

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Memòria de l'exercici 2021

1. Activitat de l'empresa

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

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

Amb data 13 de novembre de 2008 s'inscriví en el Registre Mercantil la fusió per absorció entre les entitats Vila Universitària, S.L. (societat absorbent) , Plaça Cívica, S.L. i Hotel Campus, S.L. (societats absorbides) amb efectes comptables l'1 de gener de 2008. Com a conseqüència d'aquesta absorció, es van integrar béns a l'immobilitzat de l'actiu no corrent per un import brut de 2.275 milers d'euros, els quals a 31 de desembre de 2021 presenten un valor net comptable de 607 mil euros (658 milers a l'exercici anterior).

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

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

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

A l'exercici 2018 va ser avaluada la consideració de mitjà propi establerta en els estatuts de la societat d'acord amb el nou marc normatiu, conclouent que actualment no reunia els requisits per a ser considerada mitjà propi i es manté en el present exercici. En conseqüència, està previst actualitzar els estatuts a les noves disposicions legals derivades de llei de contractes del sector públic 9/2017 de 8 de novembre.

La societat disposa de tres concessions administratives:

- Concessió i explotació d'un terreny al campus de la UAB per un període de 50 anys (1991 - 28 de gener de 2041), atorgada a Vila Universitària. L'explotació es va iniciar l'any 1992 amb l'arrendament d'apartaments un cop finalitzada la inversió, en acabar les obres del complex **residencial** i d'urbanització. La concessió estableix un cànon anual de 150 euros, establint els següents compromisos a partir de l'1 de gener de 2010
 - Destí el 90% de la diferència entre ingressos i despeses corrents d'explotació a realitzar per compte de la UAB i d'acord amb les seves indicacions per a l'execució d'obres o la prestació de serveis, d'interès general del campus i relacionats amb l'impacte que la societat pugui comportar amb aquest, fent-se efectiva d'acord amb les disponibilitats de tresoreria de l'explotació.
 - Destinar 2.958 milions de pessetes (17.777 milers d'euros) a partir de l'any 2000 d'acord amb els plans tècnic-econòmic de reparacions, que han periodicitat de cinc anys, s'han de presentar a la UAB per que doni la seva conformitat

Tot i que s'estan realitzant les inversions de manteniment i reposició que la Direcció considera necessàries, atès que ha data actual no estan definits i acordats els esmentats plans amb la UAB, no es pot estimar de forma raonable si es podrà derivar algun impacte sobre els estats financers de la societat.

- Concessió i explotació del terreny per un període de 50 anys (1996 - 2045), atorgada a la societat absorbida Plaça Cívica, S.L. La seva explotació es va iniciar l'1 d'octubre de 1996. Dins l'acord establert amb la Universitat Autònoma de Barcelona, la societat absorbida Plaça Cívica, S.L., com a societat concessionària, es compromet a pagar-li un cànon total fix de 150.253 Euros.
- A l'exercici 2019 es va formalitzar una concessió demanial sobre del conjunt residencial de les cases Sert, el qual constava de 43 habitatges unifamiliars, atorgada per la Universitat Autònoma de Barcelona per un període de 22 anys (2019-2040). De caràcter finalista, han d'estar a disposició del personal acadèmic i de l'administració i serveis de la UAB per a ús d'habitatge habitual en règim de lloguer.

Tal i com es descriu a la Nota 16, la Societat forma part de la Corporació UAB, l'entitat dominant de la qual és la FUNDACIÓ UAB, resident a Barcelona, la qual diposita comptes anuals individuals en el protectorat de fundacions dependent del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

2. Bases de presentació del comptes anuals

a) Imatge fidel

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

Els presents comptes anuals formulats pels Administradors de la Societat es sotmetran a l'aprovació de la Junta General de Socis estimant-se que seran aprovats sense modificacions.

b) Empresa en funcionament

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

- L'explotació del complex residencial i de serveis suposa un negoci estable concebut a llarg termini i que, des dels seus inicis, suporta una càrrega financera molt significativa. Aquesta despesa anirà disminuint progressivament en els propers anys d'acord amb la menor necessitat de finançament aliè.
- Si bé el patrimoni net de la societat és positiu en .10.661.106 euros a 31 de desembre de 2021, com a conseqüència de les necessitats d'inversió i adequació dels immobles sobre els quals presta les activitats d'arrendament, el fons de maniobra al tancament de l'exercici és negatiu en 3.759.789 euros. Als efectes de garantir el compliment dels compromisos de la societat, es van formalitzar diferents operacions d'endeutament a llarg termini, complementades amb el recolzament financer dels socis. L'esmentat recolzament s'ha expressat amb actes, entre d'altres, com l'aval presentat per la Universitat Autònoma de Barcelona per l'obtenció d'alguns dels préstecs de Caixes i Bancs detallats a la Nota 13 d'aquesta Memòria, així com per el recolzament financer atorgat per part de la FUAB, instrumentalitzat mitjançant ampliació de capital a l'exercici 2017.

Els pressupostos elaborats per la Direcció per a l'exercici 2022 contempnen la generació de cash-flow necessari per atendre els passius i compromisos a curt termini, motiu pel qual es considera que queda garantida la continuïtat normal de les activitats de la societat.

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

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

- La vida útil dels actius tangibles i intangibles (Nota 4.1 i 4.2).
- L'avaluació de les possibles pèrdues per deteriorament de determinats actius (Nota 4.3).
- L'impost sobre societats i actius per impostos anticipats i diferits (Nota 14).
- Valoració dels riscos financers als quals s'exposa la Societat en el desenvolupament de la seva activitat (Nota 19).
- El càlcul de determinades provisions.

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

d) Comparació de la informació.

D'acord amb la legislació mercantil, els comptes anuals es presenten de forma comparativa amb l'exercici anterior.

No s'ha fet cap modificació a l'estructura dels estats financers, ni existeixen causes que impedeixin la comparació amb les xifres de l'exercici precedent.

e) Elements recollits en diferents partides i agrupació de partides.

Amb l'excepció dels actius i passius financers, els quals estan classificats com corrents o no corrents en funció de si tenen venciment inferior o superior a 12 mesos respectivament, els elements patrimonials no es troben registrats en diferents apartats del balanç.

Les partides agrupades es detallen en els apartats corresponents de la memòria.

f) Canvis en criteris comptables.

En el present exercici no s'hi han efectuat canvis en els criteris comptables aplicats per la companyia en l'exercici anterior.

g) Correcció d'errors.

En el present exercici no s'han fet correccions d'errors imputats directament sobre el patrimoni net de l'entitat.

h) Informació sobre la primera aplicació del Real Decret 1/2021, de 12 de gener pel qual es modifica el Pla General de Comptabilitat.

- ♦ Aplicació de la norma de registre i valoració 9ª "instruments financers".

Els actius financers de l'entitat estaven classificats en l'exercici precedent en la categoria de préstecs i partides a cobrar, inversions mantingudes fins al venciment, i inversions financeres. En aplicació de la nova normativa passen a classificar-se en la seva totalitat com actius financers a cost amortitzat.

La totalitat dels passius financers de l'entitat estaven classificats en l'exercici precedent en la categoria de dèbits i partides a pagar i en aplicació de la nova normativa passen a classificar-se com passius financers a cost amortitzat.

L'aplicació dels nous criteris de classificació i valoració no altera el valor dels instruments financers i no ha suposat cap canvi en el patrimoni net ni en la valoració de la resta de partides del balanç de l'entitat. En el punt 8 i 9 d'aquesta memòria s'han modificat el nom de la partida de classificació de l'exercici anterior per adaptar-lo a la denominació de la classificació actual.

- ♦ Aplicació de la norma de valoració 10^a "Existències".

La modificació de la norma de valoració 10^a no aplica en el cas de la Societat, per tant no ha estat necessari fer cap modificació en la valoració de les existències.

- ♦ Aplicació de la norma de valoració 14^a "Ingressos per vendes i prestacions de serveis".

L'aplicació de la norma de valoració 14^a no ha suposat canvis en les partides dels estats financers i no impedeix la comparació de la informació.

3. Distribució de Resultats

La proposta d'aplicació del resultat de l'exercici 2021, que es presenta a la Junta General de Socis és la següent:

	Euros
Base de repartiment	
Pèrdues i Guanys (Pèrdues)	536.494
Distribució	
Reserva legal	53.649
Reserva Voluntaria	372.204
Resultats negatius d'exercicis anteriors	110.641

4. Normes de Registre i Valoració

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

4.1. Immobilitzat intangible

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

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

➤ Aplicacions informàtiques

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

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

4.2. Immobilitzat material i Inversions immobiliàries

➤ Valoració

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Amortitzacions

Construccions

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

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

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

Instal·lacions, mobiliari i altre immobilitzat

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

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

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

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

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

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

4.3. Arrendaments

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

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

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

La societat no disposa d'arrendaments financers.

4.4. Instruments financers

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

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

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

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

4.4.1. Actius financers

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

- Actius financers a cost amortitzat.
- ◆ Valoració inicial;

Els actius financers classificats en aquesta categoria es valoraran inicialment pel seu valor raonable, que, llevat d'evidència en contra, serà el preu de la transacció, que equivaldrà al valor raonable de la contraprestació lliurada, més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

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

El reconeixement dels interessos meritats en funció del seu tipus d'interès efectiu i, si és el cas, la provisió per deteriorament, es registren directament a la Compte de Pèrdues i Guanys.

- ◆ Valoració posterior;

Els interessos meritats es comptabilitzaran al compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Almenys al tancament de l'exercici, cal fer les correccions valoratives necessàries sempre que hi hagi evidència objectiva que el valor d'un actiu financer, o d'un grup d'actius financers amb característiques similars de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin ocorregut després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

- ♦ Baixa dels actius financers

La Societat dona de baixa els actius financers quan expiren o s'han cedit els drets sobre els fluxos d'efectiu del corresponent actiu financer i s'han transferit substancialment els riscos i beneficis inherents a la seva propietat.

Quan l'actiu financer es dona de baixa, la diferència entre la contraprestació rebuda neta dels costos de transacció atribuïbles i el valor en llibres de l'actiu, més qualsevol import acumulat que s'hagi reconegut directament en el patrimoni net, determina el guany o pèrdua sorgida en donar de baixa aquest actiu, que forma part del resultat de l'exercici en el qual aquesta es produeix.

4.4.2. Passius financers

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

- *A cost amortitzat:*

- ♦ Valoració inicial:

Els passius financers inclosos en aquesta categoria es valoraran inicialment per el seu valor raonable, que, llevat d'evidència en contra, serà el preu de la transacció, que equivaldrà al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. No obstant això, els debèbits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import de les quals s'espera pagar a curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

- ♦ Valoració Posterior:

Els passius financers inclosos en aquesta categoria es valoraran pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats es comptabilitzaran al compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. Això no obstant, els debèbits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, continuaran valorant-se per aquest import.

- ♦ Baixa passiu financer:

La Societat dona de baixa un passiu financer quan l'obligació s'hagi extingit, es a dir, quan hagi estat satisfeta, cancel·lada o hagi expirat.

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

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

4.5. Instruments de patrimoni propi

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

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

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

4.6. Efectiu i actius líquids equivalents al efectiu

Aquest epígraf del balanç adjunt inclou l'efectiu de caixa, els dipòsits a la vista en entitats de crèdit i altres inversions a curt termini de gran liquiditat.

4.7. Instruments financers derivats i cobertures comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Impost sobre beneficis

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

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

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

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

Al tancament de l'exercici, la Societat revisa els impostos diferits registrats (tant actius com passius) per tal de comprovar que es mantenen vigents, efectuant-se les oportunes correccions als mateixos d'acord amb els resultats de les anàlisis realitzades.

4.9. Reconeixement d'ingressos i despeses

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

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

a) Ingressos per prestacions de serveis

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

b) Despeses

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

c) Ingressos i despeses per interessos i conceptes similars:

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

4.10. Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

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

Des de l'exercici 2003, la Societat té la Certificació 14001 de Gestió Ambiental.

4.11. Despeses de personal

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

a) Retribucions a curt termini

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

b) Indemnitzacions per cessament

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

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

4.12. Subvencions, donacions i llegats rebuts

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

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

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

4.13. Transaccions entre parts vinculades

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

5. Inversions immobiliàries i immobilitzat material

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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021:

Concepte	Saldo a 31/12/20	Altes	Saldo a 31/12/21
Inversions immobiliàries Construccions	50.371.359		50.371.359
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	11.175.089	115.874	11.290.963
Immobilitzat Material Brut	61.546.448	115.874	61.662.322
Amortització Acumulada Construccions	(28.151.440)	(1.070.930)	(29.222.370)
Amortització Acumulada instal·lacions tècniques i altre immobilitzat	(8.257.238)	(498.239)	(8.755.476)
Immobilitzat Material Net	(36.408.678)	(1.569.169)	(37.977.847)
Immobilitzat Material Net	25.137.770	(1.453.294)	23.684.476

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2020:

Concepte	Saldo a 31/12/19	Altes	Saldo a 31/12/20
Inversions immobiliàries Construccions	50.371.359		50.371.359
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	11.002.505	172.583	11.175.089
Immobilitzat Material Brut	61.373.864	172.583	61.546.448
Amortització Acumulada Construccions	(27.080.510)	(1.070.930)	(28.151.440)
Amortització Acumulada instal·lacions tècniques i altre immobilitzat	(7.803.284)	(453.953)	(8.257.238)
Immobilitzat Material Net	(34.883.794)	(1.524.883)	(36.408.678)
Immobilitzat Material Net	26.490.070	(1.352.300)	25.137.770

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

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

Durant el transcurs del present exercici i anterior, l'entitat no ha registrat cap pèrdua de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys i disposa de la plena titularitat sobre els béns de l'immobilitzat material.

Les principals addicions de l'exercici corresponen a adquisicions de instal·lacions i mobiliari destinats als immobles que la societat manté llogats i destinats a serveis residencials, al igual que les addicions de l'exercici 2020.

No hi ha hagut baixes a l'exercici. Les baixes de anterior es corresponien, principalment, a instal·lacions i mobiliari totalment amortitzats que no es trobaven en ús a data de tancament de l'exercici.

Amb data 31 de desembre de 1996 es va procedir a actualitzar els béns de l'immobilitzat material, d'acord amb el Reial Decret-Llei de 7 de juny de 1996. L'import de les re-valoritzacions netes acumulades al final de l'exercici és de 1.234 milers d'euros (1.297 milers euros a l'exercici anterior). L'efecte d'aquesta actualització sobre la dotació a l'amortització d'aquest exercici ha estat d'uns 63 milers d'euros (similar import a l'exercici anterior).

Béns adquirits a empreses del grup i associades

Durant l'exercici actual i l'anterior no s'han realitzat adquisicions a empreses del grup i associades

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant l'exercici actual i l'anterior no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf d'inversions immobiliàries.

Correccions valoratives per deteriorament

Els administradors de la Societat consideren que no existeixen indicis de deteriorament dels diferents actius de l'immobilitzat, per la qual cosa no s'ha realitzat cap correcció valorativa.

Béns no afectes directament a l'explotació

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

Inversions immobiliàries 100% amortitzades i en ús

El detall de les inversions immobiliàries i immobilitzat material, totalment amortitzades en ús és el següent:

Milers d'Euros	2.021	2.020
Construccions	157	157
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	6.682	6.279
Total	6.839	6.436

Subvencions, donacions i llegats rebuts

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

Inversions immobiliàries afectes a garanties i actius afectes a reversió

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

Compromisos fermes de compravenda

No existeixen compromisos fermes ni obligacions contractuals de compravenda d'aquests tipus d'actius.

Arrendaments

No existeixen arrendaments financers, classificats a l'epígraf corresponent d'acord amb la seva naturalesa.

Assegurances

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

Embargaments, gravàmens i litigis

No existeixen embargaments ni gravàmens ni litigis que afectin a les inversions immobiliàries a 31 de desembre de 2021 i de 2020.

6. Immobilitzat intangible

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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021:

Concepte	Saldo a 31/12/20	Altes	Saldo a 31/12/21
Concessions Administratives	4.125.109		4.125.109
Propietat Industrial	35.719		35.719
Aplicacions informàtiques	366.403		366.403
Altre immobilitzat	133.812		133.812
Immobilitzat Intangible Brut	4.661.043	-	4.661.043
Amortització Acumulada Concessions Administratives	(375.010)	(187.505)	(562.515)
Amortització Acumulada Propietat Industrial	(35.719)		(35.719)
Amortització Acumulada Aplicacions informàtiques	(363.056)	(2.893)	(365.948)
Amortització Acumulada altre immobilitzat	(131.778)	(146)	(131.924)
Immobilitzat Material Net	(905.563)	(190.544)	(1.096.107)
Immobilitzat Material Net	3.755.480	(190.544)	3.564.937

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2020:

Concepte	Saldo a 31/12/19	Altes	Saldo a 31/12/20
Concessions Administratives	4.125.109		4.125.109
Propietat Industrial	35.719		35.719
Aplicacions informàtiques	366.403		366.403
Altres immobilitzats	133.812		133.812
Immobilitzat Intangible Brut	4.661.043	-	4.661.043
Amortització Acumulada Concessions Administratives	(187.505)	(187.505)	(375.010)
Amortització Acumulada Propietat Industrial	(35.719)		(35.719)
Amortització Acumulada Aplicacions informàtiques	(359.187)	(3.869)	(363.056)
Amortització Acumulada altres immobilitzats	(131.632)	(146)	(131.778)
Immobilitzat Material Net	(714.043)	(191.520)	(905.563)
Immobilitzat Material Net	3.947.001	(191.520)	3.755.480

Concessions administratives

Tal com s'indica en el punt 1 anterior, a l'exercici es va formalitzar una concessió demanial sobre del conjunt residencial de les cases Sert, el qual consta de 43 habitatges unifamiliars, atorgada per la Universitat Autònoma de Barcelona per un període de 22 anys (2019-2040). De caràcter finalista, han d'estar a disposició del personal acadèmic i de l'administració i serveis de la UAB per a ús d'habitatge habitual en règim de lloguer.

S'estableix un preu global de la concessió de 5.147.331,20 euros amb un cànon anual de 233.970 €, capitalitzant el cànon dels primers 15 anys, en un únic pagament, per valor de 3.000.000 €, realitzat el mes de desembre de 2019.

Es va reconèixer inicialment a l'exercici 2019, a valor actual a l'actiu del balanç, un import de 4.125.109,43 euros. El valor net de a final de l'exercici del 2021 és de 3.562.595 euros (3.750.099 a final de l'exercici del 2020).

Igualment, es va reconèixer a l'exercici 2019 al passiu no corrent, un import inicial d'1.125.109 euros. El saldo pendent a tancament de l'exercici 2021 és de 1.193.975 euros al tancament 2021 (1.170.563 al final de l'exercici 2020) corresponent al valor actual de les quotes pendents de pagament ajornades fins a l'any 2034. Veure nota 9.2 (a).

El compte de resultats incorpora en concepte de dotació d'amortització 187.505 euros (mateix import al 2020) i en concepte d'interessos implícits 23.412 euros (22.952 euros al 2020).

Béns totalment amortitzats

El detall de l'immobilitzat intangible elements totalment amortitzats i encara en ús, el detall dels quals és el següent:

Milers d'euros	2.021	2.020
Patents	11	11
Desenvolupament	25	25
Aplicacions informàtiques	364	364
Altres immobilitzats intangibles	128	128
Total	528	528

Béns adquirits a empreses del grup i associades

A l'exercici no existeixen elements adquirits per la societat a empreses del grup i associades.

Interessos i diferències de canvi capitalitzades

Durant l'exercici actual i l'anterior no s'han capitalitzat interessos a l'epígraf de l'immobilitzat intangible.

Correccions valoratives per deteriorament

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

Compromisos fermes de compra-venda

No existeixen compromisos de compravenda d'aquest tipus d'inversions, ni obligacions contractuals en relació amb l'adquisició o venda d'immobilitzat intangible d'import significatiu.

7. Arrendaments i altres operacions de naturalesa similar

7.1. Arrendaments financers - Arrendatari

No existeixen actius adquirits per la societat en virtut d'acords d'arrendaments financers.

7.2. Arrendaments operatius

7.2.1. Arrendatari

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

El principal contracte d'arrendament operatiu que té formalitzat la Societat correspon al lloguer d'habitatges, destinat a la seva explotació. El contracte es va subscriure el 2 de setembre de 2008 amb el seu soci majoritari per un període de 10 anys; durant l'exercici 2017 es va realitzar una segona addenda al contracte adequant la renda a la situació del mercat, en base a un import mensual de 40 milers d'euros, que s'actualitza anualment en funció de la variació de l'IPC Català. En data 2 de setembre de 2018 es va renovar el contracte per un període de 10 anys. No s'inclou clàusules de renovació ni de compra.

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

Pagaments mínims	2021	2020
Fins a 1 any	485.760	485.760
Entre 1 y 5 anys	1.943.040	1.943.040
Més de 5 anys	809.600	1.295.360
Total	3.238.400	3.724.160

7.2.2. Arrendador

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

Els principals contractes són els següents:

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

L'import dels cobraments futurs mínims pels contractes d'arrendament operatiu no cancel·lables desglossats per terminis de venciment, és el següent:

Cobraments mínims	2021	2020
Fins a 1 any	5.639.828	5.453.341
Entre 1 y 5 anys	4.313.716	3.951.225
Més de 5 anys	145.311	333.916
Total	10.098.854	9.738.482

Al passiu no corrent del balanç adjunt figura un import de 346 milers d'euros, 347 milers d'euros a l'exercici anterior,(Nota 9.2 (a)

) corresponent a fiances rebudes on el termini de devolució dels mateixos excedeix l'esmentada data de 12 mesos. Aquest import no s'ha actualitzat financerament atès que els administradors consideren que l'efecte no és rellevant.

8. Actius financers:

Categoria	Instrumentos financers a llarg termini		Instrumentos financers a curt termini	
	Crédits, derivats i altres		Crédits, derivats i altres	
	Exercici 2021	Exercici 2020	Exercici 2021	Exercici 2020
Actius a cost amortitzat	206.471	224.321	802.484	663.890
Total	206.471	224.321	802.484	663.890

8.1. Crèdits, derivats i altres

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2021 i 2020 han estat els següents:

	Crèdits, derivats i altres	
	Exercici 2021	Exercici 2020
Crèdits a tercers	68.333	88.333
Dipòsits i fiances	138.138	135.987
Inversions a llarg termini	206.471	224.321
Crèdits a tercers	20.000	20.000
(a) Clients per vendes i prestacions de serveis	380.619	190.827
Clients d'empreses del grup i associades (Nota 16)	190.885	234.766
Crèdits a empreses (Nota 16)	94.774	171.589
Tresoreria	116.206	46.708
Inversions a curt termini	802.484	663.890

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

Els moviments 2021 i 2020 de las correccions valoratives per deteriorament han estat els següents:

	Euros
Saldo al 31 de desembre de 2019	2.886
Dotació de l'exercici	1.933
Aplicació de provisions	(2.431)
Saldo al 31 de desembre de 2020	2.388
Dotació de l'exercici	4.805
Aplicació de provisions	(1.933)
Saldo al 31 de desembre de 2021	5.260

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

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

9. Passius financers:

Categoria	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	Exercici 2021	Exercici 2020	Exercici 2021	Exercici 2020	Exercici 2021	Exercici 2020
Passius a cost amortitzat	10.409.261	12.430.424	2.701.594	3.254.258	13.110.855	15.684.682
Total a llarg termini	10.409.261	12.430.424	2.701.594	3.254.258	13.110.855	15.684.682

Categoria	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats i altres		Total	
	Exercici 2021	Exercici 2020	Exercici 2021	Exercici 2020	Exercici 2021	Exercici 2020
Passius a cost amortitzat	2.101.654	2.637.399	2.422.903	2.032.875	4.524.557	4.670.274
Total a curt termini	2.101.654	2.637.399	2.422.903	2.032.875	4.524.557	4.670.274

9.1. Deutes amb entitats de crèdit:

La composició és la següent:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.21	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.20
(a) Préstecs	10.409.261	2.021.163	12.430.424	12.430.424	2.015.526	14.445.950
Pòlisses de crèdit		-	-		532.059	532.059
(b) Deutes per interessos		80.492	80.492		89.815	89.815
Total	10.409.261	2.101.654	12.510.915	12.430.424	2.637.400	15.067.824

(a) El detall dels préstecs subscrits i les seves principals condicions al 31 de desembre de 2021 i 2020, és el següent:

Entitat financera	Data de venciment	Tipus de garantia	Milers d'Euros					
			2021			2020		
			A llarg termini	A curt termini	Total	A llarg termini	A curt termini	Total
DEFPA BANK	31/07/2027	(*)	5.872	1.236	7.108	7.108	1.236	8.344
Crèdit Sindicat	31/07/2027	(*)	2.375	500	2.875	2.875	500	3.375
Banc Sabadell	15/12/2029	(**)	2.162	285	2.447	2.447	279	2.726
BBVA	26/03/2023			0	0		481	481
Total			10.409	2.021	12.430	12.430	2.015	14.445

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

(**) Préstec avalat per la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona.

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

- Amb data 31 de juliol 2007 es va formalitzar un crèdit amb el DEFPA ACS BANK, posteriorment FMS-WM Service Company, per import inicial de 22.252.529 Euros, amb un tipus d'interès referenciat a l'Euríbor més un 0,058% amortitzable en 20 anys, amb dos anys de carència.

- Les entitats Caixa d'Estalvis i de Pensions de Barcelona, Caixa de Catalunya (posteriorment BBVA) i Banco Santander S.A. van formalitzar amb VILA UNIVERSITÀRIA S.L. el 31 de juliol de 2007, un crèdit sindicat per un límit total de 9.000.000 euros, totalment disposat l'any 2009, amb un tipus d'interès referenciat al Euríbor més un 0,25%, amortitzable en 20 anys, amb dos de carència.
 - Addicionalment, en l'exercici 2009 la companyia va contractar un SWAP de tipus d'interès per assegurar el crèdit sindicat i el préstec concedit amb el DEFPA (FMS-WM). A 31 de desembre la valoració de l'instrument financer es negativa per import de 1.159 milers d'euros que s'han comptabilitzat per el seu valor net d'impostos a patrimoni net 870 milers d'euros, aquest instrument de cobertura és altament eficaç i està vinculat a l'evolució de l'amortització dels préstecs coberts.
 - Amb data 10 de desembre de 2019 es va formalitzar un préstec ICO amb el Banc Sabadell per import inicial de 3.000.000 d'Euros, amb un tipus d'interès fix anual i amortitzable en 10 anys.
 - Amb data 30 de juny 2020 es va formalitzar un crèdit amb el BBVA per import inicial de 1.000.000 Euros, amb un tipus d'interès referenciat a l'Euríbor a tres anys.
- (b) L'import que figura com a deutes per interessos en el quadre anterior, es correspon en 80 milers d'euros (90 milers a l'exercici anterior) als interessos explícits meritats pendents de pagament al tancament de l'exercici.

9.2. Derivats i altres

La composició és la següent:

	A llarg termini	A curt termini	Total al 31.12.21	A llarg termini	A curt termini	Total al 31.12.20
Derivats (Nota 10)	1.159.384		1.159.384	1.734.726		1.734.726
(a) Altres passius financers	1.542.210	1.205.063	2.747.273	1.519.532	1.034.220	2.553.752
Proveïdors, empreses del grup i associades		157.817	157.817		193.197	193.197
Creditors variïis		895.633	895.633		728.922	728.922
Personal (remuneracions pendents de pagament)		25.838	25.838		24.323	24.323
Bestretes de clients		138.553	138.553		52.212	52.212
Total	2.701.594	2.422.903	5.124.497	3.254.258	2.032.875	5.287.133

(a) Altres passius financers

Dins d'aquest epígraf, a llarg termini, s'inclouen 1.194 milers d'euros (1.170 milers d'euros al l'exercici anterior) corresponents als interessos implícits obtinguts per l'actualització del valor del cànon ajornat dels darrers 7 anys de la concessió administrativa per a l'explotació de les cases Sert, detallats a la nota 5.

També inclou, les fiances rebudes del lloguers per un import de 346 milers d'euros al tancament de l'exercici 2021 i 347 milers d'euros a l'exercici anterior. Veure nota 7.2.2

A curt termini, s'inclouen les fiances rebudes corresponents amb els pagaments realitzats pels arrendadors per un import de 1.144 milers d'euros (998 milers d'euros a l'exercici anterior) , la qual consisteix en .:

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

La resta d'import es correspon principalment al deute amb proveïdors d'immobilitzat.

9.3. Venciment dels passius financers.

	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.21	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.20
Fins 1 any	2.021.163	1.205.063	3.226.226	2.496.734	1.034.220	3.530.954
Entre 1 i 2 anys	2.026.914	1.542.210	3.569.123	2.021.163	1.519.532	3.540.695
Entre 2 i 3 anys	2.032.780		2.032.780	2.026.914		2.026.914
Entre 3 i 4 anys	2.038.766		2.038.766	2.032.780		2.032.780
Entre 4 i 5 anys	2.044.766		2.044.766	2.038.766		2.038.766
Més de 5 anys	2.266.036		2.266.036	4.451.466		4.451.466
Total	12.430.424	2.747.273	15.177.697	15.067.823	2.553.752	17.621.575

10. Instruments financers derivats

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

El detall del valor raonable del contracte al tancament de l'exercici en funció de la naturalesa de l'instrument és el següent:

<u>Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021</u>	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	9.983.447	-	-	1.159.384	-
Total	9.983.447	-	-	1.159.384	-

<u>Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2020:</u>	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	11.719.698	-	-	1.734.726	-
Total	11.719.698	-	-	1.734.726	-

11. Fons propis

Capital social

La Societat té un capital social de 5.997.078,50 euros, representat per 19.957 participacions socials nominatives de 300,5 euros de valor nominal cadascuna totalment subscrites.

Amb data 26 de juny de 2008 la Junta General de Socis va aprovar una ampliació de capital, de 5.895 participacions amb un nominal de 300,50 euros cadascuna, totalment subscrites i desemborsades. Aquesta ampliació s'inscriví en el Registre mercantil el 12 de novembre de 2008.

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

Els socis a la finalització de l'exercici (i a l'anterior) són els següents:

Socis	Nº de participacions	% participació
Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	18.747	93,94%
Ajuntament de Cerdanyola	1.210	6,06%
	19.957	100%

Prima d'emissió

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

Reserves

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

	Saldo al 31.12.19	Augment	Saldo al 31.12.20	Augment	Saldo al 31.12.21
Legal i estatutàries					
Reserva legal	609.563	121.996	731.559		731.559
Altres reserves					
Reserves de capitalització	253.441	99.367	352.808		352.808
Reserves voluntàries	4.518.681	998.600	5.517.281		5.517.281
Reserves esmenes d'errors	-2.578.957		-2.578.957		(2.578.957)
Diferències per ajustos capital a euros	51		51		51
Resultats d'exercici anteriors (Resultats negatius d'exercicis anteriors)	0		0	(110.642)	(110.642)
Total	2.802.779	1.219.963	4.022.742	(110.642)	3.912.100

Reserva Legal

D'acord amb la Llei de Societats de Capitals cal destinar-ne una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici a dotar la reserva legal fins que aquesta iguali, al menys, el 20% del capital social.

D'acord amb la normativa mercantil, aquesta reserva és de caràcter indisponible.

Reserva de Capitalització

La reserva de capitalització ha estat dotada com a conseqüència del benefici fiscal acollit en virtut de l'article 25 de la llei 25/2014 de 27 de novembre per l'import del 10% de l'increment de Fons Propis de l'exercici respecte al exercici anterior. Aquesta reserva és indisponible durant un termini de 5 anys des de el 31 de desembre de l'exercici en el qual s'aplica la reducció.

El detall de la generació d'aquestes reserves ha estat:

Any distribució resultat	Import reserva
2016	43.356
2017	79.733
2018	130.352
2019	99.367
	352.808

Altres

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

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

12. Ajustaments per canvi de valor

El moviment d'aquest epígraf del balanç adjunta estat el següent:

	Saldo al 31.12.19	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.20	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.21
Operacions de cobertura	(1.575.507)	365.949	(91.487)	(1.301.045)	575.342	(143.835)	(869.539)
Total	(1.575.507)	365.949	(91.487)	(1.301.045)	575.342	(143.835)	(869.539)

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

13. Subvencions, donacions i llegats rebuts

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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2021:

Origen	Saldo al 31.12.20	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.21
Subv.capital MOPU	532.113	-	-34.551	8.534	506.096
Subv.capital Caixa Catalunya	167.556	-	-10.867	2.684	159.373
Subv.capital UAB Passeres	68.581	-	-4.448	1.099	65.232
Subv.capital Ministerio Asuntos Sociales 92	256.641	-	-16.528	4.082	244.195
Total	1.024.891	0	-66.394	16.399	974.896

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2020:

Origen	Saldo al 31.12.19	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.20
Subv.capital MOPU	558.130	-	-34.551	8.534	532.113
Subv.capital Caixa Catalunya	175.739	-	-10.867	2.684	167.556
Subv.capital UAB Passeres	71.930	-	-4.448	1.099	68.581
Subv.capital Ministerio Asuntos Sociales 92	269.087	-	-16.528	4.082	256.641
Total	1.074.886	0	-66.394	16.399	1.024.891

Subvencions de capital

Aquest epígraf del balanç correspon a:

- Una subvenció de capital canalitzada a través de la U.A.B. concedida pel M.O.P.U. l'any 1992 per un total de 1.803.036 euros, per a l'edificació d' habitatges socials. La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza de forma lineal en funció de la vida de l'immobilitzat afecte (46 anys).
- Durant l'exercici 1998 la Universitat Autònoma de Barcelona va concedir una subvenció de capital, per un import de 180.304 Euros, per a la construcció de les passeres del Rectorat.

La periodificació dels ingressos es realitza en funció de la vida útil del bé d'immobilitzat (49 anys) i s'imputa anualment a resultats.

- Durant l'exercici 1996 la Caixa d'Estalvis de Catalunya va concedir una Subvenció de Capital per un import de 450.759 Euros, pels projectes culturals previstos per la societat absorbida Plaça Cívica.

La subvenció va ser aportada a raó de 150.253 euros pels anys 1996, 1997 i 1998, quedant totalment desemborsada a 31 de desembre de 1998.

La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza en funció dels anys de duració de la concessió administrativa (50 anys), imputant-se anualment a resultats.

- Una subvenció canalitzada a través de la U.A.B. concedida pel Ministeri d'Assumptes Socials, durant els anys 1991, 1992 i 1993 per un total de 793 milers d'euros, per la construcció de la Vila Universitària. La periodificació dels ingressos de la subvenció es realitza de forma lineal en funció de la vida de l'immobilitzat afecte (46 anys).

14. Administracions Públiques i situació fiscal

Administracions Públiques deutores	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.21	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.20
Actius per impost diferit	414.020		414.020	664.071		664.071
Altres crèdits amb Administracions Públiques		0	0		0	0
Total	414.020	0	414.020	664.071	0	664.071

Administracions Públiques creditors	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.21	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.20
Passius per impost diferit	338.153		338.153	354.553		354.553
Altres deutes amb Administracions Públiques	0	83.674	83.674	0	64.190	64.190
Hisenda Pública, creditora per retencions practicades		20.871	20.871		19.379	19.379
Hisenda Pública, creditora per conc. Fisc.		0	0		0	0
Hisenda Pública, creditora per IVA		35.758	35.758		19.960	19.960
Organismes de la Seguretat Social		27.040	27.040		24.847	24.847
Altres		5	5		5	5
Total	338.153	83.674	421.827	354.553	64.190	418.743

Impost sobre beneficis

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

	Exercici 2021			Exercici 2020		
	Augment	Disminució	Total	Augment	Disminució	Total
Ingressos i despeses del exercici			536.494			-110.642
Impost sobre societats	160.066		160.066	(56.646)		(56.646)
Diferències permanents	1.500	(76.924)	(75.424)			-
Diferències temporànies			(99.678)			(94.094)
Amb origen en el exercici			-	5.584		5.584
Amb origen exercicis anteriors		(99.678)	(99.678)		(99.678)	(99.678)
Compensació bases imposables negatives d'exercicis anteriors			(261.382)			
Base imposable (resultat fiscal)			260.075			(261.382)
Quota Íntegra			65.019			-

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

	31.12.21	31.12.20
Quota Íntegra	65.019	0
Deduccions	(11.168)	
Quota líquida	53.851	0
Retencions i pagaments a compte	54.525	28.351
Import a ingressar	0	0

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

	31.12.21	31.12.20
Quota líquida	53.851	0
Activació de bases imposables		(75.982)
Compensació de bases imposables	75.982	
Deduccions i bonificacions pendents		(5.584)
Deduccions i bonificacions aplicades	5.313	
Diferències temporàries	24.920	24.920
Despesa (Ingrés) per impost sobre societats	160.066	(56.646)

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

	Saldo al 31.12.19	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.20	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.21
Actius per impost diferit	698.911			664.070			414.020
Bases imposables negatives pendents de compensar							
Diferències temporànies	124.389		-24.921	99.468		-24.920	74.548
Deduccions	49.355	5.584		54.939	0	-5.313	49.626
Activació de bases imposables		75.982		75.982	0	-75.982	0
Derivats	525.169		-91.487	433.682		-143.835	289.847
Passius per impost diferit	-370.952		16.399	-354.553		16.399	-338.154
Per diferències temporànies	-370.952		16.399	-354.553		16.399	-338.154

La recuperabilitat dels actius per impostos diferits s'avalua en el moment del seu reconeixement i al menys al tancament de l'exercici, d'acord amb els resultats previstos de la Societat per als propers exercicis.

Actius i passius per impostos diferits

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

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

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

Bases imposables negatives pendents de compensar

A 31 de desembre de 2021 no hi ha Bases imposables negatives pendents de compensar.

Períodes oberts a inspecció

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

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

15. Ingressos i despeses

15.1. Càrregues socials

La composició d'aquest epígraf del compte de Pèrdues i Guanyos dels exercicis 2021 i de 2020 és la següent:

Euros	2.021	2.020
Seguretat social a càrrec de l'empresa	216.923	208.509
Altres despeses socials	4.740	5.755
Total	221.664	214.265

La plantilla mitja al tancament de l'exercici distribuïda per categoria i sexe és la següent:

Categories	2.021	2.020
Directius	1	1
Administratius	19	18
Manteniment i serveis	4	4
Total	24	23

Al mes de setembre de 2019 es va incorporar a la plantilla a temps parcial, una persona amb aquest grau de discapacitat major o igual al 33 per 100.

A data de formulació dels presents comptes el Consell d'administració està format per 8 homes i 2 dones (8 homes i 2 dones a 31 de desembre de 2020).

15.2. Ingressos i despeses financeres

El detall dels ingressos i despeses financeres inclosos en el compte de Pèrdues i Guanys és el següent:

	2.021	2.020
Ingressos		
Interessos d'empreses del grup	991	2.069
Interessos d'altres actius financers	20	119
Despeses		
Interessos d'empreses del grup	0	0
Interessos d'altres passius financers	(547.603)	(603.577)
Diferències de canvi	740	519
Resultat financer	(545.852)	(600.870)

15.3. Informació sobre aspectes Mediambientals

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

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

16. Operacions amb parts vinculades

16.1. Saldos i transaccions amb parts vinculades

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

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

	UAB	Fundació UAB	Altres empreses del grup	Total a 31.12.21	UAB	Fundació UAB	Altres empreses del grup	Total a 31.12.20
Actiu	114.739	155.500	15.420	285.658	98.455	314.299	(6.399)	406.355
Clients	114.739	60.726	15.420	190.885	98.455	142.711	(6.399)	234.766
Altres actius líquids equivalents (Cash pooling)		94.774		94.774		171.589		171.589
Passiu	3.065	154.520	231	157.817	26.063	166.994	140	193.197
Creditors comercials	3.065	154.520	231	157.817	26.063	166.994	140	193.197

Addicionalment, com a societat concessionària de la Plaça Cívica, ha de liquidar 3.005 euros anuals.

16.2. El detall de les transaccions realitzades amb parts vinculades és el següent:

Exercici 2021 Despeses	Import Base	Import IVA	Import Total
Serveis	18.311	2.690	21.001
Cànons	3.155	663	3.818
IBI	13.622	-	13.622
UAB	35.089	3.352	38.441
Lloguers	494.012	103.742	597.754
Interessos	-	-	0
Subministraments	84.965	15.491	100.455
Serveis	265.182	55.275	320.457
FUNDACIO UAB	844.158	174.508	1.018.666
ESCOLA D'IDIOMES MODERNS Serveis	231	0	231
Total	879.479	177.860	1.057.339

Exercici 2020 Despeses	Import Base	Import IVA	Import Total
Serveis	34.350	3.713	38.063
Cànons	3.155	663	3.818
IBI	-	-	0
UAB	37.505	4.376	41.881
Lloguers	496.994	104.369	601.362
Interessos	-	-	0
Subministraments	97.036	16.679	113.715
Serveis	268.522	55.284	323.805
FUNDACIO UAB	862.551	176.331	1.038.882
ESCOLA D'IDIOMES MODERNS Serveis	902	24	926
Total	900.958	180.731	1.081.689

(*) Atès que les decisions estratègiques i les operacions de negoci són instruïdes i controlades pel soci majoritari, la Societat no manté en la seva plantilla cap empleat que pugui ser considerat com a alta direcció. Aquest concepte inclou la repercussió de costos del personal clau de la Direcció.

Exercici 2020 Ingressos	Import Base	Import IVA	Import Total
Lloguer	101.818	19.442	121.260
Serveis	168.315	34.934	203.249
UAB	270.133	54.376	324.509
Lloguers	583.298	122.300	705.598
Interessos	2.380	0	2.380
Serveis	55.767	11.289	67.056
FUNDACIÓ UAB	641.445	133.589	775.034
Lloguer	38.348	6.990	45.338
Serveis	1.738	342	2.080
FUNDACIÓ AUTÒNOMA SOLIDARIA	40.085	7.332	47.417
Lloguer	20.800	4.368	25.169
Serveis	816	127	943
FUNDACIÓ ALUMNI	21.616	4.495	26.111
Total	973.279	199.792	1.173.072

Exercici 2021 Ingressos	Import Base	Import IVA	Import Total
Lloguer	123.608	25.093	148.702
Serveis	160.704	33.354	194.057
UAB	284.312	58.447	342.759
Lloguers	531.800	111.678	643.478
Interessos	711	0	711
Serveis	54.346	10.924	65.270
FUNDACIÓ UAB	586.858	122.602	709.460
Lloguer	37.013	7.021	44.034
Serveis	1.615	318	1.933
FUNDACIÓ AUTÒNOMA SOLIDARIA	38.629	7.339	45.967
Lloguer	20.887	4.386	25.273
Serveis	816	129	945
FUNDACIÓ ALUMNI	21.702	4.515	26.217
Total	931.501	192.903	1.124.404

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

17. Informació relativa a Administradors

17.1. Remuneracions als Administradors

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

L'import pagat per la Societat per primes de pòlisses de responsabilitat civil dels administradors durant l'exercici ascendeix a 4.449 euros (3.970 euros a l'exercici anterior).

17.2. Altra informació relativa als Administradors

De conformitat amb l'establir en l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els Administradors informen que tant ells com les persones vinculades a les que es refereix el article 231 de la citada Llei, no s'han trobat en situacions de conflicte d'interès directe o indirecte amb la Societat.

18. Altra Informació

18.1. Informació sobre naturalesa i nivell de risc dels instruments financers

Informació qualitativa

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

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

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

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

18.2. Política i gestió de riscos

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

18.3. Garanties compromeses amb tercers

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

18.4. Honoraris dels auditors i entitats relacionades

Els honoraris meritats pels treballs d'auditoria corresponents a l'exercici 2019 prestats per Faura-Casas Auditors Consultors SL han estat de 8.400 euros, i de 1.500 euros per altres serveis, mateix import que al 2020.

19. Informació segmentada

La distribució de la xifra de negoci classificada per segment d'activitat és la següent:

Segment Activitat	Exercici 2021	Exercici 2020
Arrendaments Residència Vila	5.709.338	4.438.009
Arrendaments Locals Comercials	383.858	390.700
Arrendaments Cases Sert	358.449	357.905
Arrendaments FUAB	525.624	544.849
Arrendaments HOTEL	127.201	92.548
Campanya d'Estiu	53.502	51.163
Refacturacions de serveis a llogaters	989.958	753.674
Serveis diversos	107.128	107.353
Total	8.255.059	6.736.201

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

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

A continuació es detalla la informació referida als aplaçaments efectuats als proveïdors requerit per la Llei 15/2010 de 5 de juliol:

	2021	2020
	Dies	Dies
Període mitja de pagament a proveïdors	79,71	75,05
Ràtio de les operacions pagades	76,17	75,12
Ràtio de les operacions pendents de pagament	98,68	74,70

	Import (euros)	Import (euros)
Total pagaments realitzats	4.325.526	3.989.541
Total pagaments pendents	808.433	802.017

21. Fets posteriors al tancament

Després del tancament de l'exercici i fins la data de formulació pel consell d'Administració d'aquests comptes anuals, no ha tingut lloc cap fet que per la seva importància requereixi la modificació dels presents comptes ni incloure cap nota explicativa de la memòria.

Cerdanyola del Vallès a 30 de març de 2022

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.
Informe de Gestió
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2021

PRESENTACIÓ

El present document té com a finalitat explicar d'una manera sintètica, l'evolució de l'activitat de Vila Universitària al llarg de l'exercici 2021 detallant els aspectes més significatius de la gestió de l'entitat durant aquest període, tant pel que fa a la qualitat del servei com a la seva gestió econòmica, així com informar de l'evolució previsible de la societat d'acord amb la informació disponible en el moment de la seva elaboració i si escau, dels fets rellevants succeïts amb posterioritat al tancament de l'exercici.

EVOLUCIÓ DE L'ACTIVITAT

1. La qualitat com a objectiu

Vila Universitària té implantat un Sistema Integrat de Gestió certificat segons les normes ISO9001 i ISO14001, orientat a la millora contínua i a l'optimització dels recursos per tal d'oferir un servei de qualitat als residents i usuaris, minimitzant l'impacte mediambiental de l'activitat i satisfent també les expectatives de les institucions sòcies i de l'equip humà.

Així d'acord amb aquest sistema es fixen anualment les següents categories d'objectius:

- de qualitat: que estableixen les fites transversals a assolir per curs acadèmic i
- departamentals: que estableixen per cada exercici les accions concretes a assolir per cada departament.

L'exercici 2021 s'ha tancat amb un percentatge d'assoliment del 100% tant pel que fa als objectius de qualitat fixats pel curs 2020/21 i com pel que fa als objectius departamentals de l'any 2021.

Els objectius de qualitat del curs 2020/21 feien referència als percentatges d'ocupació dels complexos residencials, a l'índex de renovació dels residents, a l'índex de resolució de les no conformitats i a la realització d'estudis o implementació de millores orientades tant a la qualitat mediambiental com a la qualitat del servei.

2. Línies d'actuació

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

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

Pel que fa a l'**actualització d'infraestructures** cal destacar l'execució l'any 2020 d'una nova fase de millores al complex residencial de Vila1, que ha consistit en la pintura i adequació de terres dels habitatges de quatre edificis. L'abast d'aquesta fase s'ha modificat respecte del previst al pla de reformes plurianual existent, en funció de les previsions econòmiques de l'exercici.

Quant a la **millora i consolidació de la demanda** si bé en el context de les restriccions imposades per a la gestió de la pandèmia s'han adaptat les accions a un format no presencial, s'ha mantingut durant l'exercici 2021 la segmentació de les campanyes promocionals en funció dels següents col·lectius:

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

- La **campanya de renovació** s'ha realitzat mitjançant la difusió de la informació al web i a les xarxes socials de Vila Universitària i s'ha reforçat amb l'edició de material promocional.

A banda de les accions dirigides pròpiament al període de renovació, Vila Universitària desenvolupa al llarg de tot el curs activitats per a la dinamització de la comunitat resident, amb l'objectiu de facilitar l'establiment d'un vincle entre els *vilatans* que aportin valor al fet de residir a la *Vila* i promogui la renovació més enllà del primer curs.

- La **campanya dirigida a futurs residents** pel que fa al contingut s'ha basat en la difusió de missatges centrats en els avantatges d'estudiar dins del Campus, en un ambient acadèmic, jove, enmig d'un entorn natural i amb uns serveis de qualitat. Quant a les accions s'ha desenvolupat, per una banda mitjançant la presència de Vila Universitària a les activitats promocionals endegades per la UAB i, d'altra banda, mitjançant el desenvolupament d'un pla de promoció propi que contempla principalment l'organització de visites guiades a les instal·lacions (que aquest any han estat realitzades mitjançant reunions per videoconferència i visites virtuals), la difusió de la informació per xarxes socials i una gestió de *community management*.

- La **campanya dirigida a grups**, ha estat portada a terme per la unitat de Congressos i Esdeveniments UAB Campus (integrada en la Fundació UAB) qui promou el campus de la UAB com a destí per al desenvolupament d'activitats acadèmiques, culturals i esportives dins l'àmbit universitari.

- La gestió de les **reserves institucionals i estades puntuals** s'ha centrat en la millora continuada de la planificació i en atendre d'una forma el més àgil possible, les demandes rebudes, tant de la UAB com de la Fundació UAB, alhora que, en coordinació amb la unitat de Congressos i Esdeveniments UAB Campus, s'ha efectuat un seguiment proactiu de les diferents activitats organitzades al campus en les que pugui ser necessari oferir allotjament.

En relació amb la **millora dels sistemes d'informació i de comunicació**, s'han mantingut els processos de millora continuada de la seguretat perimetral ajustant quan ha estat necessari les polítiques de seguretat i adoptant les mesures de control, gestió i prevenció de riscos del tràfic generat a la xarxa. En relació amb la millora continuada dels processos interns s'han reforçat els protocols necessaris per a l'adaptació de l'entorn de treball a un escenari virtualitzat.

3. Seguiment de l'ocupació residencial

L'exercici 2021 l'ocupació conjunta del complex residencial ha estat del 80,69%, un 16,98% superior a la de l'any 2020 (68,98%).

Aquesta evolució mostra com al llarg de l'any 2021 s'ha anat recuperant l'índex d'ocupació residencial, després que l'any passat quedés fortament condicionat pels efectes de les restriccions a la mobilitat decretades en el context de l'estat d'alarma decretat el mes de març de l'any 2020. Això no obstant, encara no s'ha arribat als percentatges d'ocupació previs a la pandèmia atès que al llarg de l'any 2021 s'han continuat adoptant mesures per tal de mitigar el risc de contagi en el context de la COVID19, com per exemple la virtualització de la docència teòrica, que han tingut impacte en l'allotjament.

Pel que fa a la comparativa entre els cursos 2020/21 i 2019/20 la variació acumulada a Vila1, on s'ofereix allotjament a estudiants de grau (per a estades de curs acadèmic i per a estades semestrals relacionades amb beques de mobilitat) ha reflectit una pujada del 18,43% havent-se tancat el curs 2020/21 en una mitjana del 93,48% (un 78,93% el curs 2019/20). Amb aquesta pujada es compensa l'efecte de la davallada en l'ocupació de Vila1 deguda a l'excepcionalitat de la COVID19, que va reduir l'ocupació en aquest complex residencial en el període d'abril a juny de 2020 entorn d'un 65%.

A Vila2 a la variació acumulada entre els cursos 2020/21 i 2019/20 ha estat un 11,55% inferior i la mitjana assolida el curs 2020/21 d'un 75,63% (un 85,51% el curs 2019/20). En aquest complex s'ofereix allotjament a estudiants de doctorat, de postgrau, a professors visitants i a altres persones que es desplacen a la universitat per a realitzar estades puntuals relacionades amb la docència o amb la recerca. El fet que la procedència majoritària dels residents de Vila2 sigui internacional, va atenuar la baixada de l'ocupació durant el darrer trimestre del curs 2019/20 entre altres motius, perquè les

restriccions a la mobilitat internacional i els dubtes sobre la durada d'aquestes van desincentivar el retorn de part dels residents als seus països. El context encara de pandèmia en el que s'ha desenvolupat el curs 2020/21 ha condicionat la cancel·lació o la reprogramació d'activitats i amb això la cancel·lació o la modificació de reserves d'allotjament a Vila2.

4. Mesures per a fer front als efectes econòmics derivats de la COVID-19

Per tal de fer front als efectes econòmics derivats de les restriccions per a mitigar el risc de contagi de la COVID19 que s'han mantingut al llarg de l'exercici, s'han contingut les despeses i les inversions vetllant pel manteniment de la qualitat del servei i s'ha renovat l'endeutament formalitzat a curt termini l'any 2020 (0,3 M€). Així mateix, s'ha mantingut la disponibilitat del préstec formalitzat l'any 2020 a llarg termini per valor d'1M€.

5. Actuacions de manteniment a les instal·lacions

Durant l'any 2021, s'ha continuat amb la programació corresponent a manteniments preventius i durant els mesos d'estiu s'ha realitzat, com cada any, un repàs general dels apartaments.

Pel que fa a grans reparacions, i seguint les línies d'actuació establertes pels objectius de l'any 2021 les principals accions portades a terme han fet referència a la pintura dels habitatges de quatre edificis de Vila1, a la implementació de mesures d'estalvi energètic als complexos residencials, al condicionament de determinats espais de la Plaça Cívica i a accions de manteniment correctives als espais de treball de Vila1.

6. Curs 2021/22

El curs 2021/22 s'inicia amb un 97,21% d'ocupació a Vila1 (un 96,24% a l'inici del curs anterior). Pel que fa a Vila2 la mitjana d'ocupació el setembre de 2021 va ser del 81%, un 27% superior a l'assolida en l'inici del curs 2019/20 (un 63,80% el setembre de 2020). Aquesta tendència s'ha mantingut al llarg del primer quadrimestre del curs obtenint, en tot el període, un increment de l'ocupació a Vila2 del 18%.

Segons la valoració de l'enquesta de satisfacció feta als usuaris en finalitzar el curs 2020/21 i tenint en compte les preferències manifestades pels estudiants que queden en llista d'espera a l'inici del curs 2021/22, es segueix observant una forta pressió per l'allotjament en habitacions individuals. És per això que es manté l'oferta de places en habitació individual a Vila1 així com la possibilitat d'ocupar els estudis dobles de forma individual.

ALTRES INFORMACIONS

1. Previsions per al 2022

D'acord amb les previsions pressupostàries elaborades a l'inici de l'exercici, l'empresa obté un resultat positiu que podrà ser destinat a la realització de millores concretes principalment al complex residencial de Vila1.

Pel que fa als ingressos, es preveu una recuperació dels ingressos residencials i dels ingressos comercials, d'acord amb la previsió d'un context de major control de la pandèmia. En relació a les despeses es contempla una evolució conseqüent amb les necessitats que es deriven de l'ocupació prevista d'acord amb els índexs en què s'han basat els càlculs de les previsions d'ingressos residencials.

2. Riscos i incerteses

Els riscos i incerteses es continuaran veient a curt termini condicionats per l'evolució de la pandèmia i caldrà prestar atenció als possibles efectes econòmics i socials que es deriven de la situació bèl·lica a Ucraïna.

Es considera que les incerteses més significatives, perquè poden afectar de forma determinant el grau d'ocupació residencial, radiquen en: l'evolució del grau de presencialitat dels estudis i de les activitats docents o de recerca, l'evolució de les restriccions a la mobilitat internacional i l'evolució de l'oferta de lloguer de pisos particulars. Així mateix, l'evolució econòmica pel que fa al poder adquisitiu de les famílies pot incidir tant sobre el grau d'ocupació residencial com sobre l'activitat comercial.

3. Adquisició d'accions pròpies

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

4. Activitats en matèria d'investigació i desenvolupament

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

5. Fets posteriors

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

6. Instruments financers

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

El desembre de 2019 es va formalitzar un préstec de 3 milions d'euros, a retornar en 10 anys, per al finançament de l'import capitalitzat del pagament del cànon de les primeres 15 anualitats de la concessió administrativa atorgada per la Universitat Autònoma de Barcelona per a la gestió de les cases Sert durant 22 anys.

El juliol de 2020 es va formalitzar un préstec d'1 milió d'euros, a retornar en 3 anys, per a fer front als efectes econòmics de la crisi sanitària.

La societat disposa també d'una pòlissa de crèdit per a fer front a possibles tensions de tresoreria (el límit de la qual es va incrementar en 300.000 € com a mesura de millora de la liquiditat en el context de la COVID19) i participa del sistema de *cash pooling* que té implantat el grup Fundació UAB el qual li facilita l'accés temporal al crèdit de forma immediata en funció de la posició neta consolidada dels comptes que integren el sistema.

ÒRGANS DE GOVERN

Junta General de Socis

President

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

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. M. Rosa Català

Representació de les institucions sòcies de la societat

Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Sra. Montserrat Balagueró (fins 9 de febrer 2021) Sra. Maria Espadalé (a partir 9 de febrer 2021)/ Sr. Jaume Tintoré

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

Sr. David González

Sessions celebrades

9 de febrer de 2021
11 de juny de 2021

Consell d'administració

President

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

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró (fins 9 de febrer 2021) Maria Espadalé (a partir 9 de febrer 2021)

Director general

Sr. José Luis Albertos

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. M. Rosa Català

Consellers

En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Sra. Ana Ripoll
Sr. Ramon Alberich
Sra. Margarita Arboix (fins 9 de febrer de 2021)
Sr. Javier Lafuente (a partir 9 de febrer 2021)
Sr. José Luis Albertos
Sr. Carles Gispert (fins 9 de febrer de 2021)
Sr. Josep Vendrell (a partir 9 de febrer de 2021)
Sr. Jaume Tintoré

En representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

David González
Javier Sánchez

Sessions celebrades

9 de febrer de 2021
23 de març de 2021

Comissió executiva del Consell d'Administració

President

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

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró
Fins 9 de febrer 2021
Maria Espadalé
A partir 9 de febrer 2021

Vocal representant de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Sr. José Luis Albertos
Sra. Margarita Arboix (fins 9 de febrer de 2021)
Sr. Javier Lafuente (a partir 9 de febrer 2021)
Sr. Carles Gispert (fins 9 de febrer 2021)
Sr. Josep Vendrell (a partir 9 de febrer 2021)

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. Ma. Rosa Català

Sessions celebrades

19 de març de 2021
22 de juliol de 2021
8 d'octubre de 2021
13 de desembre de 2021