reclamació judicial o impagament de lletres, pagarés o xecs. En cas que no es produís cap d'aquests fets però s'hagi produït un retard en el cobrament, es realitza un estudi detallat i es dota una provisió en funció del risc estimat en l'esmentat anàlisi.

El Grup dóna de baixa els saldos de clients per l'import de les cessions realitzades a entitats de crèdit sempre que l'entitat de factoring assumeixi el risc d'insolvència i mora ("factoring sense recurs"). En les cessions de crèdit en les que la societat assumeix el risc d'insolvència o de retard en el cobrament no es donen de baixa els saldos. A 31 de desembre de 2015, no hi ha saldos deutors pendents de venciment que han estat cancel·lats derivats de les operacions esmentades de "factoring sense recurs" (4.608 milers d'euros a 31 de desembre de 2014) (Nota 10).

- Fiances lliurades: es registren pels imports pagats, que no difereixen significativament del seu valor raonable.

La Direcció determina la classificació dels actius financers a cada categoria en el moment del seu reconeixement inicial en funció del motiu pel qual van sorgir o del propòsit pel qual es van adquirir els mateixos, revisant-se l'esmentada classificació al tancament de cada exercici.

b) Inversions en empreses del Grup, multigrup i associades

Tal i com s'indica a la Nota 8.1, la Societat dominant té participacions en determinades societats. En general, i amb independència del percentatge de participació, les participacions de l'entitat en el capital social d'altres empreses no admeses a cotització a Borsa es valoren pel seu cost d'adquisició minorat, en el seu cas, per l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.

Aquesta correcció valorativa es calcula com la diferència entre el valor en llibres de la participació i el seu import recuperable, entenent aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venta i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió. Excepte millor evidència, en l'estimació del deteriorament d'aquesta classe d'actius es considera el patrimoni net de l'entitat participada corregit per les plusvàlues tàcites que existeixen a la data de valoració.

Les correccions valoratives per deteriorament i, en el seu cas, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, al compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament té com a límit el valor original en llibres de la inversió.

c) Passius financers

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

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

- Deutes amb entitats de crèdit i altres passius remunerats: Els préstecs, descoberts bancaris, obligacions i altres instruments similars que meriten interessos es registren inicialment pel seu valor raonable, que equival a l'efectiu rebut net dels costos incorreguts en la transacció que els són directament atribuïbles. Les despeses financeres meritades, incloses les primes a pagar a la liquidació o al reemborsament i els costos directes atribuïbles a l'emissió, es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys seguint el mètode del tipus d'interès efectiu, augmentant el valor en llibres del deute en la mesura que no es liquidin en el període en què es meritin. Quan els costos incorreguts no són rellevants i està previst la cancel·lació del deute en un període de temps significativament inferior a la durada inicial del préstec, les despeses incorregudes es registren directament en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

Els préstecs convinguts amb subsidi, atorgats a les societats del Grup com a promotor d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, es registren inicialment pel seu valor raonable aplicant tipus d'interès de mercat. La diferència entre el valor de reemborsament inicial i el valor actual dels pagaments que haurà de satisfer el Grup descomptats a un tipus d'interès de mercat es registra com a subvenció (Nota 3.18). La valoració posterior d'aquest préstec es realitza a cost amortitzat aplicant el tipus d'interès de mercat.

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

Així mateix, la classificació entre curt i llarg termini dels préstecs hipotecaris es realitza considerant si és possible o no la seva subrogació abans del tancament de l'exercici següent.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08805590. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.675. Fol 87. Full número B-44602. Inscripció 25a

- Creditors comercials: els creditors comercials de l'entitat, com a norma general tenen venciments no superiors a un any i no meriten explícitament interessos, es registren al seu valor nominal, que no difereix significativament del seu cost amortitzat.

- Fiances rebudes: es registren pels imports cobrats, que no difereixen significativament del seu valor raonable.

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

Les modificacions substancials dels passius inicialment reconeguts, es comptabilitzen com una cancel·lació del passiu original i el reconeixement d'un nou passiu financer, sempre que els instruments tinguin condicions substancialment diferents. La diferència entre el valor comptable del passiu financer cancel·lat o cedit a un tercer i la contraprestació pagada, inclòs qualsevol actiu cedit diferent de l'efectiu o passiu assumit, es registra en el compte de pèrdues i guanys.

d) Efectiu i actius líquids equivalents a l'efectiu

Aquest epígraf del balanç de situació adjunt inclou l'efectiu de caixa, els dipòsits a la vista en entitats de crèdit i altres inversions a curt termini de gran liquiditat amb un venciment original inferior o igual a tres mesos. Els descoberts bancaris es classifiquen a l'epígraf "Deutes amb entitats de crèdit" del "Passiu corrent" del balanç de situació adjunt.

3.8. Instruments financers derivats i operacions de cobertura

Cobertures comptables

Les activitats del Grup l'exposen als riscos financers derivats fonamentalment de les variacions dels tipus d'interès. Per cobrir aquestes exposicions, el Grup utilitza contractes de permutes financeres i futurs sobre tipus d'interès. El Grup no utilitza instruments financers derivats amb fins especulatius, amb independència que en determinats casos no es compleixin les condicions per poder aplicar la comptabilitat de cobertura.

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

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

• Cobertures de fluxos d'efectiu : els canvis en el valor raonable dels instruments financers derivats de cobertura es registren, per la part en què han estat altament efectives, i netes de l'efecte impositiu, en l'epígraf " Ajustos per canvis de valor " del patrimoni Net del balanç de situació consolidat. Es considera que les cobertures han estat altament efectives en aquells derivats en els que els termes crítics de l'instrument de cobertura i de l'instrument cobert són idèntics: els nocionals són els mateixos , les dates de liquidació d'interessos de tots dos són les mateixes i el tipus de referència variable és el mateix. La pèrdua o guany acumulat en aquest epígraf associada al derivat es traspassa al compte de pèrdues i guanys a mesura que l'element cobert va afectant al compte de resultats de la societat o en l'exercici en que aquest s'aliena, figurant aquest efecte en el mateix epígraf del compte de pèrdues i guanys.

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

Aquest tipus de cobertura correspon principalment a aquells derivats contractats per convertir deute financer de tipus d'interès variable a fix.

La comptabilitat de cobertura s'interromp quan l'instrument de cobertura venç, és venut, finalitzat o exercit o deixa de complir els requisits per a la comptabilització de cobertura. En aquest moment, la pèrdua o guany acumulat en l'epígraf " Ajustos per canvis de valor" del patrimoni net es manté en aquest epígraf fins que es realitzi l'operació coberta, moment en què s'ajustarà el resultat d'aquesta operació.
El valor raonable dels diferents instruments financers derivats s'ha obtingut de les valoracions remeses pels intermediaris financers.

3.9. Existències

Aquest epígraf del balanç de situació recull els actius que l'entitat:

- manté per a la seva venda en el curs normal del seu negoci,
- té en procés de producció, construcció o desenvolupament amb l'esmentada finalitat o,
- preveu consumir en el procés de producció o en la prestació de serveis

Per tant, es consideren existències els terrenys i altres propietats que es mantenen per a la seva venda o per a la seva integració en una promoció immobiliària.

Les existències es valoren pel menor import entre el seu cost (preu d'adquisició o cost de producció) i el seu valor net realitzable, entenent-se per aquest últim l'import que el Grup podrà obtenir per la seva alienació al mercat, en el curs normal del negoci, menys els costos necessaris per portar-la a terme (costos per acabar la construcció, de comercialització i venda).

En l'epígraf d'Edificis adquirits s'inclouen adquisicions d'immobles acabats que la Societat té previst vendre en el futur.

En l'epígraf de Terrenys i solars s'inclouen les adquisicions de terrenys i solars, les despeses d'urbanització i d'adequació dels mateixos, així com les despeses d'honoraris de projecte fins al moment en que s'inicia la construcció. Un cop iniciada la construcció el valor dels solars s'inclou en Promocions en curs.

En l'epígraf de Promocions en curs, s'inclouen els costos incorreguts en les promocions immobiliàries no acabades a la data de tancament de l'exercici. A l'acabament de la promoció i quan es formalitza l'acta de recepció de l'obra es traspassen a Edificis construïts.

Per a les promocions que necessiten un període de temps superior a l'any per estar en condicions de ser venudes, s'inclouen les despeses financeres. Per a la seva determinació, el Grup ha tingut en compte el finançament específic, el finançament dels fons propis i el finançament de la resta de fons aliens no comercials.

Les despeses comercials es carreguen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en que s'incorren.

D'acord a les normes de registre i valoració aplicables a l'immobilitzat material i inversions immobiliàries (resolució de 1 de març de 2013), es traspassen d'existències a inversions immobiliàries els locals, aparcaments i habitatges en lloguer amb opció de compra. Els immobles en lloguer sense opció de compra es continuen considerant lloguers circumstancials i es mantenen en existències.

El Grup realitza una avaluació del valor net realitzable de les existències al final de l'exercici, dotant l'oportuna correcció valorativa per deteriorament quan aquestes estan sobrevalorades. Quan les circumstàncies que van motivar el reconeixement d'una correcció de valor de les existències deixen d'existir o existeix una clara evidència que justifica un increment del valor net realitzable per canvis en les circumstàncies econòmiques, es procedeix a

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08805580, Registre Mercantil de Barcelona, Volum 10.675, Fol 67, Full número B-44602, Inscripció 25a

revertir la correcció valorativa prèviament efectuada. L'esmentada reversió té com a límit el menor import entre el cost i el nou valor net realitzable de les existències. Tant les correccions de valor de les existències com la seva reversió, es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

3.10. Instruments de patrimoni propi

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

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

3.11. Transaccions i saldos en moneda estrangera

La moneda funcional del Grup és l'euro, pel que tots els saldos i transaccions denominats en monedes diferents de l'euro es consideren denominats en moneda estrangera i es registren en euros aplicant els tipus de canvi vigents en les dates en les quals es produeixen les transaccions.

Durant els exercicis 2015 i 2014, el Grup no ha realitzat operacions en moneda estrangera.

3.12. Impost sobre beneficis

REGESA en la seva condició d'empresa amb capital íntegrament propietat del Consell Comarcal del Barcelonès que realitza principalment funcions privatives en matèries de gestió i execució de plans d'urbanisme, actuacions en matèria de rehabilitació urbana o d'edificació de nova creació així com de la que ja existeix, té la consideració de Societat bonificada tributàriament d'acord amb l'establert en l'article 32.2 de la Llei de l'Impost sobre Societats (Llei 43/1995 de 27 de desembre) i de l'article 25.2 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local (Llei 7/1985 de 2 d'abril). Per tot això, pot beneficiar-se de la bonificació del 99% de la quota, sobre els rendiments de les activitats que l'hi són pròpies, inclosos els rendiments del capital mobiliari obtinguts com a conseqüència de la col·locació d'excedents transitoris de tresoreria, segons la resolució del T.E.A.C. de 16 de març de 1992.

REGESA i la seva Societat dependent no consoliden fiscalment.

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

Es registra en el Patrimoni Net del balanç de situació l'efecte impositiu relacionat amb partides que es registren directament en comptes de patrimoni.

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

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporànies imposables, excepte si la diferència temporània es deriva del reconeixement inicial d'un fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació, que no sigui una combinació de negocis, que no hagi afectat ni el resultat fiscal ni el resultat comptable. Els actius per impostos diferits es reconeixen quan és probable que l'entitat tingui en el futur prous guanys fiscals amb els quals poder compensar les diferències temporànies deduïbles o les pèrdues o crèdits fiscals no utilitzats.

Al tancament de cada l'exercici, el Grup revisa els impostos diferits registrats (tant actius com passius) per tal de comprovar que es mantenen vigents, i s'efectuen les oportunes correccions d'acord amb els resultats de l'anàlisi realitzat.

3.13. Reconeixement d'ingressos i despeses

El Grup registra els ingressos i despeses en funció del criteri de meritació, és a dir, quan es produeix la corrent real de béns i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari o financer derivat dels mateixos.

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

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

Ingressos per vendes de béns

El reconeixement dels ingressos per vendes es realitza en el moment que s'han transferit al comprador els riscos i beneficis significatius inherents a la propietat del bé venut, no s'ha mantingut la gestió corrent sobre el bé, ni s'ha retingut el control efectiu sobre el mateix.

Pel que es refereix a les vendes de promocions immobiliàries, el Grup segueix el criteri de reconèixer les vendes i el cost de les mateixes quan s'han lliurat els immobles i la propietat d'aquests ha estat transferida. Normalment coincideix amb la formalització de l'escriptura pública.

El Grup segueix el criteri de reconèixer les vendes de sòl quan es transmeten els riscos i beneficis de la propietat del mateix, la qual cosa habitualment es produeix quan es signa l'escriptura de compravenda.

Les vendes de béns es reconeixen com a ingressos quan s'han transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat dels mateixos, el resultat de la transacció pot determinar-se amb fiabilitat i és probable que l'entitat rebi els rendiments econòmics derivats de la transacció.

Ingressos per prestació de serveis

Els ingressos associats a la prestació de serveis es reconeixen igualment considerant el grau de realització de la prestació a la data de balanç, sempre i quan el resultat de la transacció pugui ser estimat amb fiabilitat i sigui probable que l'entitat rebi els rendiments econòmics derivats de la mateixa.

En concret pel reconeixement d'ingressos en els contractes "claus en mà" realitzats per encàrrec d'entitats públiques (CAPS, ...), l'activitat desenvolupada es pot considerar com a prestació de serveis, i, per tant, aplicar el grau d'avançament.

El Grup reconeix el marge en funció del grau d'avançament, quan els contractes reuneixen les característiques següents:

a) Client definit, amb un projecte realitzat segons les seves especificacions, o en el que la transferència del risc es realitza a mesura que avança la construcció (per exemple, a través d'acceptacions parcials del treball).
b) L'import dels ingressos es pot valorar amb fiabilitat.
c) És probable que l'empresa rebi els beneficis o rendiments econòmics derivats de la transacció.
d) El grau de realització de la transacció, en la data de tancament de l'exercici, pot ser valorat amb fiabilitat.
e) Els costos ja incorreguts en la prestació, així com els que queden per incórrer fins a completar-la, poden ser valorats amb fiabilitat.
f) La durada de l'execució del projecte és superior a un any.

Ingressos per arrendaments

Els ingressos per arrendaments es registren en funció del seu meritament.

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

- Ingressos i despeses per interessos i conceptes similars: amb caràcter general es reconeixen comptablement per aplicació del mètode del tipus d'interès efectiu.
Els dividends es reconeixen com a ingressos en el moment en què l'entitat té dret a percebre'ls, és a dir, quan l'òrgan competent de les societats en què es manté la inversió ha aprovat la seva distribució.

3.14. Provisions i contingències

A la data de formulació dels comptes anuals consolidats, els Administradors diferencien entre:

- Provisions: obligacions existents a la data de tancament com a conseqüència d'esdeveniments passats, sobre les que existeix incertesa en relació a la seva quantia o venciment però de les que és probable que puguin derivar-se perjudicis patrimonials per al Grup i l'import del deute corresponent es pot estimar de manera fiable.

- Passius contingents: obligacions possibles com a conseqüència d'esdeveniments passats, la seva materialització està condicionada a que es produeixin o no, un o més esdeveniments futurs incerts que no estan completament sota el control del Grup i no compleixen els requisits per poder reconèixer-les com a provisions.

Els comptes anuals del Grup recullen totes les provisions significatives respecte a les quals s'estima que existeix una alta probabilitat que s'hagi d'atendre l'obligació. Es quantifiquen partint de la millor informació disponible a la data de formulació dels comptes anuals sobre les conseqüències de l'esdeveniment en el qual porten la seva causa, tenint en compte, si és significatiu, el valor temporal dels diners.

La seva dotació es realitza amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en el qual neix l'obligació (legal, contractual o implícita), i es procedeix a la seva reversió, total o parcial, amb abonament al compte de pèrdues i guanys quan les obligacions deixen d'existir o disminueixen.

La compensació a rebre d'un tercer en el moment de liquidar l'obligació no suposa una minoració de l'import del deute, i es reconeix en l'actiu, sempre que no hi hagi dubtes que el reemborsament esmentat serà percebut.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08902580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.275, Full 87, Full número B-44602. Inscripció 25a

Els passius contingents no es reconeixen en el balanç de situació, sinó que s'informa sobre els mateixos en la memòria.

Al tancament de l'exercici, les provisions reflectides en el balanç de situació del Grup cobreixen, fonamentalment:

- els riscos derivats de procediments judicials en curs i reclamacions de tercers amb origen en el desenvolupament habitual de les seves activitats. Tant els assessors legals del Grup com els Administradors estimen que les provisions constituïdes són suficients i que la conclusió d'aquests procediments i reclamacions no produirà efectes addicionals significatius en els comptes anuals dels exercicis en els que finalitzin.

- obligacions futures derivades del desmantellament, retirada i altres inversions necessàries associades a les inversions immobiliàries.

- els costos per garanties, especialment les despeses de postvenda. Aquesta provisió es reconeix, segons la millor estimació de la despesa necessària per cancel·lar l'obligació de la Societat, basada en l'experiència històrica adquirida.

- despeses per a acabament de promocions: despeses estimades per a l'acabament de promocions.

- contractes onerosos: provisió per cobrir les pèrdues estimades derivades del compliment de certs contractes.

3.15. Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

Donades les activitats a què es dedica el Grup, no existeixen actius, passius, despeses significatives ni contingències de naturalesa mediambiental.

3.16. Despeses de personal

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

a) Retribucions a curt termini

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

b) Indemnitzacions per acomiadament

D'acord amb la legislació vigent, el Grup està obligat a indemnitzar a aquells empleats que siguin acomiadats sense que existeixi causa justificada. Les esmentades indemnitzacions es paguen als empleats com a conseqüència de la decisió de la Societat de rescindir el contracte de treball abans de la data normal de jubilació o quan l'empleat accepta voluntàriament dimitir a canvi d'aquesta prestació. El Grup reconeix aquestes prestacions quan s'ha compromès de manera demostrable a acomiadar als treballadors actuals d'acord amb un pla detallat sense possibilitat de retirada o a proporcionar indemnitzacions per acomiadament com a conseqüència d'una oferta realitzada per animar a la renuncia voluntària.

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeix cap pla de reducció de personal que faci necessària la creació d'una provisió per aquest concepte.

3.17. Pagaments basats en accions

Les Societats que integren el Grup no han realitzat pagaments basats en instruments de patrimoni propi.

3.18. Subvencions, donacions i llegats rebuts

La Societat dominant com a promotor d'habitatges amb protecció oficial destinats a venda o a arrendament rep subvencions per part d'Entitats Públiques.

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, aquelles subvencions en les quals les condicions establertes en les corresponents resolucions de concessió estan acreditades davant dels Organismes competents es consideren subvencions no reintegrables, i es registren per l'import concedit, net del seu efecte impositiu, en l'epígraf "Subvencions, donacions i llegats rebuts" del patrimoni net del balanç de situació adjunt. Al contrari, aquelles subvencions en les quals encara no està acreditat el compliment dels requisits exigits per a la seva concessió i hi ha dubtes sobre la seva recepció es consideren reintegrables, i es registren en el passiu del balanç de situació.

Les subvencions rebudes per aquests conceptes o per altres relacionats amb l'activitat de les societats que integren el Grup es reconeixen com a ingrés en el compte de pèrdues i guanys en el moment de la venda dels habitatges i de les promocions afectes. Per contra, les subvencions relacionades amb habitatges en règim d'arrendament es reconeixen com a ingrés en proporció a les vides útils estimades dels habitatges o promocions que financen.

Els préstecs convinguts amb subsidi, atorgats a la Societat dominant com a promotora d'habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament, es registren inicialment pel seu valor raonable aplicant tipus d'interès de mercat. La diferència entre el valor de reemborsament inicial i el valor actual dels pagaments que haurà de satisfer el Grup descomptats a un tipus d'interès de mercat es registra com a subvenció i s'imputa al compte de pèrdues i guanys en funció de la naturalesa de la subvenció concedida.

3.19. Negocis conjunts

S'entén per negocis conjunts els acords contractuals en virtut dels quals dues o més entitats (partícips) realitzen operacions, mantenen actius o participen en una entitat de manera que qualsevol decisió estratègica de caràcter financer o operatiu que els afecti requereix el consentiment unànime de tots els partícips.

La UTE és un sistema de col·laboració entre empreses per temps cert, determinat o indeterminat, pel desenvolupament o execució d'una obra, servei o subministrament concret.

La UTE no té personalitat jurídica pròpia i la seva durada és idèntica a la de l'obra, servei o subministrament que constitueix el seu objecte amb el límit establert a la normativa vigent.

Els comptes anuals del Grup, inclouen la integració de les UTE's en les que es participa. Els estats financers de les UTE's s'han incorporat als del Grup mitjançant el mètode de la integració proporcional en funció del seu percentatge de participació en les UTE's. Les normes de valoració aplicades per les UTE's coincideixen amb les aplicades pel Grup. Els resultats no realitzats que puguin existir per transaccions entre el Grup i les UTE's són objecte d'eliminació en proporció a la seva participació. Els saldos d'actiu i passiu recíprocs, així com els ingressos i depeses recíprocs són objecte de la corresponent eliminació.

La informació relativa a les UTE's en les que participa el Grup es presenta a la nota 21.

3.20. Transaccions entre parts vinculades

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

3.21. Actius i passius no corrents mantinguts per a la venda i operacions interrompudes

Els actius i els grups alienables d'elements no corrents és classifiquen com mantinguts per a la venda quan el seu valor en llibres es recuperarà fonamentalment a través de la seva venda en lloc de per el seu ús continuat. Perquè això succeeixi, els actius o grups d'actius han d'estar disponible en els seves condicions actuals per a la venda immediata i la seva venda ha de ser altament probable i s'espera completar la venda dins de l'any següent a la data de classificació de l'actiu com a mantingut per a la venda, llevat que, per fets o circumstàncies fora del control de l'empresa, el termini de venda s'hagi d'allargar i hi hagi evidència suficient que l'empresa segueixi compromesa amb el pla de disposició de l'actiu.
Les operacions interrompudes representen components del Grup que han estat alienades, s'ha disposat d'ells per altres mitjans o que han estat classificats com mantinguts per a la venda. Aquests components comprenen conjunts d'operacions i fluxos d'efectiu que poden ser distingits de la resta, tant des d'un punt de vista operatiu com d'informació financera. Representen línies de negoci o àrees geogràfiques que poden considerar-se separades de la resta i independents en el seu funcionament.

En el cas del Grup, no constitueixen una línea de negoci o area geogràfica separada.

Els actius i els grups alienables d'elements no corrents mantinguts per a la venda es valoren en el moment de classificar-los en aquesta categoria, pel més petit dels dos imports següents: el seu valor comptable i el seu valor raonable menys els costos de venda. Per determinar el valor comptable en el moment de la reclassificació, s'ha determinat el deteriorament del valor en aquell moment i, si és procedent, s'ha registrat una correcció valorativa per deteriorament d'aquest actiu.

Els actius i passius o grups d'actius es presenten separadament en el balanç de situació i es mantenen valorats pel seu valor en llibres corregit, si escau, per la possible pèrdua per deteriorament calculada en la data de classificació dels mateixos en aquesta categoria, excepte aquells actius que haguessin estat prèviament classificats com a actius financers disponibles per a la venda, que es segueixen valorant a valor raonable amb canvis en patrimoni net.

Mentre un actiu o grup d'actius és mantinguin classificats en aquesta categoria no són objecte d'amortització, i les correccions valoratives oportunes s'han de dotar de manera que el valor comptable no excedeixi el valor raonable menys els costos de venda.

Les correccions valoratives per deteriorament dels actius o grup d'actius no corrents mantinguts per a la venda, així com la seva reversió quan les circumstàncies que les van motivar hagin deixat d'existir, s'han de reconèixer en el compte de pèrdues i guanys, excepte quan escaigui registrar-les directament en el patrimoni net d'acord amb els criteris aplicables amb caràcter general als actius en les seves normes específiques.

4. Immobilitzacions materials

La composició i els moviments que hi ha hagut durant els exercicis 2015 i 2014 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Immobilitzat en curs i bestretes	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2014	-	680.090,83	-	680.090,83
Addicions	-	5.918,37	-	5.918,37
Sortides, baixes i reduccions	-	(26.662,38)	-	(26.662,38)
Traspassos		116.166,27		116.166,27
Saldo a 31.12.2015	-	775.513,09	-	775.513,09
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2014	-	(640.300,38)		(640.300,38)
Dotació de l'exercici	-	(95.198,13)	-	(95.198,13)
Sortides, baixes i reduccions	-	26.662,38	-	26.662,38
Saldo a 31.12.2015	-	(708.836,13)	-	(708.836,13))
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-
VNC a 31.12.2014	-	39.789,63	-	39.789,63
VNC a 31.12.2015	-	66.676,14	-	66.676,14

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	Immobilitzat en curs i bestretes	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2013	-	671.722,82		671.722,82
Addicions	-	8.367,56	-	8.367,56
Saldo a 31.12.2014	-	680.090,38	-	680.090,38
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2013	-	(619.943,24)	-	(619.943,24)
Dotació de l'exercici	-	(20.357,51)	-	(20.357,51)
Sortides, baixes i reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2014	-	(640.300,75)	-	(640.300,75)
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2013	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-
VNC a 31.12.2013	-	51.779,58	-	51.779,58
VNC a 31.12.2014	-	39.789,63	-	39.789,63

Les instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material corresponen bàsicament a mobiliari i equips informàtics.

Els traspassos de l'exercici corresponen als immobles classificats com a actius no corrents mantinguts per a la venda a 31 de desembre de 2014 (nota 5).

Béns adquirits a empreses del Grup i associades

A 31 de desembre de 2015 i 2014 no existeixen elements adquirits a empreses del Grup i associades.

Immobilitzat material situat fora del territori espanyol

El Grup no té elements de l'immobilitzat situats fora del territori espanyol.

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant els exercicis 2015 i 2014 no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf de l'immobilitzat material.

Correccions valoratives per deterioramment

Els Administradors de la Societat dominant consideren que no existeixen indicis de deteriorament dels diferents actius de l'immobilitzat material a tancament dels exercicis 2015 i 2014, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa durant els exercicis.

Béns totalment amortitzats

A data de tancament dels exercicis 2015 i 2014, el Grup mantenia en el seu immobilitzat material elements totalment amortitzats i encara en ús, el detall dels quals és el següent:

	Cost	
	2015	2014
Altre immobilitzat	535.791,18	528.102,18
Total	**535.791,18**	**528.102,18**

Immobilitzat material no afecte a l'explotació

No existeixen elements no afectes a l'explotació.

Immobilitzat material afecte a garanties i actius afectes a reversió

Al 31 de desembre de 2015 i 2014, no existeixen elements de l'immobilitzat material afectes a garantia ni actius afectes a reversió.

Compromisos ferms de compra i venda

A 31 de desembre de 2015 i 2014, no existeixen compromisos ferms de compra ni de venda d'elements d'immobilitzat.

Arrendaments

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, no existeixen arrendaments financers d'elements de l'immobilitzat material.

Assegurances

El Grup té contractades vàries pòlisses d'assegurances per cobrir els riscos als quals estan subjectes els elements de l'immobilitzat material. La cobertura d'aquestes pòlisses es considera suficient.

Immobilitzats materials en litigi

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, no existeixen elements de l'immobilitzat material en litigi.

5. Inversions immobiliàries

La composició i els moviments que hi ha hagut durant els exercicis 2015 i 2014 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Terrenys	Construccions per a arrendament	Instal·lacions en aparcaments	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2014	**6.516.214,45**	**30.492.426,26**	**341.366,72**	**37.350.007,43**
Addicions	-	-	95.626,89	95.626,89
Sortides, baixes i reduccions	(289.548,15)	(1.747.740,23)	-	(2.037.288,38)
Traspassos d'actius no corrents mantinguts per a la venda	-	19.779.603,19	420.148,73	20.199.751,92
Traspassos d'existències	293.901,89	863.309,37	-	1.157.211,26
Saldo a 31.12.2015	**6.520.568,19**	**49.387.598,59**	**857.142,34**	**56.765.309,12**
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2014	**-**	**(1.598.055,26)**	**(341.366,72)**	**(1.939.421,98)**
Dotació de l'exercici	-	(1.858.803,61)	(53.993,28)	(1.912.796,89)
Sortides, baixes i reduccions	-	426.963,99	-	426.963,99
Traspassos d'actius no corrents mantinguts per a la venda	-	(1.046.479,14)	(403.847,15)	(1.450.326,29)
Saldo a 31.12.2015	**-**	**(4.076.374,02)**	**(799.207,15)**	**(4.875.581,17)**
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2014	**-**	**(1.344.271,32)**	**-**	**(1.344.271,32)**
Reconegut a l'exercici	-	630.391,21	-	630.391,21
Traspassos d'actius no corrents mantinguts per a la venda	-	(1.587.126,70)	-	(1.587.126,70)
Saldo a 31.12.2015	**-**	**(2.301.006,81)**	**-**	**(2.301.006,81)**

VNC a 31.12.2014	**6.516.214,45**	**27.550.099,68**	**-**	**34.066.314,13**
VNC a 31.12.2015	**6.520.568,19**	**43.010.217,76**	**57.935,19**	**49.588.721,14**

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08905580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.815. Fol 67. Full número B-44602. Inscripció 25a

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Terrenys	Construccions per a arrendament	Instal·lacions en aparcaments	TOTAL
COST				
Saldo a 31.12.2013	**6.516.214,45**	**29.874.733,94**	**341.366,72**	**36.732.315,11**
Sortides, baixes i reduccions	-	(34.503,71)	-	(34.503,71)
Traspassos d'existències	-	652.196,03	-	652.196,03
Saldo a 31.12.2014	**6.516.214,45**	**30.492.426,26**	**341.366,72**	**37.350.007,43**
AMORTITZACIÓ				
Saldo a 31.12.2013	**-**	**(989.897,53)**	**(337.003,88)**	**(1.326.901,41)**
Dotació de l'exercici	-	(608.157,74)	(4.362,83)	(612.520,57)
Sortides, baixes i reduccions	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2014	**-**	**(1.598.055,26)**	**(341.366,72)**	**(1.939.421,98)**
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT				
Saldo a 31.12.2013	**-**	**(1.317.411,61)**	**-**	**(1.317.411,61)**
Reconegut a l'exercici	-	(265.725,07)	-	(265.725,07)
Reversions	-	238.865,36	-	238.865,36
Saldo a 31.12.2014	**-**	**(1.344.271,32)**	**-**	**(1.344.271,32)**
VNC a 31.12.2013	**6.516.214,45**	**27.567.424,80**	**4.362,84**	**34.088.002,09**
VNC a 31.12.2014	**6.516.214,45**	**27.550.099,68**	**-**	**34.066.314,13**

D'acord a les normes de registre i valoració aplicables a l'immobilitzat material i inversions immobiliàries (resolució de 1 de març de 2013), a partir de l'exercici 2012, es traspassen d'existències a inversions immobiliàries locals, aparcaments i habitatges en lloguer amb opció de compra (per import brut de 1.157 milers d'euros en 2015 i 652 milions d'euros en 2014). Fins aquesta data, atès que no estava assegurat l'exercici de l'opció de compra i que el destí era la venda i es considerava que el període de lloguer no era rellevant respecte al total de la vida útil dels béns es mantenien en existències (consulta 3 BOICAC 52).

Els aparcaments i els locals de les promocions de lloguer per a joves que s'estan explotant en règim de lloguer i els habitatges 10 Hj estan construïts en els solars sobre els quals diferents Ajuntaments han cedit gratuïtament el dret de superfície a les societats (veure nota 3.1).

Traspàs d'actius no corrents mantinguts per a la venda

A 31 de desembre de 2012, el Grup esperava alienar en el curt termini tots els actius i passius vinculats a promocions 10 Hj en règim d'arrendament:

- els aparcaments a Travessera de les Corts, 86, Sagrera, 77 Manuel Sancho, 15-17 i.Passeig Urrutia, 13-37 de Barcelona de forma conjunta en una única transacció,
- els promocions en règim d'arrendament de Ferran Reyes, Francesc Macià, Plaça Maragall, Mercat de la Mercè, Cristòfol de Moura i Plaça Wagner (places de rotació i pupil·latge)
- i les promocions d'habitatges per a joves La Selva i Mare de Deu del Port (nota 19),

per la qual cosa al tancament de l'exercici 2012 va reclassificar els actius i passius, corrents i no corrents, vinculats a aquestes promocions en els epígrafs "Actius no corrents mantinguts per a la venda" i "Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda".

La licitació per la transmissió dels aparcaments a Travessera de les Corts, 86, Sagrera, 77 Manuel Sancho, 15-17 i Passeig Urrutia, 13-37 es va publicar al febrer de 2013 i l'operació va estar formalitzada durant l'exercici 2013.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08/95669. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.975. Fol 67. Full número B-44687. Inscripció 26a

Per diverses circumstàncies, es va produir un retard en la licitació de les esmentades operacions pèro a 31 de desembre de 2014 el Grup va decidir mantenir la classificació com a actius no corrents mantinguts per a la venda perquè tenia previst reprendre el procés de comercialització a curt termini. En l'exercici 2015, atès que no està previst que es faci a curt termini, per canvis en les expectatives d'explotació de les societats, s'han traspassat a inversions immobiliàries.

Instal·lacions

Al tancament de l'exercici 2014, el saldo de l'epígraf "instal·lacions en aparcaments" correspon als treballs d'adequació realitzats a l'aparcament de Park&Ride, on la societat té arrendades aproximadament un total de 197 places d'aparcament (197 places en 2014). Els terrenys sobre el que s'assenten aquestes instal·lacions són de titularitat majoritària del Consell Comarcal del Barcelonès i estan cedits temporalment a la societat. Així mateix, en el conveni signat amb el Consell Comarcal del Barcelonès s'estableix que en el moment en que finalitzi l'esmentada cessió s'arbitraran mecanismes de liquidació de les inversions no amortitzades realitzades per part de la societat. En data 8 de febrer de 2010, es va signar un conveni entre el Consell Comarcal del Barcelonès i diferents entitats públiques mitjançant el qual es constitueix a favor del Consorci de la Zona Franca un dret de superfície sobre una part rellevant de la parcel·la on s'ubica l'aparcament Park&Ride. Durant l'exercici 2015 s'ha liquidat un cànon al Consell Comarcal del Barcelonès per un import de 25 milers d'euros en concepte d'ocupació dels terrenys (25 milers d'euros en 2014).

A 31 de desembre de 2015, s'inclouen també les instal·lacions de la resta d'aparcaments que han estat traspassat d'actius no corrents mantinguts per a la venda.

Els ingressos per arrendament en l'exercici 2015 han estat de 3.927 milers d'euros (3.763 milers d'euros en 2014). Els ingressos per arrendaments indicats de l'exercici 2014 inclouen els corresponents a les promocions classificades com "Actius no corrents mantinguts per a la venda" (Nota 26) 1.550 milers d'euros.

La societat durant els exercicis 2015 i 2014 ha obtingut ingressos per arrendaments de promocions destinades a la venda, que de forma circumstancial, té en arrendament.

Els resultats generats per la venda d'inversions immobiliàries en 2015 han estat de 1,8 milions d'euros de benefici, principalment per la venda d'Avinyó i d'un local comercial de la promoció la Pedrera Vallvidrera.

Inversions immobiliàries en funció del seu destí

El detall de la superfície destinada a lloguer es distribueix de la següent manera:

	Superfície útil per a arrendament 2015 (m²)	Superfície útil per a arrendament 2014 (m²)
- Habitatges	22.335	15.540
- Locals	4.332	5.608
- Aparcaments	26.023	6.504
Total	**52.690**	**27.652**

Béns adquirits a empreses del Grup i associades

A 31 de desembre de 2015 i 2014 no existeixen elements adquirits a empreses del Grup i associades.

Interessos capitalitzats

Durant els exercicis 2015 i 2014 no s'han capitalitzat interessos.

Correccions valoratives per deteriorament

El Grup ha avaluat si existien indicis de deteriorament de les inversions immobiliàries. Per això s'ha calculat el valor d'ús de les mateixes, tenint en compte el període d'explotació en regim de lloguer (durada de la cessió del dret de superfície o afectació de la inversió al règim de lloguer segons la qualificació de l'immoble) i la seva venda posterior si s'escau.

Per a la realització dels càlculs s'han considerat nivells d'ocupació similars als actuals, amb una evolució de preus de lloguer i despeses d'explotació coherent i s'ha aplicat una taxa d'actualització adequada al risc de l'activitat (la major part dels lloguers són protegits).

El Grup ha utilitzat diferents hipòtesis d'ocupació, despeses de manteniment i taxa d'actualització per verificar la sensibilitat de les projeccions realitzades. Les hipòtesis més rellevants utilitzades per a la determinació del valor en ús al tancament dels exercicis 2015 i 2014 han estat les següents:

- Període projectat: pels habitatges en règim de lloguer durant un període obligatori i posterior venda s'ha considerat el període de lloguer obligatori i la venda posterior dels habitatges, en altres casos el període de lloguer és el de la durada del dret de superfície.
- Taxa d'actualització: 5%
- Ocupació: similars a les actuals.
- Evolució dels lloguers i despeses: 2%

En el cas d'alguns locals en lloguer amb opció de compra s'ha considerat com a valor recuperable màxim el càlcul del valor actualitzat dels fluxos esperats en cas d'exercir l'opció de compra.

En relació a l'anàlisi del valor de la promoció UTE Torre Lluch, el Grup ha avaluat l'import recuperable de la promoció considerant l'import en inversions immobiliàries i en existències (veure nota 9). Aquesta avaluació s'ha realitzat considerant la valoració realitzada per un expert independent. Així mateix, també s'han demanat informes externs per a altres promocions. La valoració s'ha determinat pel mètode d'actualització de rendes per lloguer i per venda en funció del destí.

Les hipòtesis més rellevants utilitzades per a la determinació del valor per actualització de rendes per lloguer en els exercicis 2015 i 2014 han estat les següents:

- Període projectat: el període de lloguer és el de la durada del dret d'explotació de l'aparcament.
- Taxa d'actualització: 6-7%
- Evolució dels lloguers i despeses: sense creixement.

Cal destacar que en les valoracions s'han considerat determinades hipòtesis de ritme de rendes de lloguer i la valoració és molt sensible a variacions en l'esmentades hipòtesis.

Durant l'exercici 2015 s'ha reconegut un ingrés per la reversió del deteriorament al compte de pèrdues i guanys per import de 632 milers d'euros, a l'epígraf de "Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat" (471 milers d'euros de pèrdues en 2014).

Béns no afectes directament a l'explotació

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeixen immobles no afectes a l'explotació.

Inversions immobiliàries totalment amortitzades i en ús

Al tancament de l'exercici 2015, els elements totalment amortitzats i encara en ús a data de tancament de l'exercici ascendeixen a 588 milers d'euros (341 milers d'euros en 2014).

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA A-08905580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.676, Foli 87. Full número B-44602, inscripció 2ía

Subvencions, donacions i llegats rebuts

La Societat dominant és beneficiaria, per part del Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de subvencions que es destinen a la promoció d'habitatges protegits tant en règim de venda com en règim lloguer (nota 15).

Així mateix, la Societat dominant obté préstecs convinguts amb subsidi com a promotor d'habitatges protegits tant en règim de venda com en règim lloguer (notes 15).

D'altra banda, s'ha signat un conveni de col·laboració per al proveïment d'habitatges de lloguer assequible al barri de Torre Baró (nota 15).

Inversions immobiliàries afectes a garanties i actius afectes a reversió

Al tancament de l'exercici 2015, les inversions immobiliàries afectades en garanties de préstecs i pòlisses de crèdit rebuts per la Societat ascendeixen aproximadament a 25.771 milers d'euros (33.386 milers d'euros en 2014) (veure nota 17).

A 31 de desembre de 2015, existeixen diverses habitatges, amb un valor net comptable per import de 994 milers d'euros (994 milers d'euros, en 2014), de la promoció Sant Pere Mitjà, prestats com garantia de la concessió d'un aplaçament d'impostos

Al 31 de desembre de 2015, dins l'epígraf de "Construccions" s'inclou un import per valor net comptable de 12.762 milers d'euros (1.264 milers d'euros en 2014) corresponent a actius reversibles en virtut de drets de superfície, adscripció o concessió atorgats al Grup.

Compromisos ferms de compravenda

El Grup té formalitzats contractes de lloguer amb opció de compra que poden exercir els arrendataris en el període establert en el contracte. A 31 de desembre de 2015 i 2014, no existien altres compromisos ferms de compravenda d'aquest tipus d'inversions, ni obligacions contractuals en relació a l'adquisició, construcció o desenvolupament d'inversions immobiliàries.

Arrendaments

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeixen arrendaments financers.

Assegurances

El Grup té contractades vàries pòlisses d'assegurances per cobrir els riscos als quals estan subjectes els diferents elements inclosos en aquest epígraf. La cobertura d'aquestes pòlisses es considera suficient.

Inversions immobiliàries en litigi

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeixen inversions immobiliàries en litigi.

Embargament i gravàmens

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeixen embargaments ni gravàmens que afectin a les inversions immobiliàries.

6. Immobilitzat intangible

La composició i els moviments que hi ha hagut durant els exercicis 2015 i 2014 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Concessions	Patents	Aplicacions informàtiques	Altre immobilitzat intangible	TOTAL
COST					
Saldo a 31.12.2014	12.000,00	3.157,04	529.428,59	185.955,67	730.541,30
Asdicions	-	-	-	1.914.006,80	**1.914.006,80**
Traspassos d'actius corrents mantinguts per a la venda	-	-	-	86.562,03	**86.562,03**
Altres	(1.931,95)	-	-	-	**(1.931,95)**
Saldo a 31.12.2015	10.068,05	3.157,04	529.428,59	2.186.524,50	2.729.178,18
AMORTITZACIÓ					
Saldo a 31.12.2014	(960,00)	(2.950,82)	(522.262,26)	(14.631,76)	(540.804,84)
Dotació de l'exercici	(480,00)	(75,00)	(4.056,28)	(91.162,34)	(95.773,62)
Traspassos d'actius corrents mantinguts per a la venda	-	-	-	(6.179,66)	(6.179,66)
Saldo a 31.12.2015	(1.440,00)	(3.025,82)	(526.318,54)	(111.973,76)	(642.758,12)
DETERIORAMENT					
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2015	-	-	-	-	-
VNC a 31.12.2014	11.040,00	206,22	7.166,33	171.323,91	189.736,46
VNC a 31.12.2015	8.628,05	131,22	3.110,05	2.074.550,74	2.086.420,06

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Concessions	Patents	Aplicacions informàtiques	Altre immobilitzat intangible	TOTAL
COST					
Saldo a 31.12.2013	12.000,00	3.157,04	522.531,59	185.955,67	723.644,30
Asdicions	-	-	6.897,00	-	6.897,00
Saldo a 31.12.2014	12.000,00	3.157,04	529.428,59	185.955,67	730.541,30
AMORTITZACIÓ					
Saldo a 31.12.2013	(800,00)	(2.875,82)	(518.580,59)	(12.219,80)	(534.476,21)
Dotació de l'exercici	(160,00)	(75,00)	(3.681,66)	(2.411,94)	(6.328,60)
Sortides, baixes i reduccions	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2014	(960,00)	(2.950,82)	(522.262,25)	(14.631,75)	(540.804,82)
DETERIORAMENT					
Saldo a 31.12.2013	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2014	-	-	-	-	-
VNC a 31.12.2013	11.200,00	281,22	3.951,00	173.735,87	189.168,09
VNC a 31.12.2014	11.040,00	206,22	7.166,34	171.323,92	189.736,48

El saldo enregistrat a l'epígraf "Altre immobilitzat intangible" correspon al valor actual estimat de les reinversions necessàries a realitzar en determinats actius, classificats dins la partida de "Construccions" de l'epígraf d'inversions immobiliàries, amb una vida útil inferior al període del dret de superfície, adscripció o concessió que gaudeixen les

Societats del Grup, a títol gratuït, sobre terrenys que estan vinculats als habitatges de lloguer per a joves i als aparcaments i locals de promocions d'habitatges de lloguer explotats per la Societat dominant i sobre els terrenys on estan construïts els aparcaments de la Societat dependent (veure nota 3.1) i que seran revertits als Ajuntaments un cop finalitzi aquest dret. Com a contrapartida es va generar la corresponent provisió (veure nota 16). La valoració d'aquests costos s'ha realitzat d'acord amb la millor estimació del Grup sobre el valor net comptable que s'estima que tindran els actius objecte de reinversió a la data de finalització del dret de superfície, adscripció o concessió. El mètode d'amortització aplicat a aquest actiu és lineal fins a la data de finalització del dret de superfície, adscripció o concessió.

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, els esmentats drets de superfície, adscripció o concessió atorgats per entitats públiques a títol gratuït no s'han registrat en el balanç de situació adjunt, atès que els Administradors de la Societat consideren que el seu valor raonable no és rellevant.

Els traspassos de l'exercici corresponen als immobles classificats com a actius no corrents mantinguts per a la venda a 31 de desembre de 2014 (nota 5).

Les altes de l'exercici corresponen a les promocions d'habitatges per a joves La Selva i Mare de Deu del Port que han estat traspassades d'actius no corrents mantinguts per a la venda a inversions immobiliàries (nota 5) i que prèviament havien estat incloses en existències motiu pel que no s'havien enregistrat les reinversions previstes.

El saldo de l'epígraf "Concessions", correspon als drets de superfície, enregistrats en 2008, cedits per l'Ajuntament de Barcelona sobre dues finques situades al Passeig Torres i Bages per a la realització de dos habitatges de protecció oficial. Els drets de superfície són per un termini de 75 anys i l'import comptabilitzat correspon al cànon pagat. En l'exercici 2010, l'Ajuntament de Barcelona va cedir gratuïtament a la Societat els esmentats terrenys. En el contracte formalitzat, s'estableix que una vegada transmesa la propietat superficiària de tots els habitatges resultants de la promoció, o en tot cas en el termini màxim de dos anys a comptar des de l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges, l'Ajuntament de Barcelona podrà requerir a la Societat per tal que cedeixi gratuïtament la titularitat integra del sòl al propi Ajuntament o a l'Ens municipal que aquest determini. Per aquest motiu, la cessió gratuïta del sòl no ha estat valorada. A data actual l'Ajuntament no ha requerit encara la cessió gratuïta de la titularitat del sòl.

Béns totalment amortitzats

A data de tancament dels exercicis 2015 i 2014, el Grup mantenia en el seu immobilitzat intangible elements totalment amortitzats i encara en ús, el detall dels quals és el següent:

	Cost	
	2015	2014
Patents	2.407,04	2.407,04
Aplicacions Informàtiques	513.563,09	511.563,09
TOTAL	**515.970,13**	**513.970,13**

Béns adquirits a empreses del Grup i associades

A 31 de desembre de 2015 i 2014 no existeixen elements adquirits a empreses del Grup i associades.

Interessos capitalitzats

Durant els exercicis 2015 i 2014 no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf de l'immobilitzat intangible.

Correccions valoratives per deteriorament

Els Administradors de la Societat dominant consideren que no existeixen indicis de deteriorament dels diferents actius de l'immobilitzat intangible a tancament dels exercicis 2015 i 2014, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa durant els exercicis.

Arrendaments

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014 no existeixen arrendaments financers de béns de l'immobilitzat intangible.

Compromisos ferms de compravenda

A 31 de desembre de 2015 i 2014, el Grup no té compromisos per a l'adquisició o venda de immobilitzat intangible per import significatiu.

7. Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

7.1 Arrendaments financers – Arrendatari

A 31 de desembre de 2015 i 2014 no existeixen actius adquirits en virtut d'acords d'arrendament financer.

7.2 Arrendaments operatius – Arrendatari

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

El principal contracte que té formalitzat la Societat dominant és amb el seu accionista únic en referència al lloguer del local on té ubicades les seves oficines. El contracte té una durada romanent de 2 anys aproximadament. En el mateix s'estableix una renda anual de mercat, en base a un import de 137 euros el m^2, que s'actualitza anualment en funció de la variació de l'IPC.

Amb data 13 de desembre de 2013, la Societat dominant ha signat la renovació del contracte de lloguer amb el seu accionista únic. El contracte estableix una durada de 5 anys prorrogables i una renda anual de mercat en base a un import de 112 euros el m^2, que s'actualitza anualment en funció de la variació de l'IPC. A la finalització del termini inicial del contracte, prevista en data 1 de gener de 2019, es preveu la possibilitat de renovacions addicionals, moment en el qual es revisaria la renda en funció del preus de mercat vigents en aquell moment.

A 31 de desembre de 2015 i 2014, el detall dels pagaments futurs mínims pels contractes d'arrendament operatiu no cancel·lables desglossats per terminis de venciment, és el següent

	Pagaments mínims	
	31/12/2015	**31/12/2014**
Fins a 1 any	120.000,00	120.000,00
Entre 1 i 5 anys	240.000,00	360.000,00
Més de 5 anys	-	-
Total	**360.000,00**	**480.000,00**

8. Inversions financeres

8.1 Inversions en empreses del Grup, multigrup i associades

La composició i els moviments que hi ha hagut durant els exercicis 2015 i 2014 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Instruments de patrimoni

La composició i el detall del moviment produït durant els exercicis 2015 i 2014 en aquest apartat del balanç de situació és el següent:

	Barcelona Regional, S.A.	TOTAL
COST		
Saldo a 31.12.2013	**180.303,62**	**180.303,62**
Saldo a 31.12.2014	**180.303,62**	**180.303,62**
Saldo a 31.12.2015	**180.303,62**	**180.303.62**
CORRECCIÓ PER DETERIORAMENT		
Saldo a 31.12.2013	**-**	**-**
Saldo a 31.12.2014	**-**	**-**
Saldo a 31.12.2015	**-**	**-**

La informació referent a l'entitat en la que participa la Societat dominant és la següent:

	% de participació directa	Capital	Reserves	Resultat de l'exercici		Total patrimoni net
				D'explotació	Activitats continuades	
Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015 BARCELONA REGIONAL, S.A	11,76%	1.532.580,60	328.258.94	33.580,00	5.109,00	1.865.948,54
Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014 BARCELONA REGIONAL, S.A	11,76%	1.532.580,60	324.863,94	73.727,02	3.394,62	1.860.839,16

La societat Barcelona Regional Agència Metropolitana de Desenvolupament Urbanístic i d'Infraestructures, S.A. va ser constituïda el 24 de desembre de 1993, establint la seva seu social a l'edifici Centre serveis, Zona Franca, carrer 60, nº 25-27 de Barcelona essent el seu objecte social la realització d'estudis, anàlisis i prospeccions sobre aspectes urbanístics, territorials i mediambientals; la projecció, promoció, gestió, desenvolupament, direcció, assessorament, execució i explotació de tot tipus d'obres, edificacions, infraestructures i sistemes urbans.

REGESA va subscriure 30 accions, representatives del 11,76% del capital social íntegrament desemborsat.

Encara que la participació és inferior al 20%, en funció de la vinculació amb l'esmentada societat, els Administradors han considerat que existeix influència significativa i s'ha classificat com a inversió en el patrimoni d'empreses del Grup i associades.

Durant els exercicis 2015 i 2014 les societats participades no han distribuït cap import en concepte de dividends.

Les accions de les societats participades per la Societat dominant no cotitzen a cap mercat organitzat de valors.

8.2 Altres inversions financeres

En aquest compte s'inclouen els dipòsits i fiances. El moviment que hi ha hagut durant els exercicis 2015 i 2014 és el següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Saldo a 31.12.14	Entrades	Sortides	Traspassos	Ajustos per canvi de valor	Saldo a 31.12.15
Inversions a llarg termini						
Instruments de patrimoni	3.264,22	-	-	-	-	3.264,22
Imposicions	-	-	-	-	-	-
Dipòsits i fiances	528.326,07	14.740,99	(30.153,01)	-	-	512.914,05
	531.590,29	**14.740,99**	**(30.153,01)**	**-**	**-**	**516.178,27**
Inversions a curt termini						
Dipòsits i fiances	-	1.000,00	-	-	-	1.000,00
Imposicions	500.000,00	778.300,00	(500.000,00)	-	-	778.300,00
Partides pendents d'aplicació	110.379,39	8.757,87	-	-	-	119.137,26
Altres actius financers	172.157,88	24.429,77	-	-	-	196.587,65
	782.537,27	**812.487,64**	**(500.000,00)**	**-**	**-**	**1.095.024,91**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Saldo a 31.12.13	Entrades	Sortides	Traspassos	Ajustos per canvi de valor	Saldo a 31.12.14
Inversions a llarg termini						
Instruments de patrimoni	3.264,22	-	-	-	-	3.264,22
Imposicions	944.847,54	-	(444.847,54)	(500.000,00)	-	-
Dipòsits i fiances	541.051,39	16.259,54	(28.984,86)	-	-	528.326,07
	1.489.163,15	**16.259,54**	**(473.832,40)**	**(500.000,00)**	**-**	**531.590,29**
Inversions a curt termini						
Imposicions	-	-	-	500.000,00	-	500.000,00
Partides pendents d'aplicació	13.654,63	96.724,76	-	-	-	110.379,39
Altres actius financers	166.598,47	5.559,41	-	-	-	172.157,88
	180.253,10	**102.284,17**	**-**	**500.000,00**	**-**	**782.537,27**

Dipòsits i fiances

Conveni amb l'Ajuntament de Barcelona per al finançament en el procés de reallotjament

Per mandat de l'Ajuntament de Barcelona i de la resta de municipis del Barcelonès, la Societat dominant desenvolupa el procés de reallotjament i acompanyament social de famílies residents en aquests municipis i afectades per operacions urbanístiques.

En aquestes operacions les famílies reben una indemnització a través de la Societat dominant. No obstant, en ocasions les quantitats percebudes no cobreixen el cost total de l'habitatge de reallotjament. Això obliga a les famílies a sol·licitar crèdits personals i hipotecaris, essent molt freqüent que, malgrat les garanties reals donades, les

entitats financeres no concedeixen els crèdits en atenció a les circumstancies personals dels sol·licitants, amb rendes baixes o irregulars.

A fi de facilitar a aquestes famílies la constitució d'operacions de crèdit que els hi permetin accedir als nous habitatges de reallotjament, es va subscriure un conveni entre l'Ajuntament de Barcelona i REGESA pel qual l'Ajuntament constituirà un fons d'ajut per complementar la garantia personal o hipotecària, amb caràcter subsidiari i sense perjudici de la responsabilitat personal i il·limitada dels futurs prestataris. Per aconseguir aquesta finalitat, REGESA van acordar amb una entitat financera que realitzés les operacions de crèdit, personal o hipotecari, amb les famílies designades per REGESA. Per complementar la garantia personal o hipotecaria, amb caràcter subsidiari, REGESA va constituir una imposició a termini (o dipòsit). Al tancament dels exercicis 2014 i 2013, en l'epígraf de dipòsits i fiances a llarg termini, s'inclouen 250.000 euros per aquest concepte (nota 17).

Dipòsit a termini La Caixa

En l'exercici 2013, la Societat dominant va constituïr un dipòsit a termini per import de 944.847,54 euros que està pignorat en garantia dels interessos del factoring sense recurs formalitzat (nota 10) i del contracte de permuta financera vinculat a l'esmentat factoring (nota 14). A 31 de desembre de 2014, en funció dels venciments del contracte, s'ha cancel·lat una part del mateix i l'import pendent s'ha classificat a curt termini, i a 31 de desembre de 2015, s'ha cancel·lat la totalitat de l'import pendent.

9. Existències

A 31 de desembre de 2015 i 2014 la composició d'aquest epígraf és la següent:

	31/12/2015			31/12/2014		
	Import Brut	Deteriorament	Import Net	Import Brut	Deteriorament	Import Net
Edificis adquirits	866.422,74	(111.470,02)	754.952,72	866.422,74	(205.240,02)	661.182,72
Terrenys i solars	24.712.006,18	(8.742.257,71)	15.969.748,47	32.778.116,89	(9.818.132,21)	22.959.984,68
Promocions en curs habitatges	*1.664.049,17*	*(376.534,20)*	1.287.514,97	*5.681.911,26*	-	*5.681.911,26*
Altres promocions en curs	*5.734.270,21*	*(831.355,55)*	4.902.914,66	*8.777.342,76*	*(1.358.790,59)*	*7.418.552,17*
Promocions en curs	7.398.319,38	(1.207.889,75)	6.190.429,63	14.459.254,02	(1.358.790,59)	13.100.463,43
Edificis construïts habitatges	*3.484.227,81*	*(3.438.880,32)*	45.347,49	*7.231.326,97*	*(468.678,29)*	*6.762.648,68*
Altres edificis construïts	*25.777.781,84*	-	25.777.781,84	*28.266.295,49*	*(3.196.231,31)*	*25.070.064,18*
Edificis construïts	29.262.009,65	(4.517.628,60)	24.744.381,05	35.497.622,46	(3.664.909,60)	31.832.712,86
Bestretes a proveïdors	3.819.382,70	-	3.819.382,70	6.872.595,76	-	6.872.595,76
	66.058.140,65	**(14.579.246,08)**	**51.478.894,57**	**90.474.011,87**	**(15.047.072,42)**	**75.426.939,45**

En l'epígraf d'Edificis adquirits s'inclouen adquisicions d'immobles finalitzats que el Grup té previst vendre en el futur.

En l'epígraf de Terrenys i solars s'inclouen les adquisicions de terrenys i solars, les despeses d'urbanització i d'adequació dels mateixos, així com les despeses d'honoraris de projecte fins al moment en que s'inicia la construcció. Un cop iniciada la construcció el valor dels solars s'inclou en Construccions en curs.

En l'epígraf de Promocions en curs d'habitatges s'inclouen edificis en curs de construcció en els que també hi ha locals i aparcaments. La classificació entre habitatges, locals i aparcaments es fa a l'acabament de la promoció quan es distribueixen els costos incorreguts en la promoció entre les diferents unitats de l'edifici.

En data 18 d'octubre de 2001, REGESA i l'Ajuntament de Barcelona van subscriure un conveni de col·laboració, pel que aquest darrer es compromet a cedir a REGESA, sense cap càrrec, el dret de superfície de terrenys per la construcció d'habitatges per a joves en règim de lloguer en diversos emplaçaments de Barcelona i per un termini de setanta-cinc anys (Pla 10Hj).

En el Ple del Consell Comarcal del Barcelonès de 10 de desembre de 2002, es va aprovar constituir una fundació privada (Fundació Pisos de Lloguer), amb la finalitat de promoure l'accés a l'habitatge en règim de lloguer.

La Fundació es va constituir en l'exercici 2004, i l'any 2006 van començar les activitats pròpiament dites de la Fundació. Estava previst formalitzar la cessions dels drets de superfície i venda dels edificis promocionats per la Societat dominant a l'esmentada Fundació, en totes les actuacions corresponents al Pla 10Hj assumint aquesta darrera la gestió dels mateixos. Únicament es van poder transmetre a la Fundació 4 de les promocions i, la resta van ser explotades per la Societat dominant. REGESA va vendre part de les promocions i està explotant les de Teodor Llorente i les promocions de Mare de Deu del Port i la Selva que es van reclassificar com a actius no corrents mantinguts per a la venda a 31 de desembre de 2012, però que en l'exercici 2015 han estat traspassades a inversions immobiliàries (nota 5).

A 31 de desembre de 2015 i 2014, en l'epígraf de promocions en curs d'habitatges, s'inclouen 376 milers d'euros d'import brut corresponents als costos incorreguts en la construcció d'habitatges per joves Pla 10, que correspon a despeses de projectes incorregudes en la promoció La Maquinista que està parada per la demanda interposada contra l'Ajuntament de Barcelona i REGESA en la que es demana l'anul·lació de la cessió feta per l'Ajuntament de la finca segregada a REGESA. En l'exercici 2015, han estat deteriorades.

D'altra banda, d'acord a les normes de registre i valoració aplicables a l'immobilitzat material i inversions immobiliàries (resolució de 1 de març de 2013), a partir de l'exercici 2012, es traspassen d'existències a inversions immobiliàries locals, aparcaments i habitatges en lloguer amb opció de compra (per import brut de 1,2 milions d'euros en 2015 i 0,7 milions d'euros en 2014). Fins aquesta data, atès que no estava assegurat l'exercici de l'opció de compra i que el destí era la venda i es considerava que el període de lloguer no era rellevant respecte al total de la vida útil dels béns es mantenien en existències (consulta 3 BOICAC 52).

El total de construccions en curs de REGESA han estat finalitzades durant l'exercici 2015 (6.463.600,60 euros en 2014 que finalitzarien en 2015). A 31 de desembre de 2015, l'import de promocions en curs correspon a despeses per treballs previs realitzats (honoraris i despeses de projecte executiu, etc.). La construcció de les esmentades promocions encara no s'ha iniciat. La societat no preveu pèrdues en la recuperació d'aquestes despeses que es repercutirien als corresponents ajuntaments cas de no realitzar-se finalment les promocions o als tercers que les realitzin cas de no fer-ho directament la societat.

Els interessos capitalitzats en existències ascendeixen aproximadament a euros 401.061,20 (553.795,20 euros en 2014). En el present exercici no s'han capitalitzat interessos (mateixa situació en l'exercici anterior).

A 31 de desembre de 2015, l'import dels solars inclosos en edificis construïts és aproximadament de 3.758.968,58 euros (4.181.870,48 euros en 2014). A 31 de desembre de 2015 no hi ha solars inclosos en construccions en curs (274.100,01 euros en 2014).

Al tancament de l'exercici 2015, les existències afectades en garanties de préstecs i pòlisses de crèdit rebuts per la Societat ascendeixen aproximadament a 47.813.076,38 euros (59.559.879,20 euros en 2014) (veure nota 17).

El saldo del compte "Bestretes a proveïdors" inclou, principalment, els pagaments realitzats per REGESA en relació a actuacions d'expropiació que han de ser compensats amb finques edificables, 1.111.112,54 euros de l'Ajuntament de Barcelona i 2.384.103,44 euros de l'Ajuntament de Santa Coloma (4.488.492,32 i 2.384.103,44 respectivament en 2014) (notes 11, 16 i 25). En l'exercici 2015, s'han cobrat els imports corresponents a les actuacions del tram del carrer de Sant Quintí a Plaça Maragall (Guinardó). Així mateix, a 31 de desembre de 2015, s'inclouen 324.166,72 euros que corresponen a locals que ha de rebre la societat quan s'acabi la construcció d'operacions de permutes comercials.

Deteriorament d'existències

Les circumstàncies actuals del mercat immobiliari, que s'ha deteriorat des de mitjans de l'any 2007, han provocat una disminució de la demanda, agreujada per la crisi financera, que ha suposat que l'accés al finançament s'hagi endurit. Per aquest motiu, el Grup ha analitzat el valor net realitzable de les existències, per determinar si aquest era inferior al preu d'adquisició o cost de producció i efectuar en tot cas la corresponent correcció valorativa.

Cal destacar les característiques específiques de la Societat dominant, atès que una part molt significativa de la seva oferta correspon a habitatges de protecció oficial, en els que no es preveuen riscos en relació al seu valor net realitzable.

REGESA ha procedit a l'anàlisi del deteriorament de les existències segons la seva tipologia:

- Habitatges protegits, places d'aparcaments vinculades i trasters vinculats: donat que aquest tipus d'habitatges tenen uns preus de venda regulats no es considera el seu deteriorament per reducció del preu de venda de mercat, excepte en el cas de promocions amb pèrdues on aquests preus no cobreixen els costos incorreguts.
- Habitatges lliures: en general, s'ha analitzat el risc de deteriorament considerant una reducció del preu de venda previst inicialment aplicant preus d'habitatges en règim concertat per tal de comprovar que si fos necessari un canvi de qualificació de la vivenda no existiria risc de deteriorament. En algun cas s'ha realitzat un estudi de mercat per part de taxadors externs i independents per tal de determinar si el preu de mercat actual cobria els costos incorreguts.
- Locals comercials i aparcaments: en aquest cas s'han utilitzat com a criteris valoratius els següents:
    a) Taxacions segons la norma ECO/805/2003 recents
    b) Estudis de mercat realitzats per taxadors externs independents
    c) Valors de transaccions de característiques similars i recents
    d) En el cas d'alguns locals en lloguer amb opció de compra s'ha procedit al càlcul del valor actualitzat dels fluxos esperats

- Solars: per analitzar el seu possible deteriorament s'han utilitzat els següents criteris valoratius:
    a) Estudis de mercat realitzats per taxadors externs independents
    b) En el cas dels solars del Guinardó s'ha considerat com a valor de referència els contractes de promesa de compra dels solars
    c) Valoració en funció de negociacions en curs amb promotors i en base a preus de referència de preus de sòl segons el tipus d'habitatge.

Per altra banda, l'activitat de promoció d'habitatge protegit adreçada a afectats urbanístics i introduint al mercat una oferta d'habitatges a preu assequible pot comportar la realització de promocions deficitàries.

En base a l'anàlisi realitzat, la Societat dominant ha procedit a la correcció valorativa principalment de terrenys, d'alguns locals comercials i places d'aparcament, així mateix s'ha mantingut la provisió per deteriorament de promocions d'habitatges protegits de promocions deficitàries (principalment Pare Benet i La Catalana R2 i R6).

En l'exercici 2015, l'efecte net de la dotació i recuperació de la provisió per deteriorament ha suposat un ingrés de 0,5 milions d'euros, principalment per l'efecte de la aplicació de les provisions per deteriorament dels solars del Guinardó que s'han venut en l'exercici per import de 1,4 milions d'euros.

En l'exercici 2014, l'efecte net de la dotació i recuperació de la provisió per deteriorament ha suposat una despesa de 1,5 milions d'euros, principalment per l'efecte de la provisió per deteriorament de terrenys (0,8 milions d'euros).

En el cas de promocions en curs, les pèrdues estimades s'inclouen en l'epígraf de "Provisions a curt termini" del passiu del balanç en provisions per a pèrdues a l'acabament. Quan es considera que la promoció està acabada

(acte de recepció de l'obra) es traspassen les pèrdues estimades a provisió per deteriorament d'existències. En 2015 i 2014 no s'ha traspassat cap import.

A 31 de desembre de 2014, l'aparcament del Complex del Guinardó, inclòs com a promocions en curs, va ser recepcionat parcialment i el seu deteriorament va ser incorporat com deteriorament d'existències per un import de 471 milers d'euros. Aquest aparcament s'ha venut en l'exercici 2015.

En relació a l'anàlisi del deteriorament de les existències de la Societat dependent, cal destacar els següents aspectes:

Referent a la promoció de la Plaça Wagner, la Societat dependent no considera riscos en relació al seu valor net realitzable atenent la valoració realitzada per un expert independent i al marge generat en les vendes ja realitzades en exercicis anteriors.

En relació a l'anàlisi del valor net realitzable de la promoció UTE Torre Lluch, l'avaluació realitzada per part de la Societat dependent és la que s'exposa a la nota 5. Aquesta avaluació s'ha realitzat considerant la valoració realitzada per un expert independent. La valoració s'ha determinat pel mètode d'actualització de rendes per lloguer i per venda respectivament. Per a les existències s'ha considerat un ritme determinat de vendes i una taxa d'actualització del 6-7%. Com resultat de la mateixa, durant l'exercici 2015, s'han reconegut ingressos per reversió del deteriorament de 111 milers d'euros a l'epígraf de "Variació d'existències de promocions acabades i en curs". En l'exercici 2014 es van reconèixer pèrdues per deteriorament al compte de pèrdues i guanys abreujat per import de 159 milers d'euros a l'epígraf de "Variació d'existències de promocions acabades i en curs".

Cal destacar que en les valoracions s'han considerat determinades hipòtesis de ritme de rendes per venda i la valoració és molt sensible a variacions en les esmentades hipòtesis

En relació a las existències en curs i d'acord amb la valoració realitzada per un expert independent, al tancament de l'exercici 2015 s'ha considerat convenient realitzar una correcció valorativa per deteriorament de la promoció Sancho d'Àvila per reversió per import de 57 milers d'euros en 2015 i dotació de 143 milers d'euros en 2014 reconeguda a l'epígraf de "Variació d'existències de promocions acabades i en curs"

Al tancament de l'exercici, el Grup analitza les diferents promocions i actuacions previstes per tal de determinar la viabilitat de les mateixes i la provisió per pèrdues a l'acabament a constituir si s'escau (nota 16).

10. Clients per vendes i prestacions de serveis

La composició d'aquest epígraf del balanç de situació adjunt a 31 de desembre de 2015 i 2014 és la següent:

	Saldo a 31.12.15		Saldo a 31.12.14	
	Llarg termini	Curt termini	Llarg termini	Curt termini
Clients:				
Clients Incasol	66.351,26	-	80.551,81	-
Clients Corpedificacions	-	-	-	1.659.115,74
Clients Institucionals	-	12.953.362,13	-	11.689.134,08
Deteriorament de valor:				
Pisos Llefià	-	-	-	(41.743,00)
Altres	-	(222.857,15)	-	(160.465,46)
Total	**66.351,26**	**12.730.504,98**	**80.551,81**	**13.146.041,36**

El Grup dóna de baixa els saldos de clients per l'import de les cessions realitzades a entitats de crèdit sempre que l'entitat de factoring assumeixi el risc d'insolvència i mora ("factoring sense recurs"). En les cessions de crèdit en les que el Grup assumeix el risc d'insolvència o de retard en el cobrament no es donen de baixa els saldos. A 31 de desembre de 2014, els saldos deutors pendents de venciment que han estat cancel·lats derivats de les operacions esmentades de "factoring sense recurs" van ser de 4.608 milers (Nota 14)

En els casos en què no s'inclouen interessos s'actualitza el saldo a cobrar en funció del calendari de cobrament previst i aplicant un tipus de descompte adequat.

El saldo de "Clients" inclou principalment saldos a cobrar d'Administracions Públiques, entre d'altres l'Ajuntament de Barcelona, Consorci Sanitari de Barcelona, Institut Català d'Assistència i Serveis Socials.

Relocalització afectats per inundacions a pisos Llefià (Badalona) (Clients INCASOL).

En el decurs dels exercicis 1989 i 1990, REGESA va efectuar la venda de 24 pisos (actualment queden 16 pisos) a afectats per inundacions al preu unitari de 17.429,35 euros i unes condicions de pagament a un termini de 20 anys i un interès anual del 5% a una taxa creixent del 4% anual, condicions de finançament establertes al conveni amb l´INCASOL i avalades per l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs.

Així mateix, durant 1993, la Societat dominant va vendre una sèrie d'habitatges afectats tots ells per una hipoteca constituïda a favor de l'Institut Català del Sòl, en garantia d'un préstec concedit a REGESA , amb un interès del 5% anual i per un termini de 25 anys (conveni 1989). La part compradora no es va subrogar a l'esmentada hipoteca, pel que queda obligada a pagar les quantitats degudes a REGESA, en les mateixes condicions que les del préstec atorgat per l'INCASOL.

L'import pendent de cobrar a 31 de desembre de 2015 corresponent a aquestes actuacions és de 66.351,26 euros (80.551,81 euros a 31 de desembre de 2014).

11. Deutors

La composició d'aquest epígraf del balanç de situació consolidat adjunt a 31 de desembre de 2015 i 2014 és la següent:

	Saldo a 31.12.15		Saldo a 31.12.14	
	Llarg termini	Curt termini	Llarg termini	Curt termini
Deutors diversos:				
Ajuntament de Santa Coloma (nota 25.1)	722.733,51	-	722.733,51	-
Ajuntament de Barcelona (nota 25.1)	368.885,54	-	2.974.395,85	-
Altres deutors	-	320.240,25	-	348.452,84
Total	**1.091.619,05**	**320.240,25**	**3.697.129,36**	**348.452,84**

Deutors Ajuntament Santa Coloma de Gramenet

Tal com s'indica a la nota 16, diversos propietaris expropiats han interposat demanda contra l'Ajuntament de Santa Coloma i REGESA davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en relació a les expropiacions realitzades per REGESA en les actuacions del carrer Sant Carles. En l'exercici 2008, en funció de l'avaluació del risc realitzada pels Administradors i pels assessors de la Societat es va constituir la provisió per a responsabilitats. L'import a 31 de desembre de 2014 ascendia a 722.733,51 euros (Nota 17 provisions per a responsabilitats a curt termini). A 31 de desembre de 2014 ja s'havien dictat sentències fermes i s'han pagat la totalitat en 2015.

Els imports que s'han de recuperar de l'Ajuntament estan inclosos com a bestretes de proveïdors en l'epígraf d'existències (2.384.103,44 euros a 31 de desembre de 2015 i 2014) i la resta com a deutors (722.733,51 a 31 de desembre de 2015 i 2014). L'import total a recuperar ascendeix a 3.106.836,95 euros a 31 de desembre de 2015 i 2014) .

Les finques del carrer Sant Carles van ser objecte de permuta en 2008 i les finques rebudes en contraprestació per REGESA es corresponen amb els valors realment pagats als expropiats, sense incloure cap import addicional en funció de les reclamacions presentades.

L'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va enviar escrit, de data 26 de març de 2010, manifestant el compromís municipal de compensar a REGESA del cost pendent de satisfer, un cop recaigudes les sentències del Tribuna Superior de Justícia de Catalunya, mitjançant permuta de terrenys municipals edificables de valor equivalent. Durant l'exercici 2012, es van fer gestions amb l'Ajuntament per tal de cercar mecanismes de compensació per la via de cessió de finques edificables. En l'exercici 2013, es van mantenir reunions i va quedar clar per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet que hi ha un cost pendent de compensar i es va encarregar al Consell Comarcal del Barcelonès, la redacció d'un document que reculli les condicions per regularitzar amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet el cost de l'actuació de Sant Carles així com que estableixi la forma de compensació.

En reunió celebrada el mes de juliol de 2014 amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet es va valorar com a possibilitat més lògica de compensació del desequilibri existent, la de fer efectiva la cessió a REGESA de la finca municipal del carrer Sant Just prevista al conveni de 17 de febrer de 2004, doncs, ara sí que està desafectada de l'ús escolar (CEIP Sant Just). Això no obstant, l'Ajuntament ha tramitat una modificació de planejament que ha retallat edificabilitat d'aquesta finca, pel que ha estat necessari encarregar una nova valoració de la finca que ha donat com a resultat una banda de valors compresa entre 1,6 i 1,9 milions d'euros.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08805680. Registre Mercantil de Barcelona, Volum 10.875, Fol 67. Full número B-44602, inscripció 65a

Es continua negociant amb l'Ajuntament la tramitació de la cessió de la finca i la recerca de noves fórmules de compensació per la diferència.

S'espera que en el decurs de 2016 es pugui formalitzar un acord definitiu.

Deutors Ajuntament de Barcelona

En data 20 de febrer de 2004, el Plenari del Consell Municipal autoritza la formalització de dos convenis de col·laboració, execució de la Modificació del Pla General Metropolità Primer Cinturó, tram del carrer de Sant Quintí a Plaça Maragall (Guinardó), i Modificació del Pla General Metropolità Primer Cinturó, tram Garcilaso, entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i REGESA, en execució del Conveni Marc aprovat el 26 de maig de 2000. Es declara a REGESA beneficiària de les expropiacions necessàries per a executar la MPGM reordenació del Primer Cinturó.

En els esmentats convenis, signats el 9 de juliol de 2004, el cost total previst de les operacions a realitzar per REGESA, que correspon a expropiació, enderroc i reallotjament, ascendeix a 30.422.275 euros (Guinardó) i 12.798.228 euros (Garcilaso), ambdós imports sense IVA, i s'estableixen els mecanismes de compensació de l'Ajuntament de Barcelona a REGESA per l'execució de les expropiacions derivades del planejament .

Diversos propietaris afectats per les esmentades actuacions han interposat demanda contra REGESA (nota 16) i en funció de l'avaluació del risc s'ha constituït una provisió per responsabilitats per import de 3.292.888,35 euros que en cas que les reclamacions es facin efectives hauran de ser compensades per l'Ajuntament de Barcelona.

En les dues actuacions ja s'han dictat sentències fermes i només resta pagar una part dels imports 2.256.605,24 euros (2.974.395,85 euros a 31 de desembre de 2014).

A 31 de desembre de 2015 i 2014, els pagaments realitzats per REGESA són superiors als imports aportats per l'Ajuntament i el saldo deutor s'inclou en l'epígraf d'existències com a bestretes (nota 9), atès que inicialment estava previst rebre terrenys en compensació i per aquest concepte l'Ajuntament de Barcelona ja va transmetre a REGESA dos solars situats als carrers Taxonera i Ramon Turró. La societat ha renegociat amb l'Ajuntament de Barcelona la recuperació de certs imports per altres vies, però es va decidir mantenir el criteri vigent fins a la data fins que es formalitzin els acords.

En els darrers mesos de l'exercici 2014, es van mantenir les converses amb l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut Municipal d'Urbanisme per tal de cercar fórmules per a la compensació del dèficit que l'empresa ha sofert en l'execució del conveni de col·laboració per a l'execució del Primer Cinturó, entre el carrer Sant Quintí i Plaça Maragall, signat en data 9 de juliol de 2004. Com a resultat de les mateixes, s'ha acordat que REGESA sol·liciti la liquidació provisional del conveni en virtut de la clàusula cinquena del mateix, en no poder fer-se una liquidació definitiva perquè encara resten finques edificables pendents de vendre.

En aquesta sol·licitud, formulada el passat dia 10 de març de 2015, s'ha fixat la xifra de la liquidació en 12,2 milions d'euros. La proposta de liquidació inclou també la compensació de pèrdues generades en les vendes del solars del Guinardó (nota 15). La liquidació provisional ha esta aprovada per l'Ajuntament de Barcelona i s'ha cobrat en la seva totalitat en l'exercici 2015.

A 31 de desembre de 2014, atès que l'acord encara no estava signat es va mantenir la classificació del saldo a cobrar a llarg termini. L'import a 31 de desembre de 2015 correspon a les expropiacions del tram Garcilaso.

12. Efectiu i altres actius líquids equivalents

A 31 de desembre de 2015 i 2014, la totalitat del saldo correspon a l'epígraf de tresoreria.

No existeix cap restricció per a la lliure disposició dels saldos que figuren en aquest epígraf del balanç de situació consolidat adjunt.

13.Fons propis

Capital subscrit

El capital social de la Societat dominant està representat per 727 accions nominatives de 4.207,09 euros cadascuna, totalment subscrites i desemborsades pel Consell Comarcal del Barcelonès.
Durant els exercicis 2015 i 2014, no s'han produït moviments en el capital social ni en els percentatges de participació.

La Junta General Extraordinària de la societat dominant d'11 de març de 2015 va aprovar l'augment de capital de REGESA, sense modificació del valor nominal de les accions, incrementant-lo en dos milions cinc-cents trenta-dos mil sis-cents seixanta-vuit euros amb divuit cèntims (2.532.668,18 euros), mitjançant la conseqüent emissió de sis-centes dues noves accions nominatives de valor nominal de 4.207,09 euros cadascuna, numerades de la 728 a la 1.329.

Està previst que el Consell Comarcal del Barcelonès, com a soci únic de REGESA, subscrigui la totalitat de les noves accions de la societat, el desembossament de les quals s'efectuarà mitjançant aportació dinerària.

El Ple del Consell Comarcal del Barcelonès va aprovar l'acord d'ampliació de capital el 6 de maig de 2015, com a soci únic de la societat, ha subscrit la totalitat de les noves accions de la societat, el desembossament de les quals s'ha fet mitjançant aportació dinerària en data 16 de novembre de 2015. A data de formulació dels comptes anuals està pendent d'escripturació en el Registre Mercantil i que per aquest motiu no s'inclou al fons propis a 31 de desembre de 2015 i s'inclou com a altres passius financers a curt termini (nota 18).

Reserves

A l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net consolidat (ECPN) que forma part d'aquests Comptes Anuals Consolidats es detallen els saldos i moviments agregats produïts durant els exercicis 2015 i 2014.

Reserva legal

D'acord amb la Llei de Societats de Capital, s'ha de destinar una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a la Reserva legal fins que arribi, si més no, al 20% del Capital Social. Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, la Societat dominant té dotada aquesta reserva en un import superior al mínim que estableix la legislació.

La Reserva legal podrà utilitzar-se per augmentar el capital en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat. Llevat per aquesta finalitat, i mentre no es superi el 20% del Capital Social, aquesta reserva només podrà destinar-se a la compensació de pèrdues i sempre que no existeixin altres reserves disponibles suficients per a aquesta fi.

Reserves en societats consolidades

En aquest epígraf es recullen els resultats generats per la Societat dependent des de la data d'entrada en el Grup.

Resultats consolidats

L'aportació de cada societat inclosa al perímetre de consolidació, als resultats consolidats atribuïbles a la Societat dominant és la següent :

	Saldo 31.12.2015	Saldo 31.12.2014
REGESA	2.727.792,29	(3.842.965,75)
Regesa Aparcaments i Serveis	(467.088,12)	(872.372,80)
Resultats consolidats	**2.260.704,17**	**(4.715.338,55)**

El detall dels Fons Propis dels comptes anuals individuals de les societats que formen part del Grup es detallen a l'Annex 1.

Distribució de dividends

Durant els exercicis 2015 i 2014 no s'ha distribuït cap import en concepte de dividends.

14.Ajustos per canvis de valor

El detall d'aquest epígraf del balanç de situació consolidat adjunt a 31 de desembre de 2015 és el següent:

	Saldo al 31.12.14	Plusvàlues	Minusvàlues	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.15
Operacions de cobertura	(296.620,68)	-	-	297.513,22	(892,54)	-
Total	**(296.620,68)**	**-**	**-**	**297.513,22**	**(892,54)**	**-**

L'import que figura a la partida "Ajustaments de valor per operacions de cobertura" recull la minusvàlua generada per la part eficaç dels canvis de valor dels derivats financers designats i qualificats com a cobertures comptables de fluxos d'efectiu. Correspon a la cobertura de tipus d'interès del contracte de factoring sense recurs concertat amb CaixaBank (nota 10). S'ha comptabilitzat com a operació de cobertura ja que es considera eficaç atès que els termes crítics de l'instrument de cobertura i de l'instrument cobert són idèntics: els nocionals són els mateixos, les dates de liquidació d'interessos de tots dos són les mateixes i el tipus de referència variable és el mateix.

15. Subvencions, donacions i llegats rebuts

La composició i moviments produïts durant els exercicis 2015 i 2014 en aquest epígraf del balanç de situació adjunt és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

Origen	Organisme Concedent	Saldo al 31.12.14	Adicions	Retirades	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.15
Subvencions							
De capital		**8.549.362,34**	**-**	**(17.100,00)**	**(1.848.396,79)**	**5.559,96**	**6.689.425,52**
Subvencions per a promoció de vivenda	Autonòmica	4.146.957,72	-	(17.100,00)	(59.192,53)	192,35	4.070.857,54
Préstec amb subsidi	Estatal (Ministeri Vivenda)	2.628.000,52	-	-	(9.460,93)	28,38	2.618.567,98
Subvencions per a promoció de vivenda	Comarcal	1.774.404,10		-	(1.779.743,33)	5.339,23	-
De explotació		**2.714.055,56**	**6.087.135,97**	**-**	**(6.670.469,30)**	**1.750,00**	**2.132.472,23**
Per a promoció lloguer	Autonòmica	2.714.055,56		-	(583.333,33)	1.750,00	2.132.472,23
	Local	-	6.087.135,97	-	(6.087.135,97)	-	-
Total		**11.263.417,91**	**6.087.135,97**	**(17.100,00)**	**(8.518.866,09)**	**7.309,96**	**8.821.897,75**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

Origen	Organisme Concedent	Saldo al 31.12.13	Adicions	Retirades	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.14
Subvencions							
De capital		**6.856.970,86**	**2.073.743,33**	**-**	**(376.259,40)**	**(5.092,45)**	**8.549.362,34**
Subvencions per a promoció de vivenda	Autonòmica	4.205.859,45	294.000,00	-	(353.118,04)	216,31	4.146.957,72
Préstec amb subsidi	Estatal (Ministeri Vivenda)	2.651.111,41	-	-	(23.141,36)	30,47	2.628.000,52
Subvencions per a promoció de vivenda	Comarcal	-	1.779.743,33	-	-	(5.339,23)	1.774.404,10
De explotació		**3.295.638,89**	**-**	**-**	**(583.333,33)**	**1.750,00**	**2.714.055,56**
Per a promoció lloguer	Autonòmica	3.295.638,89	-	-	(583.333,33)	1.750,00	2.714.055,56
Total		**10.152.609,75**	**2.073.743,33**	**-**	**(959.592,73)**	**(3.342,45)**	**11.263.417,91**

Entre les subvencions de capital s'inclouen els subsidis (subvenció dels préstecs) associats als préstecs convinguts per al finançament d'habitatges de protecció oficial destinats a l'arrendament.

Les subvencions de capital per a promoció d'habitatges i els préstecs amb subsidi inclouen subvencions afectes a actius que a 31 de desembre de 2012 es van traspassar a actius no corrents mantinguts per a la venda i que encara no han estat alienats (nota 26)

L'Ajuntament de Barcelona, mitjançant la societat municipal BAGURSA, ha decidit impulsar el sector de Torre Baró, entre les actuacions previstes ha decidit facilitar el lloguer assequible dels habitatges de les promocions de Torre Baró que estaven buits, de manera que la renda sigui significativament inferior a la de mercat mantenint REGESA la seva gestió. Per aquest motiu es va signar un protocol d'intencions el 10 de juliol de 2013 i s'ha signat el conveni de col·laboració el 20 de desembre de 2013. Els habitatges per lloguer van ser sortejats al mes de juny i s'han reservat habitatges per a situacions d'emergència.

Els recursos que l'Ajuntament aportarà per tal de cobrir les depeses d'explotació fins l'u de setembre de 2019 ascendeixen a 3.500.000 d'euros. La totalitat de l'import es va cobrar en l'exercici 2014.

L'Ajuntament de Barcelona té el dret preferent de compra o de tempteig pel conjunt dels habitatges, i la quantitat que s'hagi aportat en funció del conveni s'entendrà lliurada a compte del preu de venda si l'Ajuntament decidís exercir l'opció.

D'altra banda, tal com s'havia previst, en 2014 un cop finalitzat el procés de liquidació i dissolució de la Fundació Pisos de Lloguer, l'excedent resultant per import de 1.780 milers d'euros va ser destinat a la promoció i gestió d'habitatges en règim de lloguer, en concret a finançar la promoció de "Reina Amàlia". Aquesta promoció ha estat venuda a l'Ajuntament de Barcelona al febrer de 2015.

Els Administradors de la Societat dominant consideren que es compleixen la totalitat de les condicions establertes en les corresponents resolucions de concessió de totes les subvencions rebudes al tancament dels exercicis 2015 i 2014.

16. Provisions i contingències

Provisions a llarg termini

El detall i moviment durant els exercicis 2015 i 2014 d'aquest epígraf del passiu del balanç de situació és el següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Saldo 31.12.2014	Addicions	Aplicacions / Retirades	Pagaments	Actualització provisió	Traspassos	Saldo 31.12.2015
Guinardó	2.057.589,70	118.673,99	-	-	-	(106.521,59)	2.069.742,10
Garcilaso	-	-	-	-	-	-	-
Altres provisions	64.420,10	-	-	-	(11.830,00)	-	52.590,10
Provisions per a altres responsabilitats	**2.057.589,70**	**118.673,99**	**-**	**-**	**-**	**(106.521,59)**	**2.122.332,20**
Provisió per desmantellament, retirada o rehabilitació de l'immobilitzat i actius de reposició	233.306,76	1.914.006,82	-	-	330.495,16	-	2.491.176,6 7
Total provisions a llarg termini	**2.355.316,56**	**2.046.048,74**	**-**	**-**	**318.665,16**	**(106.521,59)**	**4.613.508,87**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Saldo 31.12.2013	Addicions	Aplicacions / Retirades	Pagaments	Actualització provisió	Altres variacions	Saldo 31.12.2014
Sant Carles	-	-	-	-	-	-	-
Guinardó	1.813.509,28	557.464,59	-	-	-	(313.384,17)	2.057.589,70
Garcilaso	602.496,62	-	-	-	-	(602.496,62)	-
Altres provisions	70.980,00	-	-	-	-	(6.559,90)	64.420,10
Provisions per a altres responsabilitats	**2.486.985,90**	**557.464,59**	**-**	**-**	**-**	**(922.440,69)**	**2.122.009,80**
Provisió per desmantellament, retirada o rehabilitació de l'immobilitzat i actius de reposició	**224.871,28**	**-**	**-**	**-**	**8.435,48**	**-**	**233.306,76**
Total provisions a llarg termini	**2.711.857,18**	**557.464,59**	**-**	**-**	**8.435,48**	**(922.440,69)**	**2.355.316,56**

Provisions per a altres responsabilitats

A 31 de desembre de 2015, en les tres actuacions ja s'han dictat sentències fermes i només resta pagar una part dels imports.
La classificació entre llarg i curt termini s'ha fet en funció de les previsions de dates en les que s'hauran de fer efectives les provisions per reclamacions realitzades pels expropiats.

Actuacions carrer Sant Carles (Santa Coloma de Gramanet)

En l'exercici 2006, diversos propietaris expropiats han interposat demanda contra l'Ajuntament de Santa Coloma i REGESA davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en relació a les expropiacions realitzades per REGESA.

En l'exercici 2008, en funció de l'avaluació del risc realitzada pels Administradors i pels assessors de la Societat es va constituir la provisió per a responsabilitats. Les finques del carrer Sant Carles van ser objecte de permuta en 2008 i les finques rebudes en contraprestació per REGESA es corresponen amb els valors realment pagats als expropiats, sense incloure cap import addicional en funció de les reclamacions presentades.

A 31 de desembre de 2015, ja s'han dictat sentències fermes i no resta import pendent de pagament a 31 de desembre de 2015 (722.736,50 euros en 2014). L'import pagat als expropiats s'ha comptabilitzat en bestretes a proveïdors en l'epígraf d'existències (nota 9) i a deutors la resta (nota 11).

L'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va enviar escrit, de data 26 de març de 2010, manifestant el compromís municipal de compensar a REGESA del cost pendent de satisfer, un cop recaigudes les sentències del Tribuna Superior de Justícia de Catalunya, mitjançant permuta de terrenys municipals edificables de valor equivalent.

Tal com s'indica en la nota 11, es continua negociant amb l'Ajuntament la tramitació de la cessió de la finca i la recerca de noves fórmules de compensació per la diferència.

Al 31 de desembre de 2015 i 2014, atès que la compensació a rebre d'un tercer no pot suposar una reducció del deute, s'ha enregistrat la provisió per riscos i despeses corresponent a les sentències i l'actiu a rebre (nota 11).

Actuacions Guinardó i Garcilaso

En relació a les actuacions del Primer Cinturó realitzades per REGESA d'acords als dos convenis de col·laboració (Guinardó i Garcilaso) signats amb l'Institut Municipal d'Urbanisme, diversos propietaris expropiats van interposar demanda contra REGESA.

En exercicis anteriors es va constituir la provisió en funció de les sentències dictades. A 31 de desembre de 2015, en les dues actuacions ja s'han dictat sentències fermes i només resta pagar una part dels imports

D'acord als convenis establerts, els costos addicionals incorreguts seran compensats per l'Ajuntament de Barcelona, per la qual cosa l'import de les esmentades sentències ha estat enregistrat en l'epígraf de deutors (nota 11).

En relació al conveni de col·laboració relatiu al Guinardó, tal com s'indica a la nota 11, com a resultat de les reunions mantingudes amb l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut Municipal d'Urbanisme, REGESA va sol·licitar la liquidació provisional del conveni en virtut de la clàusula cinquena del mateix, en no poder fer-se una liquidació definitiva perquè encara resten finques edificables pendents de vendre, que ha estat aprovada en 2015.

Altres provisions

Al tancament dels exercicis 2014 i 2015, el saldo registrat en aquesta partida està vinculat amb la demanda interposada per la Comunitat d'usuaris de l'aparcament de Ferran Reyes, en la qual reclamaven el pagament d'unes quantitats en conceptes varis de liquidacions anteriors que havien estat aprovades en Juntes Generals per la Comunitat d'Usuaris esmentada. Si bé, en data 7 de març de 2014 es va suspendre aquest procediment judicial atès que s'ha arribat a un acord extrajudicial beneficiós per ambdues parts. A 31 de desembre de 2014 i 2015, s'han classificat 11.830,00 euros a curt termini en funció del venciment estimat.

Provisió per desmantellament, retirada o rehabilitació de l'immobilitzat i actius de reposició

El Grup registrar una provisió pel valor actual dels costos de reposició relacionats amb els elements dels actius amb una vida útil inferior al període del dret de superfície, adscripció o concessió que gaudeixen les societats del Grup, a títol gratuït, sobre terrenys que estan vinculats als habitatges de lloguer per a joves i als aparcaments i locals de promocions d'habitatges de lloguer explotats per la Societat dominant i sobre els terrenys on estan construïts els aparcaments de la Societat dependent (veure nota 3.1) i que seran revertits als Ajuntaments un cop finalitzi aquest dret. L'import de l'estimació inicial es registra com a provisió i es genera com a contrapartida el corresponent actiu pel mateix import (veure nota 6). La valoració d'aquests costos s'ha realitzat d'acord amb la millor estimació del Grup sobre el valor actual del valor net comptable que s'estima que tindran els actius objecte de reposició a la data de finalització del dret de superfície, adscripció o concessió.

Anualment, s'incrementa aquesta provisió per l'import de l'actualització financera, recollint una despesa financera en el compte de pèrdues i guanys.

A 31 de desembre de 2015, s'ha traspassat d'actius no corrents mantinguts per a la venda la provisió corresponent als aparcament de la societat dependent.

Les altes de l'exercici corresponen a les promocions d'habitatges 10Hj Mare de Deu del Port i la Selva que han estat traspassades d'actius no corrents per a la venda a inversions immobiliàries (nota 5).

Provisions curt termini

El detall de les provisions a curt termini és el següent:

	Saldo 31.12.2015	Saldo 31.12.2014
Provisió per a altres responsabilitats	198.693,14	1.661.629,98
Provisió per a acabament de promocions	800.644,86	815.516,23
Provisió per a pèrdues a l'acabament	-	223.818,68
Provisió per a garanties	185.091,49	201.591,49
Total	**1.184.429,49**	**2.902.556,38**

Provisió per a pèrdues a l'acabament

El saldo d'aquest compte correspon a les pèrdues estimades en les promocions en curs. Un cop acabada la promoció les pèrdues finalment estimades s'enregistren com a deteriorament d'existències.

L'activitat de promoció d'habitatge protegit adreçada a afectats urbanístics i introduint al mercat una oferta d'habitatges a preu assequible pot comportar la realització de promocions deficitàries.

Al tancament de l'exercici, el Grup analitza les diferents promocions i actuacions previstes per tal de determinar la viabilitat de les mateixes i la provisió per pèrdues a l'acabament a constituir si s'escau.

Contingències

Reclamació Consorci Sanitari de Barcelona

En l'exercici 2013, el Consorci Sanitari de Barcelona va instruir expedient a REGESA i Regesa Aparcaments i Serveis, S.A. en relació a actuacions encarregades en diferents convenis de col·laboració per a la construcció de centres d'atenció primària, de salut mental,... justificant que el cost real de les actuacions és inferior a l'import facturat per les societats. Així mateix, demana al Servei Català de la Salut la revisió del conveni subscrit amb Regesa per a la construcció del CAP Guinardó, actualment en curs, i que es compensi amb els reintegraments que sol·licita, que ascendeix a 3,4 milions d'euros per a Regesa i 0,8 milions d'euros per a Regesa Aparcaments i Serveis, S.A.

El Consell Comarcal del Barcelonès va manifestar la seva disconformitat a la reclamació presentada i atès que els convenis no han estat modificats entén que l'import facturat per Regesa i Regesa Aparcaments i Serveis és correcte, i que l'aportació rebuda per les societats comarcals no ho és en concepte de subvenció, per la qual cosa no es preveu cap resolució contrària als interessos de la societat per aquest motiu.

És per tot això que en 2014 el Consell Comarcal ha interposat recurs contenciós administratiu contra la resolució del Consorci Sanitari de Barcelona abans esmentada. A data actual, pel que fa a l'estat del procediment judicial segons la comunicació rebuda del jutjat contenciós administratiu núm. 13 de Barcelona, i una vegada el magistrat declari la conclusió del procediment, només mancarà que es dicti la corresponent sentència judicial.

Reclamacions proveïdors

Conseqüència del retard en el pagament, certs proveïdors han presentat reclamacions al Grup. El Grup en la major part dels casos ha intentat arribar a acords establint nous calendaris de pagament del deute i el pagament d'interessos si s'escau. A 31 de desembre de 2015, encara que no s'hagin establert calendaris formals amb tots el

proveïdors, la societat ha acordat o està en curs de negociació per establir nous calendaris i el pagament d'interessos si s'escau.

A 31 de desembre de 2014, malgrat la cancel·lació gradual del deute amb VOPI-4 i les converses amb aquest creditor i Regesa Aparcaments i Serveis, S.A., per a la cancel·lació del deute pendent en relació a les obres de l'aparcament del 22@ de Barcelona, VOPI-4 havia presentat demanda executiva en el Jutjat de Primera Instància número 10 de Barcelona. En l'exercici 2015, s'ha procedit a la cancel·lació del deute amb el proveïdor que ha estat finançada per Regesa.

El Grup no preveu diferències significatives amb l'import que realment s'hagi de pagar.

A la data de formulació d'aquests comptes anuals, els Administradors de la societat dominant no tenen coneixement de passius contingents, a part dels indicats anteriorment, que puguin involucrar a les societats del Grup en litigis o suposar la imposició de sancions o penalitats amb efecte significatiu en el patrimoni net al tancament de l'exercici.

17. Deutes a llarg i curt termini

La composició d'aquests epígrafs del balanç de situació adjunt al 31 de desembre de 2015 i 2014 és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total a 31.12.15
Deutes amb entitats de crèdit	**53.196.610,12**	**16.809.211,72**	**70.005.821,84**
Préstecs hipotecaris	50.514.223,20	3.396.806,22	53.911.029,42
Pòlisses de préstec	2.682.386,92	829.493,17	3.511.880,09
Pòlisses de crèdit	-	7.920.796,52	7.920.796,52
Pòlissa confirming anticipat	-	4,00	4,00
Deute per descompte de crèdits comercials	-	3.485.000,00	3.485.000,00
Deute per interessos	-	1.177.111,81	1.177.111,81
Derivats	**-**	**-**	**-**
Altres passius financers	**2.796.363,37**	**3.011.128,97**	**5.797.220,11**
Altres deutes	1.778.777,03	478.460,79	2.257.237,82
Fiances i depòsits rebuts	1.017.586,34	-	1.017.586,34
Capital emès pendent d'inscripció (nota 13)	-	2.532.668,18	2.532.688,18
Partides pendents d'aplicació	-	(10.292,23)	(10.292,23)
Total	**55.992.973,49**	**19.810.048,46**	**75.803.021,95**

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08905580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.675, Fol 67. Full número B-44923, inscripció 29a

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total a 31.12.14
Deutes amb entitats de crèdit	**52.573.367,28**	**16.466.199,59**	**69.039.566,87**
Préstecs hipotecaris	48.758.433,84	6.700.450,34	55.458.884,18
Pòlisses de préstec	3.814.933,44	529.829,25	4.344.762,69
Pòlisses de crèdit	-	7.773.626,73	7.773.626,73
Pòlissa confirming anticipat	-	4,00	4,00
Deute per interessos	-	1.462.289,27	1.462.289,27
Derivats	**-**	**297.513,22**	**297.513,22**
Altres passius financers	**4.250.732,36**	**478.460,79**	**4.729.193,15**
Altres deutes	3.338.397,14	478.460,79	3.816.857,93
Fiances i depòsits rebuts	912.335,22	-	912.335,22
Total	**56.824.099,64**	**17.242.173,60**	**74.066.273,24**

Durant l'exercici 2012, Regesa ha reestructurat el deute financer d'acord al nou pla de viabilitat realitzat en 2012 (nota 26). La proposta realitzada a les entitats financeres, i que totes elles han aprovat, consisteix en:

a. Atenció al 100% de la despesa financera del període.
b. Augment de la carència, fins els límits permesos pels diferents plans d'habitatge, dels préstecs hipotecaris a la promoció.
c. Pòlisses de crèdit i altres préstecs no garantits: prestamització amb tres anys de carència i set d'amortització.
d. Deute hipotecari de sòl: prestamització amb tres anys de carència i set d'amortització.

A data d'avui resten per signar les operacions de reestructuració amb Grupo BBVA que s'espera formalitzar a curt termini.

Préstecs hipotecaris

A 31 de desembre de 2015 i 2014, la composició dels préstecs hipotecaris subrogables rebuts pel Grup es la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

		Llarg termini	Curt termini
	Tipus d'interès mig (%)	Principal utilitzat	Principal utilitzat
Préstecs Hipotecaris	3,98%	52.110.582,13	3.396.806,22
Subvenció préstecs subsidiats		(1.596.358,93)	-
Total		**50.514.223,20**	**3.396.806,22**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

		Llarg termini	Curt termini
	Tipus d'interès mig (%)	Principal utilitzat	Principal utilitzat
Préstecs Hipotecaris	3,13%	50.473.073,79	6.700.450,34
Subvenció préstecs subsidiats		(1.714.639,95)	-
Total		**48.758.433,84**	**6.700.450,34**

Al tancament del exercicis 2015 i 2014, la classificació entre curt i llarg termini dels préstecs hipotecaris es realitza considerant si és possible o no la seva subrogació abans de 31 de desembre de l'any següent.

No s'adjunta el detall per venciments dels cinc anys següents al tancament dels exercicis 2015 i 2014 i de la resta d'anys fins l'últim venciment atès que la classificació dels préstecs es realitza en funció de la subrogació dels mateixos.

Pòlisses de préstec

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, la composició de les pòlisses de préstec és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Euros			
	Tipus d'interès mig (%)	Data de venciment	Llarg termini	Curt termini
			Principal utilitzat	Principal utilitzat
Entitat 1	5,00%	01/01/2018	230.489,77	208.040,00
Entitat 2	3,26%	27/03/2023	1.131.527,72	121.905,39
Entitat 3	6,16%	07/01/2020	1.320.369,43	499.547,78
Tota			**2.682.386,92**	**829.493,17**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Euros			
	Tipus d'interès mig (%)	Data de venciment	Llarg termini	Curt termini
			Principal utilitzat	Principal utilitzat
Entitat 1	5,25%	01/01/2018	429.140,16	168.000,00
Entitat 2	3,54%	27/03/2023	1.686.933,11	-
Entitat 3	1,94%	01/04/2027	-	210.689,42
Entitat 4	6,00%	07/01/2020	1.698.860,17	151.139,83
Tota			**3.814.933,44**	**529.829,25**

El detall dels préstecs sense garantia hipotecaria per terminis de venciment dels exercicis 2015 i 2014 és el següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Fins 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 3 i 4 anys	Més de 5 anys	Total Deute
Entitat 1	208.040,00	193.828,15	36.661,62	-	-	438.529,77
Entitat 2	121.905,39	166.930,07	172.076,05	177.380,67	615.140,94	1.253.433,11
Entitat 3	499.547,78	401.835,25	426.619,56	452.932,52	38.982,10	1.819.917,21
Total	**829.493,17**	**762.593,46**	**635.357,23**	**630.313,19**	**654.123,04**	**3.511.880,09**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Fins 1 any	Entre 1 i 2 anys	Entre 2 i 3 anys	Entre 3 i 4 anys	Més de 5 anys	Total Deute
Entitat 1	168.000,00	218.696,65	193.828,15	16.615,36	-	597.140,16
Entitat 2	-	208.139,63	286.243,66	296.542,72	896.007,10	1.686.933,11
Entitat 3	210.689,42	-	-	-	-	210.689,42
Entitat 4	151.139,83	378.490,74	401.835,25	426.619,56	491.914,62	1.850.000,00
Total	**529.829,25**	**805.327,02**	**881.907,06**	**739.777,64**	**1.387.921,72**	**4.344.762,69**

Pòlisses de crèdit

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, la composició de les pòlisses de crèdit és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

Entitat	Tipus d'interès mig	Data de venciment	Euros	
			Límit	Disposat
Grup BBVA (UNNIM)	3,09	-	-	4.774.164,80
BBVA	5,183	-	-	3.136.791,70
Curt termini				**7.910.956,50**
Total				**7.910.956,50**

Les pòlisses de crèdit amb el Grupo BBVA estan pendents de refinançament, veure comentaris a l'apartat d'impagaments.

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

Entitat	Tipus d'interès mig	Data de venciment	Euros	
			Límit	Disposat
Grup BBVA (UNNIM)	3,54	-	-	4.774.164,80
BBVA	6,50	-	3.000.000,00	2.999.461,93
Curt termini				**7.773.626,73**
Total				**7.773.626,73**

Garanties atorgades

A 31 de desembre de 2015, les existències i inversions immobiliàries afectades en garantia de préstecs rebuts pel Grup ascendeixen aproximadament a 47.813.076,28 euros i 27.503.714,53 euros, respectivament (59.559.879,20 euros, 33.385.903,57 i 1.859.756,13 euros corresponents a actius no corrents mantinguts per a la venda en 2014) (notes 9, 5 i 23)

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, el Consell Comarcal del Barcelonès tenia emeses "comfort letter" en relació a diversos préstecs i pòlisses de crèdit de la Societat segons el detall indicat en "garanties compromeses amb tercers" (nota 24)

Impagaments

Durant l'exercici s'han produït impagaments de deutes amb entitats bancàries que s'han subsanat i renegociat.

A data d'avui encara resta per signar amb Grupo BBVA, les pòlissa de crèdit amb UNNIM per import de 4,8 milions d'euros aproximadament i la pòlissa amb BBVA per import de 3,1 milions d'euros. S'ha acordat verbalment la prestamització de la pòlissa d'Unnim per un període de deu anys amb una carència de tres anys. La seva formalització s'ha endarrerit per la necessitat d'actualitzar les garanties a aportar per Regesa conseqüència de la venda de béns que la cobrien. Es preveu que la formalització es faci a curt termini

L'entitat financera ha confirmat que en cas d'arribar-se a un acord pel refinançament del deute, els interessos i comissions de demora seran recalculats. Per aquest motiu, a 31 de desembre de 2015 i 2014, atès que la societat dominant no té dubtes en la refinanciació de l'operació, la provisió d'interessos s'ha realitzat considerant tipus d'interès de mercat.

Altres deutes

En aquest epígraf s'inclouen 1.778 milers d'euros a pagar a llarg termini en relació a l'aplaçament de pagament d'impostos sol·licitat per la Societat dominant. (3.247 milers d'euros en 2014) (nota 21).

Així mateix, a 31 de desembre de 2015 i 2014 en aquest compte també s'inclou 478 milers d'euros de interessos pendents de pagament a proveïdors.

Fiances i dipòsits rebuts

En aquest epígraf s'inclou el fons d'ajut rebut de l'Ajuntament de Barcelona per al finançament en el procés de reallotjament de families afectades per operacions urbanístiques. L'import a al tancament dels exercicis 2015 i 2014 és de 250 milers d'euros (nota 8.2).

Així mateix, en aquest compte també s'inclou l'import de les fiances rebudes d'immobles que es troben en lloguer on el termini de devolució de les mateixes excedeix la data de 12 mesos. Al tancament de l'exercici 2015 ascendeix a 671 milers d'euros (634 milers d'euros en 2014).

18. Instruments financers derivats

En l'exercici 2013, es va formalitzar un contracte de permuta financera per a la cobertura de tipus d'interès del contracte de factoring sense recurs concertat amb CaixaBank (notes 11 i 15). La minusvàlua a 31 de desembre de 2014 es va classificar a llarg i curt termini en funció del seu venciment: 297.513,22 euros a curt termini a 31 de desembre de 2014 i 137.706,28 euros a llarg termini. En l'exercici 2015 ha vençut.

19.Creditors comercials i altres comptes a pagar

A 31 de desembre de 2015 i 2014 la composició d'aquest epígraf és la següent:

	Saldo a 31.12.15		Saldo a 31.12.14	
	Llarg termini	Curt termini	Llarg termini	Curt termini
Proveïdors	-	8.481.996,88	18.931,76	20.011.243,70
Proveïdors, empreses del grup i associades (Nota 25)		395.114,05	-	314.808,96
Creditors diversos		2.552.968,11	-	2.723.716,32
Personal (remuneracions pendents de pagament)		91.512,57	-	91.512,57
Altres deutes amb les administracions públiques (Nota 21)		4.317.142,26	-	5.203.903,65
Avançaments de clients		1.238.165,01	-	3.466.137,15
Total	**-**	**17.076.898,88**	**18.931,76**	**31.811.322,35**

Proveïdors

El detall de les partides incloses al subcompte de proveïdors es el següent:

	Saldo a 31.12.15	Saldo a 31.12.14
Proveïdors	621.154,00	1.890.256,37
Proveïdors, UTE Torre Lluch	14.331,65	710.086,08
Contractistes	6.418.094,33	14.532.694,06
Factures pendents de rebre	1.428.417,09	2.878.207,19
Total	**8.481.997,07**	**20.011.243,70**

A 31 de desembre de 2015 i 2014, el saldo a llarg termini de proveïdors inclou acords de pagament amb proveïdors a més d'un any.

Creditors diversos

El detall de les partides incloses al subcompte de creditors diversos es el següent:

	Saldo a 31.12.15	Saldo a 31.12.14
Actuacions Turó de la Peira i Trinitat Nova	398.927,92	616.025,95
Ajuntament de Barcelona (Casetes Renfe)	2.044.684,39	1.988.398,53
Altres	109.355,80	119.291,84
Total	**2.552.968,11**	**2.723.716,32**

<u>Creditors per actuacions a Trinitat Nova i Turó de la Peira</u>

Actuacions per la remodelació del barri Trinitat Nova

En desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior del Barri de Trinitat Nova, la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Barcelona i l'Associació de Veïns de Trinitat Nova signaren un conveni que establia les bases i condicions en que es portaria a terme la remodelació. En l'esmentat conveni es preveia encarregar a Regesa la gestió del Pla.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08205680. Registre Mercantil de Barcelona, Volum 10.675, Foli 67, Full número B-44802, Inscripció 2ia

El 16 de febrer de 2003 es va signar el conveni de col·laboració entre l'Institut Municipal d'Urbanisme i Regesa on s'estableixen les gestions a realitzar per Regesa.

Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, l'import rebut de l'Institut Municipal d'Urbanisme i BAGURSA és superior als pagaments realitzats per Regesa, que corresponen principalment a indemnitzacions pagades a les famílies afectades per compte de l'Institut Municipal d'Urbanisme i BAGURSA, a despeses d'enderroc i a diversos serveis de gestió.

Actuacions per la remodelació del barri del Turó de la Peira

REGESA paga per compte de l'Institut Municipal d'Urbanisme i BAGURSA les indemnitzacions a les famílies afectades. Al tancament dels exercicis 2015 i 2014, l'import rebut de l'Institut Municipal d'Urbanisme i BAGURSA és superior als pagaments realitzats per Regesa.

Ajuntament de Barcelona creditor (Casetes Renfe)

El compte "Ajuntament de Barcelona creditor (Casetes Renfe)" correspon a la diferència en els valors de mercat de la permuta del terrenys de Pallars formalitzada en l'exercici 2006 i que Regesa ha de compensar amb el pagament a realitzar d'expropiacions a realitzar. Encara que estava previst fer el pagament, a data actual encara està pendent de pagament.

Avançaments de clients

En aquest epígraf s'inclouen principalment els avançaments rebuts d'entitats públiques per a la realització de centres assistencials (CAPS) i altres equipaments públics així com els avançaments rebuts per als adquirents de promocions d'habitatges protegits. En aquest sentit, la Llei 24/1991, de 29 de Novembre, de l'habitatge de la Generalitat de Catalunya, estableix que les bestretes entregades a compte pels adquirents de pisos d'habitatges protegits han d'esser garantides pels promotors. Per tal de complir amb aquest últim requeriment, el Consell Comarcal del Barcelonès ha aprovat, en sessió plenària celebrada en data 28 de abril de 2010, garantir, per compte de la Societat, els esmentats avançaments per import global de 13.343,385,97 euros. A 31 de desembre de 2015, l'import de bestretes garantides ascendeix a 21.031,65 euros aproximadament (en 2014 l'import de bestretes garantides ascendeix a 21.031,65 euros).

20. Informació sobre aplaçaments de pagaments efectuats a proveïdors. Disposició addicional tercera. Deure de informació de la Llei 15/2010, de 5 de juliol

Els pagaments realitzats i pendents als exercicis 2015, d'acord al desglossament exigit a la Llei 15/2010 i modificacions posteriors sobre els ajornaments de pagament efectuats a proveïdors, es el següent:

	31.12.2015
	Dies
Període mig de pagament a proveïdors	618,63
Rati d'operacions pagades	608,76
Rati d'operacions pendents de pagament	649,28
	Import
Total pagaments realitzats	20.355.021,12
Total pagaments pendents	6.552.005,61

D'acord amb la normativa vigent, a 31 de desembre de 2015 el termini màxim legal de pagament és de 30 dies, excepte si hi ha acord entre les parts que com a màxim serà de 60 dies.

El període mitjà de pagament a proveïdors a 31 de desembre de 2015 és de 618,63 dies. Per aconseguir la reducció del mateix fins arribar el màxim període establer per la normativa contra la morositat, el Grup continuarà amb totes les actuacions previstes i incorporades al Pla de Viabilitat de la companyia aprovat pel Consell d'Administració el 18 d'octubre de 2012.

Entre les mesures que incorpora aquest Pla, i pel que fa a l'exercici 2016, podem destacar la venda de la cartera de solars (Guinardó, Ginebra, R13 La Catalana, Amèrica Prat de la Riba...) i la signatura de noves encomanes de gestió per les corporacions que formen part del Consell Comarcal del Barcelonès.

21. Administracions públiques i situació fiscal

El detall del saldo amb de les Administracions Públiques a 31 de desembre de 2015 i 2014 és el següent:

Administracions Públiques deutores	No corrent	Corrent	Saldo a 31.12.15	No corrent	Corrent	Saldo a 31.12.14
Actius per impost diferit	**381.427,07**	**-**	**381.427,07**	**488.477,67**	**-**	**488.477,67**
Actius per impost corrent (*)	**-**	**170.692,23**	**170.692,23**	**-**	**382.416,60**	**382.416,60**
Altres crèdits amb Administracions Públiques	**-**	**737.127,93**	**737.127,93**	**-**	**2.134.124,04**	**2.134.124,04**
Hisenda Pública, deutora per IVA	-	443.921,29	443.921,29	-	23.615,36	23.615,36
Subvencions concedides	-	-	-	-	926.096,13	926.096,13
IVA pendent de deduir	-	296.072,12	296.072,12	-	1.178.985,26	1.178.985,26
IVA UTE	-	(2.865,48)	(2.865,48)	-	-	-
Altres	-	-	-	-	5.427,29	5.427,29
Total	**381.427,07**	**907.820,16**	**1.289.247,23**	**488.477,67**	**2.516.540,64**	**3.005.018,31**

Administracions Públiques creditores	No corrent	Corrent	Saldo a 31.12.15	No corrent	Corrent	Saldo a 31.12.14
Passius per impost diferit	**26.668,15**		**26.668,15**	**33.978,11**	**-**	**33.978,11**
				-	**-**	**-**
Passius per impost corrent				**-**	**-**	**-**
Altres deutes amb Administracions Públiques	**1.778.777,03**	**4.317.142,26**	**6.095.919,29**	**3.247.065,09**	**5.203.903,65**	**8.450.968,74**
Hisenda Pública, creditora per pagaments a compte				-	-	-
Organismes de la Seguretat Social		63.232,52	63.232,52	-	62.085,89	62.085,89
Hisenda Pública, creditora IVA	1.778.777,03	2.099.892,89	3.878.669,92	3.247.065,09	2.777.916,43	6.024.981,52
IVA repercutit no meritat		1.863.476,43	1.863.476,43	-	2.322.033,88	2.322.033,88
IVA i IRPF UTE		228.048,00	228.048,00	-	616,16	616,16
Altres		62.492,42	62.492,42	-	41.251,29	41.251,29
Total	**1.805.445,18**	**4.317.142,26**	**6.122.587,44**	**3.281.043,20**	**5.203.903,65**	**8.484.946,85**

Impost sobre beneficis

L'impost sobre beneficis es calcula en base al resultat econòmic o comptable, obtingut per l'aplicació del principis de comptabilitat generalment acceptats, que no necessàriament ha de coincidir amb el resultat fiscal, entenent-se aquest com la base imposable de l'impost.

REGESA i la seva Societat dependent no consoliden fiscalment.

La conciliació entre el resultat comptable i la base imposable que està previst declarar a l'impost sobre beneficis és la següent:

	Compte de pèrdues i guanys 2015	Compte de pèrdues i guanys 2014
Ingressos i despeses	2.260.704,37	(4.715.338,55)
Impost sobre societats	(206.584,79)	(54.013,94)
Diferències permanents	45.499,65	28.870,42
Diferències temporànies:	-	
Disminucions	(209.905,75)	(73.085,45)
Augments	2.105.946,48	1.595.191,62
Base imposable prèvia de l'exercici	**3.995.659,96**	**(3.218.375,90)**
Quota íntegra	**1.198.697,99**	**(965.512,77)**
Bonificació del 99%	(1.186.711,01)	955.857,64
Deduccions per formació	-	-
Crèdit fiscal a compensar	-	-
Quota líquida	100.426,73	-
Retencions i pagaments a compte	(271.118,96)	(182.600,15)
Hisenda pública deutora per Impost de Societats	**271.118,96**	**182.600,15**

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

	2015	2014
Quota Líquida	100.426,73	-
Diferències temporals:	-	-
Variació impost diferits	5.731,33	(54.013,94)
Crèdit fiscal a compensar	-	-
Altres	100.426,73	-
Total ingrés (despesa) per Impost sobre societats	**206.584,79**	**(54.013,94)**

La despesa per impost de l'exercici 2014 correspon a l'actualització dels actius i passius per impost diferit en funció del període reversió estimat tenint en compte que el tipus impositiu aplicable en 2015 és del 28% i a partir del 2016 del 25%.

Actius i passius per impostos diferits

La diferència entre la carrega fiscal imputada al resultat de l'exercici i als exercicis precedents i la carrega fiscal ja pagada o que haurà de pagar-se per aquest exercici es registra en els comptes "Actius per impost diferit" o "Passius per impost diferit". Els impostos diferits es calculen aplicant als imports corresponents el tipus impositiu vigent. A 31 de desembre de 2014, els actius i passius per impostos diferits s'han recalculat en funció del període reversió estimat tenint en compte que el tipus impositiu aplicable en 2015 és del 28% i a partir del 2016 del 25%.

La composició i moviment d'aquests epígrafs del balanç de situació és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Saldo al 31.12.14	Registrat en el compte de resultats		Regist-rat directament en comptes de Patrimoni Net		Saldo al 31.12.15
		Addicions	Retirs	Addicions	Retirs	
Actius per impostos diferits	**488.477,67**	**-**	**(106.158,06)**	**(892,55)**	**-**	**381.427,06**
Impost diferit per crèdit fiscal	**282.423,09**	**-**	**(100.426,73)**	**-**	**-**	**181.996,36**
Deduccions fiscals pendents aplicar	**2.848,67**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.848,67**
Per diferències temporànies	**203.205,92**	**-**	**(5.731,33)**	**(892,55)**	**-**	**196.582,04**
- Impost diferit d'actiu per permutes	202.313,37	-	(5.731,33)	(892,55)	-	196.582,04
- Altres impostos diferits d'actiu	892,55	-	-	-	-	
Passius per impostos diferits	**33.978,11**	**-**	**-**	**-**	**(7.309,96)**	**26.668,15**
Per diferències temporànies	**33.978,11**	**-**	**-**	**-**	**(7.309,96)**	**26.668,15**
- Impost diferit de passiu per subvencions	33.941,96	-	-	-	(7.309,96)	26.632,00
- Altres impostos diferits de passiu	36,15	-	-	-		36,15

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Saldo al 31.12.13	Registrat en el compte de resultats		Registrat directament en comptes de Patrimoni Net		Saldo al 31.12.14
		Addicions	Retirs	Addicions	Retirs	
Actius per impostos diferits	**542.221,26**	**-**	**(54.013,94)**	**479,43**	**(209,07)**	**488.477,67**
Impost diferit per crèdit fiscal	**296.469,27**	**-**	**(14.046,18)**	**-**	**-**	**282.423,09**
Deduccions fiscals pendents aplicar	**2.848,67**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.848,67**
Per diferències temporànies	**242.903,32**	**-**	**(39.967,76)**	**479,43**	**(209,07)**	**203.205,92**
- Impost diferit d'actiu per permutes	242.281,13	-	(39.967,76)	-	-	202.313,37
- Altres impostos diferits d'actiu	622,19	-	-	479,43	(209,07)	892,55
Passius per impostos diferits	**30.635,67**	**-**	**-**	**6.221,22**	**(2.878,78)**	**33.978,11**
Per diferències temporànies	**30.635,67**	**-**	**-**	**6.221,22**	**(2.878,78)**	**33.978,11**
- Impost diferit de passiu per subvencions	30.599,52	-	-	6.221,22	(2.878,78)	33.941,96
- Altres impostos diferits de passiu	36,15	-	-	-	-	36,15

Les diferències temporànies corresponen a la previsió per a pèrdues a l'acabament previstes de promocions en curs i a la diferència entre el valor de mercat i el valor comptable de les cessions i vendes realitzades a títol de permuta.

Per a reconèixer l'impost anticipat s'ha considerat la bonificació del 99% per les activitats a les que els hi és aplicable.

Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. A-08905680. Registre Mercantil de Barcelona, Volum 10.475, Fol 67, Full número B-44522, inscripció 25a

El crèdit fiscal comptabilitzat correspon a les bases imposables negatives pendents de compensar de la Societat dominant i el detall és el següent:

Euros		Exercici
Base	Quota	Generació
1.809.743,13	12.700,36	2008
3.040.327,67	42.228,77	2009
1.791.336,64	35.335,24	2010
3.735.190,37	91.731,99	2011
10.376.597,81	**181.996,36**	

La recuperabilitat dels actius per impost diferit s'avalua en el moment del seu reconeixement i posteriorment al tancament de cada exercici, tenint en compte els resultats previstos de la Societat per als propers exercicis. En aquest sentit, per prudència s'ha decidit no activar el crèdit fiscal derivat de la base imposable negativa dels exercicis 2012 a 2015.

D'acord a la normativa fiscal vigent no hi ha límit temporal per l'aplicació de les bases imposables pendents de compensar. L'avaluació de la recuperació futura dels crèdits fiscals s'anirà actualitzant en funció de l'evolució dels resultats generats per la societat.

El detall de les bases imposables negatives pendents de compensar de la societat dominant i dependent i el crèdit fiscal corresponent no comptabilitzat considerant que el tipus impositiu és del 25% és el següent:

Societat dominant

Euros		Exercici
Base	Quota	Generació
8.131.502,62	241.930,21	2012
8.404.096,20	179.091,40	2013
2.280.354,47	(4.601,61)	2014
15.057,40	7.543,52	2015
18.831.010,69	**423.963,52**	

Societat dependent

Euros		Exercici
Base	Quota	Generació
400.401,68	100.100,42	2012
1.827.356,15	456.839,04	2013
829.993,56	207.498,39	2014
436.407,86	109.101,97	2015
3.494.159,25	**873.539,82**	

D'altra banda, tampoc s'ha comptabilitzat l'impost diferit d'actiu derivat de la limitació en la deduïbilitat fiscal de l'amortització i de les despeses financeres.

Impost sobre el Valor Afegit

En relació amb aquest impost, la Societat dominant es troba sotmesa a l'aplicació de la regla de prorrata per a la determinació de l'IVA suportat que pot ser considerat com a deduïble, al realitzar operacions que estan subjectes, però exemptes en l'esmentat tribut. En l'exercici 2015 aquest percentatge de deducció s'ha establert, tenint en compte els diferents sectors d'activitat, en el 95% (97% en l'exercici 2014).

Situació fiscal

Al juliol de 2014, l'Agència Tributaria va iniciar procediments de comprovació i investigació de caràcter general en relació a l'Impost sobre Societats de la Societat dominant dels exercicis 2010 a 2012 i de l'Impost sobre el Valor Afegit dels períodes compresos entre 1 de gener de 2011 i 31 de desembre de 2012.

En data 4 de març de 2015, es signen en conformitat les actes corresponents a l'Impost sobre Societats dels i de l'Impost sobre el Valor Afegit sense detectar incidències. D'altra banda, la inspecció ha detectat anomalies, bàsicament no quantitatives, en les declaracions presentades corresponents al model 347 Declaració anual d'operacions amb terceres persones dels exercicis 2011 i 2012 i ha obert un expedient sancionador en el que proposa una sanció de 2 milions d'euros aproximadament.

L'expedient es basa en inexactituds en les declaracions i inclusió d'operacions sobre les que no existia obligació legal de declaració i sense que la inspecció hagi posat de manifest operacions no declarades o amb dades falses. La societat dominant i els seus assessors fiscals consideren que la sanció proposada és absolutament desproporcionada i que en cap cas s'ha acreditat una actitud dolosa per part de la societat, pel que consideren que el més probable és que l'esmentada sanció sigui declarada nul·la de ple dret i en conseqüència anul·lada pels tribunals de justícia. En data 20 de març de 2015 s'han presentat les al·legacions corresponents. La sanció definitiva per aquest motiu ha estat de 500 euros.

Al 31 de desembre de 2015 es troben oberts a inspecció l'Impost sobre Societats i l'Impost sobre el Valor Afegit dels exercicis 2014 i 2015 i els quatre últims exercicis de la resta d'impostos que li són d'aplicació a la Societat dominant per les seves activitats.

Al 31 de desembre de 2015 es troben oberts a inspecció els quatre últims exercicis per tots el impostos que li són d'aplicació a la societat dependent per les seves activitats, així com l'impost sobre beneficis corresponent a l'exercici 2011.

D'acord amb la legislació fiscal vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

Degut a les diferents interpretacions de la normativa fiscal aplicable, podrien existir certes contingències fiscals amb una quantificació objectiva que no es podria determinar. No obstant, els Administradors de la Societat dominant estimen que el deute tributari que se'n derivaria de possibles actuacions futures de l'Administració fiscal no donaria lloc a una incidència significativa en els Comptes Anuals en el seu conjunt.

Ajornaments pagament impostos

Durant l'exercici 2015 no ha sol·licitat ajornaments d'impostos. En els exercicis 2014 i 2013 si es van sol·licitar diversos ajornaments d'impostos pels que ha aportar les garanties sol·licitades pels respectius organismes.

Els saldos ajornats a llarg termini s'han inclòs en la partida d'Altres passius financers en l'epígraf de Deutes a llarg termini.

22. Ingressos i despeses

Xifra neta de negocis

El detall de la xifra neta de negocis, a 31 de desembre de 2015 i 2014 és el següent:

	Euros	
	2015	2014
Habitatges (inclou les vendes d'aparcaments i trasters vinculats a habitatges)	7.936.568,73	10.379.555,86
Aparcaments	2.368.088,89	1.406.316,90
Locals comercials	2.124.078,38	795.000,00
Terrenys	6.645.333,01	-
Vendes	**19.074.069,01**	**12.580.872,76**
Prestació de serveis	4.882.119,63	10.906.442,64
Ingressos per arrendaments	3.926.507,43	3.805.939,83
Prestacions de serveis	**8.808.627,06**	**14.712.382,47**
Total	**27.882.696,07**	**27.293.255,23**

Els ingressos per prestació de serveis dels exercicis 2015 i 2014 corresponien principalment als ingressos per contractes "claus en mà" realitzats per encàrrec d'entitats públiques (CAPS, ...).

El detall dels clients amb una xifra de negocis igual o superior al 10 per cent de l'import net de la xifra de negocis individual o consolidada és el següent:

	2015	2014
Ajuntament de Barcelona	10.508.745,05	7.964.427,09
Inmoglaciar Catalunya, S.L.	4.314.683,00	-
Resta clients	13.059.268,02	19.328.828,14
Total xifra de negocis	**27.882.696,07**	**27.293.255,23**

Altres ingressos d'explotació

A 31 de desembre de 2015 i 2014, el detall d'altres ingressos d'explotació és el següent:

	2015	2014
Subvencions	8.501.562,63	926.178,08
Altres	29.546,80	35.077,57
Total	**8.531.109,43**	**961.255,65**

Aprovisionaments

A 31 de desembre de 2015 i 2014, el detall dels aprovisionaments és el següent:

	2015	2014
Consum d'edificis adquirits	-	*813.676,96*
Compres de terrenys i solars	*500.270,57*	-
Variació d'existències de terrenys i solars	*8.066.110,71*	-
Consum de terrenys i solars	8.566.381,28	-
Obres i serveis realitzats per tercers	5.843.415,19	12.559.742,82
Consum d'altres aprovisionaments	9.808,40	14.736,89
Deteriorament d'edificis adquirits, terrenys i solars i altres aprovisionaments	(1.169.644,50)	883.925,32
Total	**13.249.960,37**	**14.272.081,99**

Despeses de personal

La composició d'aquest epígraf del Compte de Pèrdues i Guanys adjunt és la següent:

	2015	2014
Sous i salaris	2.206.551,94	2.255.294,57
Indemnitzacions	68.886,84	-
Seguretat social	541.393,98	578.016,11
Altres	62.188,23	51.860,15
Total	**2.879.020,99**	**2.885.170,83**

El nombre mitjà d'empleats durant els exercicis 2015 i 2014, distribuït per categories professionals, és com segueix:

	Plantilla mitja	
	2015	2014
Alta direcció	1	1
Direcció (Comitè, Gerència, adjunt)	2	3
Titulats superiors	5	6
Titulats mitjos	13	13
Cap de servei	3	3
Tècnics auxiliars	1	2
Administratius i venedors (administratius, Oficials)	26	28
Total Plantilla	**51**	**56**

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08860580. Registre Mercantil de Barcelona, volum 10.476, Fol 67, Full número B-44620, Inscripció 25a

La distribució per sexes de la plantilla al final dels exercicis 2015 i 2014, així com dels Administradors de la Societat dominant i personal d'Alta Direcció és la següent:

	Plantilla a 31.12.15	Distribució per sexes:		Plantilla a 31.12.14	Distribució per sexes:	
		homes	dones		homes	dones
Gerència	1	1	-	1	1	-
Direcció (Comitè, Gerència, adjunt)	2	1	1	2	1	1
Titulats superiors	5	1	4	5	1	4
Responsable Nous Programes	0	-	-	-	-	-
Titulats mitjos	13	5	8	13	5	8
Cap de servei	3	2	1	3	2	1
Auxiliars Tècnics	1	-	1	2	-	2
Administratius i venedors (administratius, oficials, venedors)	26	8	18	27	9	18
Subtotal plantilla	**51**	**18**	**33**	**53**	**19**	**34**
Consellers	10	8	2	10	8	2

El nombre mitjà d'empleats durant els exercicis 2015 i 2014 amb discapacitat major o igual al 33% ascendeix a 3 persones, dos inclosos en la categoria professional de " Administratius, inspectors i ordenances", i un en "Administratius venedors".

Ingressos i despeses financers

La composició d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys abreujat adjunt és la següent:

	31.12.2015			31.12.2014		
	De tercers	D'empreses del grup (Nota 25)	Total	De tercers	D'empreses del grup (Nota 25)	Total
Ingressos financers	**149.245,18**	-	**149.245,18**	**662.606,86**	-	**662.606,86**
Interessos per actualització de crédits	91.901,44		91.901,44	611.454,88	-	611.454,88
Interessos d'altres actius financers	57.343,74	-	57.343,74	51.151,98	-	51.151,98
Despeses	**(2.919.323,48)**	-	**(2.919.323,48)**	**(3.320.161,85)**	-	**(3.320.161,85)**
Interessos per deutes	(2.672.285,10)	-	(2.672.285,10)	(2.661.480,86)	-	(2.661.480,86)
Interessos per deutes amb proveïdors	(13.452,96)	-	(13.452,96)	(385.798,53)	-	(385.798,53)
Interessos per descompte d'efectes i factoring	-	-	-	(238.871,74)	-	(238.871,74)
Altres despeses financeres	-	-	-	(25.575,24)	-	(25.575,24)
Per actualització de provisions	(233.585,42)	-	(233.585,42)	(8.435,48)	-	(8.435,48)
Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers	-	-	-	-		
Correccions per deteriorament del valor	-	-	-	-		
RESULTAT FINANCER	(2.770.078,30)	-	(2.770.078,30)	(2.657.554,99)	-	(2.657.554,99)

Permutes d'actius

Exercici 2015

La permuta més rellevant realitzada en l'exercici 2015 correspon a la venda del solar de UP-F del Guinardó, una part del preu de la compravenda es rebrà en locals de la promoció a construir en el solar. La permuta s'ha classificat com a comercial.

Exercici 2014

Durant l'exercici no s'han realitzat permutes.

23. Informació sobre el medi ambient

Les activitats desenvolupades per les societats del Grup no tenen un impacte significatiu en el medi ambient, pel que no ha tingut la necessitat d'instal·lar cap immobilitzat específic amb l'únic objectiu de protegir l'entorn. Així mateix, les societats del Grup no ha incorregut en despeses rellevants d'aquesta naturalesa.

No existeixen provisions de riscos i despeses corresponents a actuacions mediambientals al considerar la Societat que no existeixen riscos significatius al respecte.

24.Negocis conjunts (UTE)

La informació de les Unions Temporals d'Empreses (UTE) en las que participa el Grup és la següent:

UTE MOLÍ D'EN ROVIRA SUD

Denominació: "Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, S.L., Societat Unipersonal, i Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. Unió Temporal d'Empreses , Llei 18/1982 de 26 de maig". La seva denominació comercial és "UTE MOLÍ D'EN ROVIRA SUD".

Data de constitució: 23 de juny de 2005.

Integrants i percentatge de participació:

Integrants	% de participació inicial	% de participació actual
Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA)	65,22	93,82
Ajuntament de Vilafranca del Penedès, S.L.(*)	34,78	6,18

(*) En l'exercici 2015 l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès s'ha subrogat en la participació de la Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, S.L. atès que es va acordar la seva dissolució i està en procés de liquidació.

Objecte: promoció d'un edifici d'habitatges, locals i aparcaments al Pla Parcial "Molí d'en Rovira Sud" a Vilafranca del Penedès.

Durada: La UTE tindrà una durada igual a la de l'execució de l'obra i la seva adjudicació i comercialització amb el límit màxim de 10 anys. En l'exercici 2015, els socis de la UTE han acordat ampliar la durada fins a la transmissió de la totalitat dels immobles inclosos en la construcció amb un màxim de 25 anys.

Participació: El criteri per a la distribució de resultats serà en funció de la seva respectiva quota de participació en la UTE.

Les activitats de la UTE es realitzaran per personal propi de cadascuna de les empreses.

Amb data 20 de desembre de 2012 es va formalitzar l'escriptura d'extinció de condomini sobre els locals número quatre, cinc i sis de l'edifici situat a la Ronda de Mar número 109-125 amb adjudicació de les mateixes en la seva totalitat a la Societat Municipal d 'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL Societat Unipersonal. Com a compensació a aquesta adjudicació, Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL Societat Unipersonal veu disminuïda la seva participació en la UTE i, per tant, augmenta la de REGESA, de la següent manera: REGESA participa en un 93,82% i Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SL Societat Unipersonal en un 6,18%.

Les principals dades del balanç i compte de pèrdues i guanys de la UTE al 31 de desembre de 2015 i 2014 són les següents:

	2015	2014
Immobilitzat	4.295,92	3.095,92
Existències	955.977,19	990.368,76
Deutors	5.649,41	2.203,77
Comptes corrents amb empreses associades	623.149,27	630.416,88
Bancs	11.403,97	3.760,88
Total actiu	**1.600.475,76**	1.629.846,21
Fons operatiu	1.000.740,15	1.000.740,15
Subvencions	17.566,33	17.566,33
Reserves i resultat de l'exercici	379.688,23	402.696,00
Dividend a compte	-	-
Préstec a llarg termini	171.083,19	179.310,20
Altres deutes a llarg termini	4.295,92	3.095,92
Deutes per compres i serveis	27.101,94	26.437,61
Total passiu i patrimoni net	**1.600.475,76**	1.629.846,21
Xifra de negocis	29.219,45	16.324,00
Pèrdues per deteriorament	(34.391,57)	-
Altres despeses	(13.245,50)	(14.579,00)
Excés provisió finalització d'obres	-	2.067,89
Despeses financeres	(4.590,15)	(7.364,67)
Beneficis (pèrdues) de l'exercici	**(23.007,77)**	(3.551,78)

En els estats financers de la UTE no s'inclou l'assignació als socis de la totalitat de les reserves generades fins a la data.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08905950. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.675, Fol 87, Full número B-44602, Inscripció 56a

UTE TORRE LLUCH

Denominació: "Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A. i Regesa Aparcaments i Serveis, S.A. Unió Temporal d'Empreses, Llei 18/1982 de 26 de maig". La seva denominació comercial és "UTE Torre Lluch".

Data de constitució: 16 de gener de 2009

Integrants i percentatge de participació:

Integrants	% de participació
Regesa Aparcaments i Serveis, S.A.	92,57
Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.	7,43

Objecte: promoció, comercialització i explotació d'un edifici destinat a aparcament, així com la urbanització de la seva superfície, amb la construcció de l'equipament existent sobre la plaça consistent en un escenari per a espectacles populars i una instal·lació destinada a bar.

Durada: la UTE tindrà una durada idèntica a la que constitueix l'obra i el servei que constitueixen el seu objecte amb el límit màxim establert a la normativa vigent.

Participació: El criteri per a la distribució de resultats serà en funció de la seva respectiva quota de participació en la UTE.

Aportacions: Les aportacions realitzades per les empreses integrants són les següents:

- Regesa Aparcaments i Serveis: aporta la quantitat de 2.000.000 d'euros i l'import dels honoraris de la modificació del projecte i la llicència ambiental, valorat en 35.000 euros.

- Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.: aporta la finca resultant del projecte de reparcel·lació del pla especial entorn Torre Lluch, valorada un cop urbanitzada en 1.028.425,59 d'euros, i l'obligació d'urbanitzar-la valorada en 970.212,82 euros (valor de la finca sense urbanitzar: 58.212,77 euros) i les despeses prèvies realitzades abans de la constitució de la UTE, que es valoren en 105.080,83 euros.

Les activitats de la UTE es realitzaran per personal propi de cadascuna de les empreses.

Les principals dades del balanç i compte de pèrdues i guanys de la UTE al 31 de desembre de 2015 i 2014 són les següents:

	2015	2014
Immobilitzat material	502,22	621,14
Inversions immobiliàries	1.368.347,00	1.353.787,00
Existències	2.173.736,00	2.114.888,75
Deutors	120,00	590,86
Bancs	16.019,99	8.271,08
Total actiu	**3.558.725,21**	**3.478.158,83**
Fons operatiu	2.198.293,60	2.198.293,60
Reserves i resultat de l'exercici	(1.713.686,85)	(1.767.851,95)
Deutes a llarg termini	5.818,00	4.183,20
Comptes corrents amb empreses associades	2.644.143,39	2.317.626,50
Deutes per compres i serveis	421.061,66	724.672,31
Altres deutes amb les administracions públiques	3.095,41	1.235,17
Total passiu i patrimoni net	**3.558.725,21**	**3.478.158,83**
Xifra de negocis	69.407,47	64.009,34
Variació existències promocions acabades i en curs	-	(172.442,00)
Consums d'explotació	(75.446,15)	(108.536,62)
Altres ingressos	34,99	24,95
Altres despeses	(13.119,54)	(47.459,32)
Amortització d'immobilitzat	(29.857,56)	(30.145,54)
Deteriorament i resultat per alienació de l'immobilitzat	103.145,89	221.144,64
Resultat de l'exercici	**54.165,10**	**(73.404,55)**

25. Operacions amb parts vinculades

25.1. Saldos i transaccions amb parts vinculades

Es consideren parts vinculades al Grup, a més a més de les entitats del grup, multigrup o associades, els Administradors i el personal d'Alta Direcció de les Societats (inclosos els familiars més propers) així com a aquelles entitats sobre les quals els mateixos poden exercir el control o una influència significativa.

En "Altres part vinculades" s'inclouen els saldos que la Societat manté amb els Ajuntaments que formen part del Consell Comarcal del Barcelonès (Ajuntament de Barcelona, Ajuntament de Badalona, Ajuntament de l'Hospitalet, Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet i Ajuntament de Sant Adrià del Besos) i les seves societats participades. No obstant, no s'inclouen els saldos i transaccions amb ajuntaments com obligat tributari, ja que no es tracta d'operacions entre parts vinculades.

El detall al tancament dels exercicis 2015 i 2014 dels saldos deutors i creditors mantinguts amb parts vinculades al Grup és el següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Consell Comarcal (nota 25.2)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Actiu no corrent				
Crèdits a empreses	-	-	-	-
Deutors (nota 11)	-	-	-	1.091.619,05
	-	-	-	**1.091.619,05**
Actiu corrent				
Clients	-	-	27.025,16	487.771,77
Clients, factures a emetre	-	-	-	2.210.580,35
Deutors	1.951,22	40.322,75	-	69.263,69
Deutors per subvencions	-	-	-	-
Compte corrent	-	-	196.412,20	-
Interessos meritats i no cobrats	1.985.276,80	-	-	-
Bestretes de proveïdors (nota 9)	-	-	-	3.495.215,98
	1.987.228,02	**40.322,75**	**223.437,36**	**6.262.831,79**

	Consell Comarcal (nota 25.2)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Passiu				
Creditors comercials (nota 19)	210.695,84	-	-	-
Creditors diversos (nota 19)	181.500,00	38.435,06	-	2.943.151,74
Creditors no corrents	-	-	-	-
Bestretes de clients	-	-	-	-
Subvenciones oficiales capital	-	-	-	-
	392.195,84	**38.435,06**		**2.943.151,74**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Consell Comarcal (nota 25.2)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Actiu no corrent				
Deutors (nota 11)	-	-	-	3.697.129,36
		-	-	**3.697.129,36**
Actiu corrent				
Clients	29.660,79	-	27.461,04	4.811.349,64
Clients, factures a emetre	-	-	-	1.034.683,24
Deutors	187,46	40.322,75	-	69.263,69
Deutors per subvencions	492.606,13	-	-	-
Compte corrent	-	-	172.157,88	-
Interessos meritats i no cobrats	1.985.276,80	-	-	-
Bestretes de proveïdors (nota 9)		-	-	6.872.595,76
	2.507.731,18	**40.322,75**	**199.618,92**	**12.787.892,33**

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08805560. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.875, Fol 67. Full número B-44602. Inscripció 8a

	Consell Comarcal (nota 25.2)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Passiu				
Creditors comercials (nota 19)	163.558,96	-	-	-
Creditors diversos (nota 19)	151.250,00	(38.879,23)	-	3.476.800,30
Creditors no corrents	2.529.592,18	-	-	-
Bestretes de clients	-			
Subvencions oficials capital	1.774.404,11	-	-	1.987.103,88
		-	-	-
	4.618.805,25	**(38.879,23)**	**-**	**5.463.904,18**

El detall de les transaccions realitzades amb parts vinculades durant els exercicis 2015 i 2014 és el següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

	Consell Comarcal (nota 25.1)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Ingressos				
Venda actius corrents	-	-	-	9.424.008,06
Prestació de serveis	22.211,70	-	-	1.084.736,99
Ingressos per arrendaments	-	-	-	383.672,04
Interessos meritats	-	-	-	-
Subvencions (nota 15)	1.779.743,33	-	-	6.670.469,30
	1.801.955,03	**-**	**-**	**17.562.886,39**
Serveis rebuts	156.270,06	-	-	549,24
Interessos meritats	-	-	-	-
	156.270,06	**-**		**549,24**

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	Consell Comarcal (nota 25.1)	UTE Molí d'en Rovira Sud	UTE Torre Lluch	Altres parts vinculades
Ingressos				
Venda actius corrents	-	-	-	4.038.757,54
Prestació de serveis	12.910,19	-	-	3.953.177,58
Ingressos per arrendaments	-	-	-	118.426,44
Interessos meritats	-	-		301.113,69
Subvencions (nota 15)	-	-	-	583.333,33
	12.910,19	**-**	**-**	**8.994.808,58**
Serveis rebuts	155.351,60	-	-	-
Arrendaments operatius	-	-	-	7.857,83
	155.351,60	**-**	**-**	**7.857,83**

Les operacions amb parts vinculades realitzades durant el transcurs dels exercicis 2015 i 2014 són pròpies del tràfic ordinari del Grup i s'han realitzat, en general, en condicions de mercat.

En l'exercici 2015, les transaccions més rellevants amb parts vinculades corresponen a la venda a l'Ajuntament de Barcelona de locals i habitatges de les promociones de Torre Baró, Reina Amàlia, Casernes UH-3 i Casernes UH-5 per import de 9 milions i les actuacions relacionades amb els equipaments del Guinardó

En l'exercici 2014, les transaccions més rellevants amb parts vinculades corresponen a la venda a l'Ajuntament de Barcelona de 41 habitatges de la promoció de Casernes de Sant Andreu UH-3 per import de 4 milions i les actuacions relacionades amb els equipaments del Guinardó.

25.2. Saldos i transaccions amb el Consell Comarcal del Barcelonès (entitat dominant)

En data 12 de març de 2009, el comitè gestor creat pel seguiment de les actuacions realitzades a Sant Adrià de Besòs es va reunir per quantificar les actuacions realitzades i es va indicar que caldrà, si s'escau, estudiar la possibilitat d'incloure fórmules de compensació dels costos financers assumits per Regesa durant el temps de finançament de l'operació. En virtut de l'anterior, Regesa va reconèixer en exercicis anteriors interessos financers pel finançament esmentat anteriorment. En l'exercici 2015 i 2014 no s'han reconegut interessos. El saldo total a 31 de desembre de 2015 i 2014 és de 1.985.276,80 euros.

Al maig de 2014, Regesa va presentar informe al Consell Comarcal del Barcelonès relatiu a les esmentades actuacions tornant a demanar la liquidació econòmica del conveni i reclamant els interessos. Cal destacar que en l'exercici 2015 a sol·licitud de la Gerència del Consell Comarcal del Barcelonès, la seva Cap del Servei de Gestió Econòmica ha emès informe en relació a les esmentades actuacions en el que s'inclouen els interessos reclamats per Regesa que en tot cas han de ser aprovats pel Comitè Gestor del Conveni. Regesa considera que els interessos enregistrats es recuperaran i estava previst arribar a un acord en el que es reconeguin els esmentats interessos a curt termini.

El deute a 31 de desembre de 2014, corresponia als pagaments a proveïdors realitzat pel Consell Comarcal del Barcelonès (accionista únic de Regesa) en acollir-se la societat al Fons de Liquiditat Autonòmic, d'acord al que estableix el Real Decret-llei 8/2013, de 20 de juny, de mesures urgents contra la morositat de les administracions públiques i de recolzament a entitats locals amb problemes financers. Aquest deute ha estat cancel·lat en 2015.

25.3. Informació relativa a Administradors de la Societat dominant i personal d'Alta Direcció

No existeixen retribucions meritades per membres del Consell d'Administració de la societat dominant durant els exercicis 2015 i 2014. No existeixen bestretes, préstecs, garanties, compromisos per pensions, assegurances de vida o qualsevol altre compromís respecte als membres antics o actuals del Consell d'Administració.

Las funcions d'Alta Direcció són desenvolupades per l'actual Conseller Delegat, que alhora és el Gerent del Consell Comarcal del Barcelonès, sense cost pel Grup.

25.4. Altre informació referent als Administradors de la Societat dominant

Els membres del Consell d'Administració de Regesa han confirmat que no existeix cap situació de conflicte, directe o indirecte, que ells o les persones vinculades a ells, segons es defineixen en l'article 231 de la Llei de Societats de Capital, poguessin tenir amb l'interès de la societat.

26.Actius no corrents mantinguts per a la venda i Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda

A 31 de desembre de 2012, el Grup esperava alienar en el curt termini tots els actius i passius vinculats a promocions 10 Hj en règim d'arrendament:

- els aparcaments a Travessera de les Corts, 86, Sagrera, 77 Manuel Sancho, 15-17 i.Passeig Urrutia, 13-37 de Barcelona de forma conjunta en una única transacció,
- els promocions en règim d'arrendament de Ferran Reyes, Francesc Macià, Plaça Maragall, Mercat de la Mercè, Cristòfol de Moura i Plaça Wagner (places de rotació i pupil·latge)

- i les promocions d'habitatges per a joves La Selva i Mare de Deu del Port (nota 10),

per la qual cosa al tancament de l'exercici 2012 va reclassificar els actius i passius, corrents i no corrents, vinculats a aquestes promocions en els epígrafs "Actius no corrents mantinguts per a la venda" i "Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda".

La licitació per la transmissió dels aparcaments a Travessera de les Corts, 86, Sagrera, 77 Manuel Sancho, 15-17 i Passeig Urrutia, 13-37 es va publicar al febrer de 2013 i l'operació va estar formalitzada durant l'exercici 2013.

Per diverses circumstàncies, s'ha produït un retard en la licitació de les esmentades promocions.

A 31 de desembre de 2014, el Grup va decidir mantenir la classificació com a actius no corrent mantinguts per a la venda perquè tenia previst reprendre el procés de comercialització a curt termini, però a 31 de desembre de 2015, per canvis en les perspectives en l'explotació del Grup, no està previst vendre aquestes promocions a curt termini per la qual cosa s'han traspassat d'actius corrents mantinguts per a la venda a inversions immobiliàries

A continuació, es detallen per epígrafs els imports de "Actius no corrents mantinguts per a la venda" i "Passius relacionats amb actius mantinguts per a la venda" del balanç de situació consolidat adjunt:

Descripció	31/12/2014	Descripció	31/12/2014
Immobilitzat intangible	**80.382,37**	**Provisions**	**97.943,21**
Altre immobilitzat intangible	80.382,37	Altres provisions.	97.943,21
Immobilitzat material	**38.826,13**	**Deutes**	**10.606.922,00**
Instal·lacions tècniques, i altre immobilitzat material	38.826,13	Deutes amb entitats de crèdit	10.547.350,18
Inversions immobiliàries	**17.160.328,36**	Altres passius financers	59.571,82
Construccions	18.722.441,62		
Deteriorament de valor immobilitzat no corrent mantingut per a la venda	(1.562.113,26)		
Total actius no corrents mantinguts per a la venda	**17.279.536,86**	**Passius vinculats amb actius no corrents mantinguts per a la venda**	**10.704.865,21**

L'import de deutes amb entitats de crèdit correspon a l'import nominal pendent dels préstecs hipotecaris de les promocions d'aparcaments Wagner i de les promocions d'habitatges per a joves La Selva i Mare de Deu del Port. Els préstecs de les promocions d'habitatges per a joves estan subsidiats i a més s'han rebut subvencions vinculades a aquestes promocions. L'import net de la subvenció per subsidi dels préstecs i de subvencions de capital vinculades a aquestes promocions s'han mantingut en els epígrafs corresponents.

<u>Inversions immobiliàries i Deteriorament d'actiu no corrent mantingut per a la venda</u>

Tal com s'ha indicat corresponen a les promocions d'habitatges per a joves La Selva i Mare de Deu del Port que abans de la seva classificació en actius no corrents mantinguts per a la venda estaven classificades en existències i a les places d'aparcament de les promocions en règim d'arrendament Ferran Reyes, Francesc Macià, Plaça Maragall, Mercat de la Mercè, Cristòfol de Moura i Plaça Wagner (places de rotació i pupil·latge) classificades en inversions immobiliàries. Les esmentades promocions s'estan explotant en regim d'arrendament.

Per l'anàlisi del deteriorament en relació als habitatges, la societat dominant ha aplicat els mateixos criteris que aplica a la resta d'inversions immobiliàries i que s'indiquen a la nota 6. En relació als aparcaments, en el decurs de l'exercici 2014, la societat dominant ha sol·licitat informes d'experts independents per avaluar el preu de mercat. La determinació del valor s'ha realitzat pel mètode d'actualització de rendes. La dotació per deteriorament d'existències de l'exercici 2014 ha estat 105 milers d'euros.

En relació a les promocions en règim d'arrendament de Ferran Reyes, Francesc Macià, Plaça Maragall, Mercat de la Mercè, Cristòfol de Moura i Plaça Wagner (places de rotació i pupil·latge), encara que les plusvàlues latents en la resta de promocions han de permetre compensar, al menys parcialment, la pèrdua prevista en l'aparcament Cristòfol de Moura en la licitació conjunta prevista, la societat dependent per prudència va considerar convenient reconèixer una provisió per deteriorament de l'esmentada promoció per import de 601 milers d'euros per cobrir la diferència entre el valor de mercat obtingut i el valor net comptable.

Deutes amb entitats de crèdit

Correspon als préstecs amb garantia hipotecaria associats a les esmentades promocions. Al tancament, la classificació per venciments d'aquest deute és la següent:

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 i següents	Total
Deutes amb entitats de crèdit							
Préstecs hipotecaris	334.637,07	376.739,19	470.723,10	485.967,48	502.528,26	8.376.755,08	10.547.350,18

27.Altra informació

Política i gestió de riscos

Risc de crèdit.

Donada l'activitat de la societat i en funció del risc de crèdit es poden contemplar les següents circumstàncies:

- Promoció immobiliària, bàsicament d'habitatges de protecció. En el moment del lliurament de l'immoble i de la seva escripturació l'empresa ha cobrat el cent per cent de l'import de la venda.

- Vendes a crèdit a la Fundació Pisos de Lloguer, del Consell Comarcal del Barcelonès. Entenem que no hi ha risc de crèdit.

- Promoció d'equipaments per a diferents Administracions públiques, on no contemplem risc de crèdit, tot i l'endarreriment en el cobrament per part d'algun operador públic.

- Lloguer d'habitatges, garantit amb la corresponent fiança d'un mes i aval equivalent a 6 mesos de lloguer.

Risc de liquidesa.

Durant l'exercici 2015 s'ha continuat la reestructuració del deute financer de la companyia que es va encarregar a Deloitte el 20 de juliol de 2012.

L'aprovació de la liquidació provisional de la MPGM del primer cinturó, la realització de les desinversions previstes en el pla de reestructuració, conjuntament amb la venda d'habitatges, aparcaments i locals comercials en cartera, ha permès fer front a la cancel·lació d'una part significativa del deute comercial i bancari.

Ara com ara resten per signar les operacions de reestructuració amb el Grupo BBVA.

El pla de tresoreria fins a 2018 que s'ha preparat considerant les mesures exposades ens ha de permetre afrontar el finançament de les promocions en projecte i garantir el normal desenvolupament de l'activitat de la societat.

Risc de mercat

El risc de tipus d'interès es produeix per la possible pèrdua causada per variacions en el valor raonable o en els fluxos d'efectiu d'un instrument financer degudes a canvis en els tipus d'interès de mercat. L'exposició del Grup al risc de canvis en els tipus d'interès es deu principalment als préstecs rebuts d'entitats financeres que meriten tipus d'interès variable referenciats a l'Euribor o altres indicadors de mercat.

Garanties compromeses amb tercers

A 31 de desembre de 2015, la Societat dominant tenia prestats avals a tercers per un import de 893.028,83 euros (922.843,75 euros a 31 de desembre de 2014), principalment per l'activitat pròpia del Grup.

Al tancament de l'exercici 2015 i 2014, el Consell Comarcal del Barcelonès tenia emeses "comfort letter" en relació a endeutament de la Societat dominant amb el següent detall:

	31/12/2015		31/12/2014	
	Límit	Disposat	Límit	Disposat
Préstecs hipotecaris		1.695.215,05		4.045.583,44
Pòlisses de préstec	639.000,00	438.529,77	639.000,00	597.140,16
Pòlisses de crèdit	-	3.136.791,70	3.000.000,00	2.999.461,93
Pòlisses de descompte	-	-	-	-
Total	639.000,00	**5.270.536,52**	**3.639.000,00**	**7.642.185,53**

En les esmentades "comfort letter" el Consell Comarcal del Barcelonès ha manifestat que vetllarà que el Grup pugui complir les obligacions contretes amb les entitats financeres derivades d'aquestes operacions.

Honoraris d'auditoria i entitats relacionades

Els honoraris meritats a l'exercici 2015 per serveis professionals prestats pels auditors del Grup ascendeixen a 71.120 euros per serveis d'auditoria dels comptes anuals individuals i consolidats del Grup (70.400 euros en 2014).

L'import indicat anteriorment, inclou la totalitat dels honoraris relatius a l'auditoria de l'exercici 2015, amb independència de la seva facturació.

28. Informació segmentada

La distribució de la xifra de negocis s'indica a la nota 22. La totalitat de la xifra de negocis en els exercicis 2015 i 2014 s'ha realitzat a la província de Barcelona.

L'Alta direcció i Consell d'Administració de la Societat dominant consideren que no existeixen segments d'activitat diferenciats. El resultat total de l'activitat immobiliària és el que és objecte de revisió i avaluació de forma regular per l'Alta direcció i Consell d'Administració. Únicament s'analitza de forma regular la xifra de negocis considerant la tipologia d'immobles (habitatges, solars, locals,...) i de prestació de serveis.

29. Estat de fluxos d'efectiu consolidat

El Grup en la seva operativa habitual subroga els préstecs hipotecaris als compradors. En l'estat de fluxos d'efectiu consolidat, el finançament obtingut i la devolució i amortització de deutes amb entitats de crèdit es presenta per l'import net, atès que la subrogació esmentada no suposa un pagament.

L'augment de capital de la societat dominant de l'exercici 2015 pendent d'inscripció en el Registre Mercantil s'inclou en altres deutes en els fluxos de les activitats de finançament.

30. Esdeveniments posteriors al tancament

No s'han produït fets o transaccions que tinguin o poguessin tenir un efecte significatiu sobre els comptes anuals i que afectin al patrimoni de l'entitat, als resultats obtinguts, a la seva gestió o a l'aplicació del principi d'empresa en funcionament.

ANNEX 1

Fons propis individuals de les societats del Grup
Detall a 31 de desembre de 2015 i 2014
(expressat en euros)

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2015:

SOCIETAT	Capital social	Reserva Legal	Altres Reserves	Resultat exercici	Total
Regesa	3.058.554,43	790.623,69	11.797.508,39	2.248.526,64	17.895.213,15
Regesa Aparcaments i Serveis	4.548.000,01	251.932,95	-	(467.088,12)	4.332.844,84

Exercici finalitzat a 31 de desembre de 2014:

SOCIETAT	Capital social	Reserva Legal	Altres Reserves	Resultat exercici	Total
Regesa	3.058.554,43	790.623,69	16.039.225,23	(4.245.049,11)	15.643.354,24
Regesa Aparcaments i Serveis	4.548.000,01	251.932,95	202.356,49	(872.372,80)	4.129.916,65-

INFORME DE GESTIÓ CONSOLIDAT EXERCICI 2015 GRUP REGESA

INFORME DE GESTIÓ CONSOLIDAT, EXERCICI 2015

En conformitat al que disposa l'article 49 del Codi de Comerç segons la redacció de la Llei 62/2003, es presenta el següent Informe de Gestió Consolidat relatiu a l'exercici social tancat el dia 31 de desembre de 2015, en el qual queda reflectida l'activitat del grup de societats "REGESA".

RE
GE
SA

ÍNDEX

1.- GRUP DE SOCIETATS

2.- EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT I SITUACIÓ
- 2.1.- ACTIVITAT DE LES EMPRESES DEL GRUP
- 2.2.- INDICADORS FINANCERS
- 2.3.- RECURSOS HUMANS
- 2.4.- RISCOS I INCERTESES
- 2.5.- BLANQUEIG DE CAPITAL

3.- ESDEVENIMENTS IMPORTANTS POSTERIORS AL TANCAMENT

4.- EVOLUCIÓ PREVISIBLE DEL GRUP

5.- ACTIVITATS DE RECERCA I DESENVOLUPAMENT

6.- ADQUISICIÓ D'ACCIONS PRÒPIES

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08805580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.075. Fol 67. Full número B-44602. Inscripció 25a

1.- GRUP DE SOCIETATS

El grup de societats "REGESA" està constituït per la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió SA, i per la societat Regesa Aparcaments SA.

La Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió SA, REGESA, és una societat mercantil, amb capital íntegrament públic, constituïda l'any 1984 per la Corporació Metropolitana de Barcelona i transferida, posteriorment, al Consell Comarcal del Barcelonès, que n'és l'únic accionista.

Els òrgans de direcció i administració de la societat són la Junta General i el Consell d'Administració.

El Ple del Consell Comarcal del Barcelonès exerceix les funcions de la Junta General de la societat.

REGESA APARCAMENTS SA, es va constituir el 6 de juny de 2001. La seva activitat es centre en la promoció i explotació d'aparcaments. A 31 de desembre de 2015 té un capital social de 4.548.000 euros, essent una societat anònima unipersonal de REGESA, que és la titular de la totalitat de les accions, es a dir de 4.548 accions de nominal 1.000 euros.

Li pertanyen totes les esmentades accions:

- 61 accions, numerades de l'1 al 61 per compra al Consell Comarcal del Barcelonès, formalitzada davant notari l'11 de juliol de 2005.

- 4.487 noves accions numerades de la 62 a la 4.548, per subscripció de la primera ampliació de capital de REGESA APARCAMENTS SA, aprovada el 23 de febrer de 2005, pel Ple del Consell Comarcal del Barcelonès, constituït en Junta General Extraordinària de REGESA, i formalitzada mitjançant la compensació de crèdits per l'import de 4.487.000 euros, dels quals era titular REGESA, i d'acord amb el que preveu l'article 156 del text refós de la Llei de Societats Anònimes.

En data 27 de febrer de 2008, la Junta General Extraordinària d'accionistes de Regesa Aparcaments SA, va aprovar el canvi de denominació social que és Regesa Aparcaments i Serveis SA, i l'ampliació de l'objecte social, per incloure en la seva activitat la realització, promoció i construcció d'equipaments, prestació de serveis públics, execució d'actuacions a la via pública o a altres construccions complementàries.

2.- EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT I SITUACIÓ

2.1.- ACTIVITAT DE LES EMPRESES DEL GRUP

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

Les àrees d'actuació de l'empresa són:

• La gestió de la rehabilitació i la remodelació de barris, que REGESA exerceix des de la seva creació a través de convenis amb els Ajuntaments i la Generalitat.

• La gestió de sòl.

• La promoció immobiliària, en la que actua com a promotor públic, bàsicament en l'àmbit territorial que li és propi, amb la construcció d'habitatges protegits adreçada a afectats urbanístics i introduint al mercat una oferta d'habitatges a preu assequible.

L'activitat immobiliària inclou també la promoció de locals comercials i aparcaments, així com la construcció, per encàrrec dels Ajuntaments o del Consell Comarcal del Barcelonès, d'equipaments públics.

BARRI TRINITAT NOVA. BARCELONA

REGESA, segons Conveni de Col·laboració subscrit en data 18 de febrer de 2.003 amb l'Institut Municipal d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona gestiona l'adquisició d'habitatges i locals comercials i reallotjament dels afectats en l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior del barri de la Trinitat Nova.

En data 13 de gener de 2014, es formalitza un nou contracte per a la gestió econòmica del conveni signat entre l'IMU i REGESA que substitueix el formalitzat en data 1 de gener de 2009. Aquest contracte té una durada d'un any, prorrogable per períodes iguals fins a la total finalització de la gestió.

GESTIÓ DELS EXPEDIENTS

Aquest any 2015, s'ha gestionat dues relacions de béns i drets.

- L'expedient 14GU32 amb 61 expedients, relació de béns i drets aprovada definitivament en data 17 de desembre de 2014.

- L'expedient 15GU31 en fase d'aprovació inicial de data 6 de novembre de 2015, amb 18 expedients.

S'ha procedit a la signatura de 41 actes d'expropiació, pagament i presa de possessió i 4 actes d'expropiació dels drets d'ocupació, tots ells relatius a l'expedient d'expropiació 14GU32.

La gestió total durant el període 2003-2015, ascendeix a 775 finques adquirides, més 3 finques de titularitat municipal, inscrites amb anterioritat a l'inici de la 1a Fase.

Resten per expropiar 114 finques, de les quals 37 estan incloses als expedients 14GU32 i 15GU31, la situació de procediment administratiu d'aquestes relacions de béns i drets és la que s'especifica tot seguit:

- Expedient 14GU32 pendent de la resolució del Jurat d'Expropiacions
- Expedient 15GU31 un cop s'aprovi definitivament, es podran signar els corresponents documents de mutu acord.

Les 77 finques restants s'iniciarà la seva expropiació l'any 2016.

BARRI SISTRELLS. BADALONA

Durant el 2015 ha recaigut sentència en segona instància favorable a l'administrat en el procediment contenciós administratiu iniciat per un dels afectats quina pretensió es concreta en el fet que l'administració aprovi definitivament el projecte de taxació conjunta. En execució de sentència s'ha determinat un termini per al compliment de la sentència que finirà al gener de 2016. S'està en converses amb l'Ajuntament perquè cadascuna de les parts del conveni aporti els recursos econòmics necessaris pel pagament de les expropiacions pendents.

Fent un còmput provisional dels interessos amb previsió de pagament a 31 de març de 2016, les xifres aproximades a aportar per les parts són:

- REGESA 547.295,00 € + 271.252,00 € per urbanització
- AJUNTAMENT 2.132.262,07 €

MPGM RONDA DEL MIG. BARCELONA

UNITAT PROJECTE "C"

La finca va tornar al procés de comercialització i el 5 d'octubre de 2015 es va subscriure un nou contracte de promesa de compravenda, novat per un altre de 20 de novembre de 2015, amb la companyia 501 SITU ARQUITECTURA BARCELONA SL, havent liquidat parcialment el seu preu. Està prevista la transmissió en escriptura pública pel 20 de maig de 2016.

UNITAT PROJECTE "D"

Respecte al solar illa D, que integra dues petites parcel·les edificables en planta baixa i 4, i un espai intersticial edificable únicament en planta baixa, el mes de novembre de 2015 s'ha formalitzat l'escriptura de compravenda corresponent a la finca del carrer La Vinya, 34 a favor de diversos adquirents que faran promoció en comunitat sota la gestió d'ONA ARQUITECTES SLP. Així mateix, el termini màxim per formalitzar la transmissió en escriptura pública la finca del carrer Renaixença, 59 és el 15 de maig de 2016.

CARRER GINEBRA. BARCELONA

El 23 de desembre de 2015 es va resoldre formalment la promesa de compravenda de la finca de Ginebra que s'havia subscrit amb un inversor particular, sota condició suspensiva que arribés a aprovar-se definitivament la modificació de qualificació urbanística referida més amunt.

El juny de 2015, quan ja se sabia que l'Ajuntament no tramitaria la modificació del PGM i únicament restava que hi hagués un pronunciament formal, es va convocar concurs per a l'alienació de la finca sotmesa als procediments previstos per a l'alienació de patrimoni públic de sòl i habitatge en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per un preu de licitació 900.700 € per sòl més la quantitat fixa de 49.300 € corresponent al projecte.

El concurs resta pendent d'adjudicar, per l'interès del nou consistori, de què la finca es destini a habitatge de lloguer.

EQUIPAMENTS ILLA MERCAT DEL GUINARDÓ. BARCELONA

En el mes de setembre s'ha lliurat la Residència per a gent gran, el Casal de joves i el Centre d'Atenció Primària (CAP) a les corresponents administracions.

Pel que fa a l'aparcament del complex, mitjançant escriptura pública de data 10 de juny de 2015, i prèvia els corresponents acords municipals, es va transmetre el dret d'ús a la societat municipal Barcelona de Serveis Municipals SA (BSM), per un preu de 2.330.000 € més IVA.

PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA

En total aquest any 2015 s'han escripturat 64 habitatges, la seva distribució per promocions és la següent:

Municipi	Promoció	Habitatges escripturats	Aparcamets vinculats	Trasters vinculats
Barcelona	Reina Amàlia	36	-	8
	Casernes UH-3	10	10	1
	Casernes UH-5	11	11	11
Sta. Coloma Gramenet	Pare Benet	1	-	-
Sant Adrià	La Catalana R2	3	-	-
	La Catalana R6	3	-	-
	TOTAL . . .	**64**	**21**	**20**

A part de l'escripturació de les existències, també s'han formalitzat les escriptures de compravenda d'immobilitzat de REGESA per un import de 3,423.143,07 euros, segons el quadre adjunt:

	Habitatges	Aparcaments	Locals	Total
Estadi 14-24	-	17.000,00	-	17.000,00
Pare Benet	-	19.000,00	-	19.000,00
Vallvidrera	-	263.500,00	1.073.643,06	1.337.143,06
Avinyó	-	-	2.050.000,00	2.050.000,00
			TOTAL . . .	**3.423.143,07**

REGESA, està estudiant dos encàrrecs de l'Ajuntament de Barcelona per gestionar dues promocions d'habitatges dotacionals, ubicades una a Casernes de Sant Andreu (161 habitatges) i l'altra a la Marina del Prat Vermell (95 habitatges).

A la promoció de Casernes de Sant Andreu també s'estudia la construcció d'un equipament municipal, probablement un casal de joves.

La companyia també manté converses amb l'Ajuntament de L'Hospitalet per conveniar la participació de REGESA amb dues actuacions. Una d'elles alcarrer Pompeu Fabra per a la construcció de 24 habitatges i l'altra al carrer Josep Tarradellas, el projecte inclou 79 habitatges, un aparcament soterrani, destinat en part al dipòsit municipal de vehicles i un equipament en planta baixa.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

EXPLOTACIÓ D'APARCAMENTS

A continuació s'exposen les principals dades dels aparcaments participats per REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA:

		APARCAMENT						
		Pl. Ferran Reyes	Pl. Maragall	Cristóbal de Moura	Pl. Francesc Macià	Mercat de la Mercè	Pl. Wagner	TOTAL
ADREÇA		Plaça Ferran Reyes	Plaça Maragall	C. Cristóbal de Moura	Plaça F. Macià	Plaça Paul Claudel	Plaça Wagner	
LOCALITAT		08027 Barcelona	08041 Barcelona	08019 Barcelona	08902 L'Hospitalet de LL.	08031 Barcelona	08021 Barcelona	
DATA CONCESSIÓ		12/03/2003	17/07/2004	27/03/2008	30/09/2003	16/05/2006	23/12/2010	
ANYS QUE RESTEN DE LA CONCESSIÓ		38	39	43	38	41	46	
TOTAL PLACES COTXE APARCAMENT		386	254	187	223	322	489	
TOTAL METRES QUADRATS (m2) APARCAMENT		10.621,80	6.960,53	3.792,87	5.528,97	8.302,00	13.124,09	
PLACES EXPLOTACIÓ COTXES		88	93	68	129	99	117	594
PLACES PER VENDRE		0	0	0	0	0	251	319
PERCENTATGE RASSA EXPLOTACIÓ		22,80%	36,61%	36,36%	57,85%	30,75%	23,93%	
TIPUS D'EXPLOTACIÓ		ROTACIÓ / ABONATS	ROTACIÓ / ABONATS	ABONATS	ROTACIÓ / ABONATS	ROTACIÓ / ABONATS	ROTACIÓ / ABONATS	
PRESÈNCIA FÍSICA • HORES / DIES LABORABLES	PERSONAL EXTERN	6 hores	5 hores 30 min.*	NO	12 hores	NO	17 hores	
	PERSONAL RASSA	-	4 hores	NO	12 hores*	8 hores	7 hores	
PRESÈNCIA FÍSICA • HORES / DIES FESTIUS (NOMÉS PERSONAL EXTERN)	DISSABTE	24 hores	6 hores	NO	24 hores	NO	24 hores	
	DIUMENGE	24 hores	NO	NO	24 hores	NO	24 hores	
VIDEOVIGILÀNCIA		NO	SÍ	NO	*	SÍ	SÍ	

* *Conjuntament amb el Centre de Control*

PARK & RIDE DEL BESÒS (SANT ADRIÀ DEL BESÒS)

Inaugurat a finals de l'any 2004 i gestionat per Regesa Aparcaments i Serveis, SA presenta uns trets clarament diferenciats respecte a la resta d'aparcaments públics, atès que és l'únic que ofereix espais degudament condicionats per a l'aparcament de camions, tràilers, remolcs, autobusos i autocaravanes, tot i que també admet furgonetes, cotxes, motos i bicicletes.

Pel que fa al Park & Ride observem que el pes dels abonaments representa més del 67% de la facturació total.

Tot i l'augment total del número d'abonats que passa de 161 a 180 en el 2015 segueix produint-se un descens en el total dels ingressos per abonament (-2,80 %) que contrasta amb el descens de 2014 que va ser del 16,37% de la baixada d'abonament de furgonetes i camions fan que busquem alternatives per a no perdre facturació.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, SA. A-08905580. Registre Mercantil de Barcelona. Volum 10.675, Fol 67. Full número B-44886. Inscripció 25a

2.2.- INDICADORS FINANCERS

	2013	2014	2015
XIFRA NEGOCI	36.431.086	27.293.255	27.882.696
RESULTATS	<7.692.920>	<4.715.339>	2.260.704
EXISTÈNCIES	84.325.503	75.426.939	51.478.895
PATRIMONI NET	30.228.528	26.594.151	26.709.956

2.3.- RECURSOS HUMANS

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

A 31 de desembre de 2015 la plantilla de REGESA estava composada per 41 treballadors, dels quals 31 són dones i 10 homes.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

A 31 de desembre de 2015 la plantilla de Regesa Aparcaments i Serveis SA, estava composada per 11 treballadors, 2 dones i 9 homes.

2.4.- RISCOS I INCERTESES

2.4.1.- PROVISIÓ PER RESPONSABILITATS

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

La gestió de sòl a través del sistema d'expropiació comporta en alguns casos que els propietaris expropiats interposin Recurs Contenciós-Administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, o recorren en última instància del Tribunal Suprem. És per això, i tal com es recull en els Comptes Anuals, que l'empresa té dotades provisions per responsabilitat, en els següents casos:

- Carrer Sant Carles de Santa Coloma de Gramenet.
- MPGM Ronda del Mig (Guinardó) de Barcelona.
- MPGM Ronda del Mig (Garcilaso) de Barcelona.

En les tres actuacions ja s'han dictat sentències fermes i només resta pagar-ne els imports.

Això no obstant, les previsions dels convenis pels quals l'Ajuntament de Barcelona va formular les encomanes d'expropiar, ambdós formalitzats el 9 de juliol de 2004, mecanismes de compensació. Així, i per aquest concepte l'Ajuntament de Barcelona ja va transmetre a REGESA dos solars situats als carrers Taxonera i Ramon Turró, respectivament.

La Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de data 20 de maig de 2015, va aprovar la liquidació provisional formulada per REGESA en relació a l'execució de la MPGM del primer cinturó, entre Sant Quintin i Plaça Maragall per un import de 12.206.779,64 euros.

Aquest és el cas, també, d'Echegaray, doncs segons el conveni signat el 8 de desembre de 2003, l'Ajuntament de Badalona es faria càrrec de l'escreix resultant sobre el valor del sol atribuït a REGESA.

CONTINGÈNCIES

Reclamació Consorci Sanitari de Barcelona

El Consorci Sanitari de Barcelona ha instruït expedient a REGESA i RASSA en relació a actuacions encarregades en diferents convenis de col·laboració per a la construcció de centres d'atenció primària, de salut mental,... justificant que el cost real de les actuacions és inferior a l'import facturat per les societats. Així mateix, demana al Servei Català de la Salut la revisió del conveni subscrit per a la construcció del CAP Guinardó, actualment en curs, i que es compensi amb els reintegraments que sol·licita, que ascendeixen a 3,4 milions d'euros per a REGESA i 0,8 milions d'euros per a RASSA.

El Consell Comarcal del Barcelonès en disconformitat a la reclamació presentada va interposar recurs contenciós administratiu contra la resolució del Consorci Sanitari de Barcelona que pretenia que s'incorporés al conveni-marc regulador de les actuacions a l'illa del Mercat del Guinardó a Barcelona una compensació en favor seu de 4,2 milions d'euros en considerar que els imports facturats per REGESA i RASSA són correctes.

Pel que fa a l'estat del procediment judicial segons la comunicació rebuda del jutjat contenciós administratiu núm. 13 de Barcelona, i una vegada el magistrat declari la conclusió del procediment, només mancarà que es dicti la corresponent sentència judicial.

2.4.2.- DETERIORAMENT DE LES INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

En aplicació de la norma de valoració 2.2, i per remissió de la norma 4 del RD 1514/2007, de 16 de novembre, pel que s'aprova el nou Pla General de Comptabilitat, l'empresa ha avaluat si existien indicis de deteriorament de les inversions immobiliàries. Per això s'ha calculat el valor d'ús de les mateixes, atenent al que s'estableix a l'apartat 6.5 del Marc Conceptual del Pla General de Comptabilitat. Durant l'exercici 2015 s'ha dotat un import de 26.019 euros (372.014,33 euros l'exercici 2014).

ACTIUS NO CORRENTS MANTINGUTS PER A LA VENDA

En aquest exercici s'han reclassificat com inversions immobiliàries, les promocions d'habitatge jove de Mare de Déu del Port i la Selva, que en l'exercici 2013 s'havien registrat actius no corrents mantinguts per a la venda, al considerar que la seva venda era altament probable, segons el que estableix la norma de registre 7ª del Pla i Valoració General de Comptabilitat.

El valor en llibres d'aquestes promocions és de 11,304.590,74 euros. La seva baixa com actius no corrents mantinguts per a la venda, es justifica en deixar de complir els requisits per a ser classificats en aquesta categoria.

L'impacte en el compte de pèrdues i guanys d'aquesta reclassificació ha estat de 986.597,63 euros.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

En aplicació de la norma de valoració 2.2, i per remissió de la norma 4 del RD 1514/2007, de 16 de novembre, pel que s'aprova el nou Pla General de Comptabilitat, l'empresa ha avaluat si existien indicis de deteriorament de les inversions immobiliàries. Per això, s'ha calculat el valor d'ús de les mateixes, atenent al que s'estableix a l'apartat 6.5 del Marc Conceptual del Pla General de Comptabilitat.

D'una banda, s'ha produït una reversió del deteriorament de les inversions immobiliàries de l'aparcament de Cristóbal de Moura per import de 26.968,81€.

D'altra banda, en el cas de la UTE Torre Lluch, societat sobre la qual REGESA APARCAMENTS I SERVEIS SA, té un percentatge de participació del 92,57%, hi ha hagut una reversió del deteriorament de les inversions immobiliàries per

import de 44.298,64 €, la qual cosa ha significat en el moment de la consolidació una reversió del deteriorament de les inversions immobiliàries en REGESA APARCAMENTS I SERVEIS SA, per import de 41.008,05 €.

Per canvis en les perspectives a curt termini de l'explotació de la societat, s'ha considerat convenient al 2015 recuperar les inversions immobiliàries que anys enrere es van classificar com a actius no corrents mantinguts per a la venda, tals com Pl. Ferran Reyes, Pl. Francesc Macià, Pl. Maragall, Mercat de la Mercè, Pl. Wagner i Cristóbal de Moura.

2.4.3.- CORRECCIONS VALORATIVES D'EXISTÈNCIES

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

S'ha analitzat el valor net realitzable de les existències, per determinar si aquest era inferior al preu d'adquisició o cost de producció i efectuar en tot cas la corresponent correcció valorativa.

Donades les circumstàncies del mercat immobiliari i atenent a les característiques específiques de REGESA s'ha procedit a l'anàlisi del deteriorament de les existències segons la seva tipologia:

- Habitatges protegits, places d'aparcaments vinculades i trasters vinculats: Donat que aquest tipus d'habitatges tenen uns preus de venda regulats no es considera el seu deteriorament per reducció del preu de venda de mercat, excepte en el cas de promocions amb pèrdues on aquests preus no cobreixen els costos incorreguts.

- Locals comercials: en aquest cas s'han utilitzat com a criteris valoratius els següents:

  a) Taxacions segons la norma ECO/805/2003 recents.
  b) Estudis de mercat realitzats per taxadors externs independents.
  c) Valors de transaccions de característiques similars i recents.
  d) En el cas d'alguns locals en lloguer amb opció de compra s'ha procedit al càlcul del valor actualitzat dels fluxos esperats.

- Solars: per analitzat el seu possible deteriorament s'han utilitzat els següents criteris valoratius:

  a) Estudis de mercat realitzats per taxadors externs independents.
  b) També s'ha considerat com a valor de referència els contractes de promesa de compra dels solars vigents.

D'acord amb l'anàlisi realitzat, la Societat ha procedit a la correcció valorativa principalment de terrenys, d'alguns locals comercials i places d'aparcament, així mateix s'ha mantingut la provisió per deteriorament de promocions d'habitatges protegits de promocions deficitàries (Pare Benet i La Catalana R2 i R6).

En l'exercici 2015, l'efecte net de la dotació i recuperació de la provisió per deteriorament ha suposat un ingrés de 356.742 euros.

En l'exercici 2014, l'efecte net de la dotació i recuperació de la provisió per deteriorament ha suposat una despesa d'1.484.086,22 d'euros (principalment per l'efecte de l'aplicació de la provisió per deteriorament del solar del Guinardó que ha estat venut en l'exercici i que en 2012 es va provisionar considerant el contracte de promesa de compravenda signat al març de 2013).

En el cas de promocions en curs, les pèrdues estimades s'inclouen en l'epígraf de "Provisions a curt termini" del passiu del balanç en provisions per a pèrdues a l'acabament. Quan es considera que la promoció està acabada (acte de recepció de l'obra) es traspassen les pèrdues estimades a provisió per deteriorament d'existències. En 2014 i 2015 no s'ha produït cap traspàs.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

S'ha analitzat el valor net realitzable de les existències per determinar si aquest era inferior al preu d'adquisició o cost de producció i efectuar, en tot cas, la corresponent correcció valorativa.

Donades les circumstàncies del mercat immobiliari i atenent a les característiques específiques de REGESA APARCAMENTS I SERVEIS SA, s'ha procedit a l'anàlisi del deteriorament de les existències. Per tant, s'ha realitzat una taxació per part de taxadors externs i independents per tal de determinar si el preu de mercat actual cobria els costos incorreguts.

D'una banda, en el cas dels aparcaments de REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA s'ha produït una reversió del deteriorament de l'aparcament en construcció de Sancho d'Àvila 22@ per un import de 56.608.85 €.

En el cas de la UTE Torre Lluch el 2015 ha estat el primer any que no hi hagut reconeixement de pèrdues per deteriorament, sinó que hi ha hagut una reversió del deteriorament per import de 58.847,25 € en l'exercici 2015, la qual cosa ha significat per REGESA APARCAMENTS I SERVEIS SA una reversió del deteriorament de les existències per import de 54.475,96 €.

2.4.5.- POLÍTICA I GESTIÓ DE RISC FINANCER

2.4.5.1.- RISC DE CRÈDIT

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

Donada l'activitat de la societat i en funció del risc de crèdit es poden contemplar les següents circumstàncies:

- Promoció immobiliària, bàsicament d'habitatges de protecció. En el moment del lliurament de l'immoble i de la seva escripturació l'empresa ha cobrat el cent per cent de l'import de la venda.

- Vendes a crèdit a la Fundació Pisos de Lloguer, del Consell Comarcal del Barcelonès. Entenem que no hi ha risc de crèdit.

- Promoció d'equipaments per a diferents Administracions públiques, on no contemplem risc de crèdit, tot i l'endarreriment en el cobrament per part d'algun operador públic.

- Lloguer d'habitatges, garantit amb la corresponent fiança d'un mes i aval equivalent a 6 mesos de lloguer.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

El risc més important associat a les activitats que porta a terme la societat es refereix a la possibilitat d'impagament dels rebuts i factures emeses per la societat. Per disminuir aquest risc es detalla a continuació la política de gestió del risc financer per àrees de negoci:

- Venda de places d'aparcament. Per poder escripturar una plaça d'aparcament a nom d'un client cal que en el moment de la signatura, o bé, estigui la plaça pagada, o bé, hi hagi un document de pagament, amb valor del mateix dia de l'escriptura, a nom de la societat. El deute pendent de cobrament a 31 de desembre de 2015 pujava a 0 euros.

- Lloguer mensual de places d'aparcament. Es demana com a garantia un mes de fiança per avançat. En cas d'impagament i quan el deute supera els 1.000 euros es tramita el seu cobrament via judicial.

El deute viu reclamat judicialment a 31.12.2015 puja un total de 68.908,44 € (42.619,39 € era la quantitat a 31.12.2014). Aquest increment notable ha estat degut a la crisi del transport que continua afectant a molts abonats del Park & Ride.

2.4.5.2.- RISC DE LIQUIDESA

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

Durant l'exercici 2015 s'ha continuat la reestructuració del deute financer de la companyia que es va encarregar a Deloitte el 20 de juliol de 2012.

L'aprovació de la liquidació provisional de la MPGM del primer cinturó, la realització de les desinversions previstes en el pla de reestructuració, conjuntament amb la venda d'habitatges, aparcaments i locals comercials en cartera, ha permès fer front a la cancel·lació d'una part significativa del deute comercial i bancari.

Ara com ara resten per signar les operacions de reestructuració amb el Grupo BBVA.

El pla de tresoreria fins a 2018 que s'ha preparat considerant les mesures exposades ens ha de permetre afrontar el finançament de les promocions en projecte i garantir el normal desenvolupament de l'activitat de la societat.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

Dins el Pla de Viabilitat de REGESA es contempla l'obtenció de recursos mitjançant la desinversió de determinats actius.

La tresoreria generada per aquestes desinversions ha de permetre la cancel·lació del deute de la societat amb diversos creditors, principalment ATESE i BASEDI, així com el deute comercial de la capçalera del grup.

2.5.- PERÍODE MITJA DE PAGAMENTS A PROVEÏDORS

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

El període mitjà de pagament a proveïdors és de 622,11 dies. Per aconseguir la reducció del mateix fins arribar el màxim període establer per la normativa contra la morositat la companyia continuarà amb totes les actuacions previstes i incorporades al Pla de Viabilitat de la companyia aprovat pel Consell d'Administració el 18 d'octubre de 2012.

Entre les mesures que incorpora aquest Pla, i pel que fa a l'exercici 2016, podem destacar la venda de la cartera de solars (Guinardó, Ginebra, R13 La Catalana, Amèrica Prat de la Riba...) i la signatura de noves encomanes de gestió per les corporacions que formen part del Consell Comarcal del Barcelonès.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

Durant aquest any 2015 s'han efectuat pagaments endarrerits a les empreses VOPI4, ATESE i BASEDI per un import total de 2.523.186,44€ d'un total de pagaments de 2.871.116,16 €. Això ha comportat que el període mitjà de pagament a proveïdors del total de l'empresa durant l'any 2015 hagi estat de 820,44 dies. Si bé, si fem un anàlisi dels proveïdors sense deutes endarrerides, que són la gran majoria, el període promig de pagament ha estat de 85,56 dies.

En el darrer semestre aquest període s'ha escurçat a 60 dies, excepció feta dels proveïdors amb els quals hi ha acords de pagaments a 90 dies.

Per aconseguir la reducció del mateix fins arribar el màxim període establert per la normativa contra la morositat la companyia continuarà amb totes les actuacions previstes i incorporades al Pla de Viabilitat de l'empresa.

2.6.- PREVENCIÓ BLANQUEIG DE CAPITAL

En compliment de la normativa vigent en matèria de prevenció de blanqueig de capitals s'ha elaborat l'informe anual corresponent a l'examen dels procediments i òrgan de control intern i de comunicació en matèria de prevenció del blanqueig de capitals efectuats durant l'exercici 2015.

Societat Urbanística Metropolitana Rehabilitació i Gestió, sa - A-08905580- Registre Mercantil de Barcelona, Volum 5638, Llibre 5138, Fol 68, Full 68453, Inscripció 7ª

3.- ESDEVENIMENTS IMPORTANTS POSTERIORS AL TANCAMENT

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

La Junta General Extraordinària de la societat d'11 de març de 2015 va aprovar l'augment de capital de la societat, sense modificació del valor nominal de les accions, incrementant-lo en dos milions cinc-cents trenta-dos mil sis-cents seixanta-vuit euros amb divuit cèntims (2.532.668,18 euros), mitjançant la conseqüent emissió de sis-centes dues noves accions nominatives de valor nominal de 4.207,09 euros cadascuna, numerades de la 728 a la 1.329.

El Consell Comarcal del Barcelonès, com a soci únic de la societat, va subscriure la totalitat de les noves accions de la societat, efectuant el seu desemborsament al proppassat 16 de novembre de 2015. A hores d'ara, aquesta ampliació resta pendent d'inscripció en el registre mercantil, i per tant a efectes dels comptes anuals no incrementa el valor dels fons propis, i forma part del passiu corrent.

4.- EVOLUCIÓ PREVISIBLE DEL GRUP

A.- SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA (REGESA)

Per l'exercici 2016 l'activitat de la companyia se centrarà en els següents aspectes:

1. Gestió de l'encàrrec de remodelació del Barri de la Trinitat Nova (Barcelona).

2. Creació i gestió de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) a Barcelona, segons l'encomana de 31 de desembre de 2015.

3. Gestió de les entitats en lloguer, i en especial de l'operació de lloguer assequible de Torre Baró.

4. Comercialització dels estocs de diverses promocions, tant d'habitatges, com de locals comercials i aparcaments no vinculats a habitatges.

5. Realització de les desinversions previstes en el Pla de reestructuració del deute, i en especial de la cartera de solars.

6. Signatura dels acords de reestructuració financera amb Grupo BBVA.

7. Signatura de les encomanes de gestió per a la promoció de dos edificis d'habitatges de lloguer a Barcelona (Casernes de Sant Andreu i Marina del Prat Vermell).

8. Signatura de les encomanes de gestió amb l'Ajuntament de l'Hospitalet per les actuacions dels carrers Josep Tarradelles i Pompeu Fabra.

B.- REGESA APARCAMENTS I SERVEIS, SA (RASSA)

En l'informe de gestió de l'any 2014 fèiem referència, entre d'altres aspectes, a l'adequació progressiva de les instal·lacions del Park & Ride, amb l'objectiu de millorar el servei als usuaris i la seguretat de les instal·lacions i a la modernització i canvi del sistema de pagament amb targeta de crèdit en els aparcaments. En concret, parlàvem de passar d'un sistema off line a un sistema més segur, amb pin de seguretat on line.

Aquestes dues actuacions s'han portat a terme durant l'exercici 2015 i suposen un pas important per a RASSA.

Per a l'exercici del 2016 i en coherència amb el document d'actuació presentat al Consell d'Administració amb data 25 de novembre de 2015, els objectius i la previsible evolució de la societat passaran per assolir un augment significatiu en els ingressos per abonats i rotació i per aconseguir que les vendes de places s'incrementin substancialment.

A partir de juny de 2015 es va detectar un canvi en la tendència relativa a l'actualitat de la societat, es per aquest motiu que entenem que durant l'exercici 2016 aquesta tendència es consolidarà i podria continuar, finalitzant el mateix amb una millora substancial del rendiment de les places en explotació.

Pel que fa al deute financer de la societat i pugui fer front al mateix és imprescindible que durant l'any 2016 es pugui realitzar alguns dels actius no productius de l'empresa, tal com l'aparcament no finalitzat en el 22@ de Barcelona, així com les places excedents dels aparcaments en explotació.

Per tant, s'haurà de continuar realitzant les gestions necessàries per aconseguir aquest objectiu.

Finalment, es continuarà amb les mesures destinades a l'estalvi energètic així com a un manteniment del control sobre la despesa de la societat.

5.- ACTIVITATS DE RECERCA I DESENVOLUPAMENT

No s'han produït activitats de recerca i desenvolupament.

6.- ADQUISICIONS D'ACCIONS PRÒPIES

No s'han produït adquisicions d'accions pròpies.