

VILA UNIVERSITÀRIA, S.L.

Memòria de l'exercici 2020

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 2020 presenten un valor net comptable de 658 mil euros (708 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 Universitat Autònoma de 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 10, la Societat forma part del Grup Fundació 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. Fins a la data, no formula comptes anuals consolidats al acollir-se a la despesa de consolidació per raó de grandària establert en la normativa mercantil.

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.
- Tot i que al tancament de l'exercici el balanç de la Societat presenta un fons de maniobra negatiu per import de 3,9 milions d'euros, els fluxos de caixa previstos juntament amb el finançament disponible a través de pòlisses de crèdit s'ha considerat suficient para fer front als compromisos de pagament que subscrits per la Societat.
- Les activitats, en el període 2017-2019 han generat un resultat positiu després d'impostos que superaven anualment el milió d'euros anual.

Com a conseqüència del pacte de la pandèmia, a l'exercici 2020 aquesta tendència ha estat interrompuda, fet que comporta que el tancament de l'exercici 2020 presenti unes pèrdues de 110 milers d'euros.

Per tal de fer front als efectes econòmics derivats de les mesures decretades per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la COVID-19, s'han efectuat els ajustos de despeses i d'inversions que s'han considerat necessaris sense posar en risc la qualitat del servei i s'han subscrit noves operacions d'endeutament per un valor total d'1,3 M€, dels quals 1 M€ són a llarg termini i 0,3 M€ a curt termini.

Als efectes de mitigar els impactes derivats de la pandèmia, la Direcció ha pres mesures de contenció de despesa a l'exercici 2020 i ha elaborat un pressupost de l'exercici 2021 en el qual es preveu un resultat positiu de 190 milers d'euros.

Aquest factors esmentats, i el fet de comptar amb el recolzament financer continuat dels socis, permet confiar plenament en la capacitat de la Societat per continuar la seva activitat. L'esmentat recolzament s'ha expressat amb actes, entre d'altres, com l'aval presentat per la Universitat Autònoma de Barcelona per l'obtenció d'alguns dels préstecs de Caixes i Bancs detallats a la Nota 13 d'aquesta Memòria, així com per el recolzament financer atorgat per part de la FUAB, instrumentalitzat mitjançant ampliació de capital a l'exercici 2017.

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

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

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

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

d) Comparació de la informació.

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.

3. Distribució de Resultats

La proposta d'aplicació del resultat de l'exercici 2020, que es presenta a la Junta General de Socis és la següent:

	Euros
Base de repartiment	
Pèrdues i Guanys (Pèrdues)	-110.642
Distribució	
Resultats d'exercicis anteriors	-110.642

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%
Utiltatge	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:

➤ Préstecs i partides a cobrar

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

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

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

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

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

➤ **Passius financers**

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

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

➤ **Deutes amb entitats de crèdit i altres passius remunerats**

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

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

➤ **Creditors comercials**

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

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

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 assegurances de tipus de interès. La Societat no utilitza instruments financers derivats amb finalitats especulatives, amb independència de que en determinats casos no es compleixin les condicions per poder aplicar la comptabilitat de cobertura.

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

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

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

Cobertures de fluxos d'efectiu: Els canvis en el valor raonable dels instruments financers derivats de cobertura es registren, per la part que han estat altament efectives i netes de l'efecte impositiu, a l'epígraf "Ajustos per canvi de valor" del Patrimoni net del Balanç. Es considera que les cobertures han estat altament eficaces o efectives per aquells derivats en què el resultat del test d'efectivitat realitzat per la societat es situa entre el 80% i el 125%. La pèrdua o guany acumulat en aquest epígraf associada al derivat es 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. Altres actius no corrents

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

4.9. 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 temporànies 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 temporànies imposables, excepte si la diferència temporània es deriva del reconeixement inicial d'un fons de comerç o d'altres actius i passius en una operació, que no sigui una combinació de negocis, que no hagi afectat ni el resultat fiscal ni el resultat comptable.

Els actius per impostos diferits es reconeixen en la mesura que sigui probable que la Societat obtingui en el futur suficients guanys fiscals amb els quals poder compensar les diferències temporànies 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. Despeses de personal

Les despeses de personal inclouen totes les obligacions d'ordre social, obligatòries o voluntàries de l'entitat meritedes 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.

4.13. 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.

4.14. 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 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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2019:

Concepte	Saldo a 31/12/18	Altes	Baixes	Saldo a 31/12/19
Inversions immobiliàries Construccions	50.371.359			50.371.359
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	10.018.649	984.677	(821)	11.002.505
Immobilitzat Material Brut	60.390.008	984.677	(821)	61.373.864
Amortització Construccions	(26.009.580)	(1.070.930)		(27.080.510)
Amortització instal·lacions tècniques i altre immobilitzat	(7.180.265)	(623.019)		(7.803.284)
Deteriorament altre immobilitzat	(7.934)		7.934	
Amortització Acumulada Inversions immobiliàries	(33.197.779)	(1.693.949)	7.934	(34.883.794)
Immobilitzat Material Net	27.192.229	(709.272)	7.113	26.490.070

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

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

Durant el transcurs 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. Les principals addicions de l'exercici 2019 corresponien a obres de millora en els apartaments que la societat manté llogats i les instal·lacions de la Vila.

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 1.283 milers d'euros (1.346 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	2.020	2.019
Construccions	157	157
Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	6.279	6.052
Total	6.436	6.210

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 2020 i de 2019.

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 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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2019:

Concepte	Saldo a 31/12/18	Altes	Saldo a 31/12/19
Concessions Administratives	0	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	535.934	4.125.109	4.661.043
Amortització Acumulada Concessions Administratives		(187.505)	(187.505)
Amortització Acumulada Propietat Industrial	(35.719)		(35.719)
Amortització Acumulada Aplicacions informàtiques	(347.459)	(11.728)	(359.187)
Amortització Acumulada altres immobilitzats	(131.486)	(146)	(131.632)
Amortització Acumulada Immobilitzat Intangible	(514.664)	(199.379)	(714.043)
Immobilitzat Material Net	21.270	3.925.731	3.947.001

Concessions administratives

Tal com s'indica en el punt 1 anterior, a l'exercici 2019 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.

S'ha reconegut inicialment a l'exercici 2019 a valor actual a l'actiu del balanç un import de 4.125.109,43 euros, amb un valor net de 3.750.099,49 euros al tancament de l'exercici 2020 (3.937.604,46 a final de l'exercici del 2019). Igualment, s'ha reconegut al passiu no corrent un import inicial a l'exercici 2019 d'1.125.109,43 euros, 1.170.563,85 euros al tancament 2020 (1.147.611,62 al final de l'exercici 2019) corresponent al valor actual de les quotes pendents de pagament ajornades fins a l'any 2034. El compte de resultats incorpora en concepte de dotació d'amortització 187.505 euros (mateix import al 2019) i en concepte d'interessos implícits 22.952 euros (22.502 euros al 2019).

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	2.020	2.019
Patents	11	11
Desenvolupament	25	25
Aplicacions informàtiques	364	362
Altres immobilitzats intangibles	128	128
Total	528	526

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	2020	2019
Fins a 1 any	485.760	485.760
Entre 1 y 5 anys	1.943.040	1.943.040
Més de 5 anys	1.295.360	1.781.120
Total	3.724.160	4.209.920

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	2020	2019
Fins a 1 any	5.453.341	5.291.441
Entre 1 y 5 anys	3.951.225	3.448.634
Més de 5 anys	333.916	1.270.544
Total	9.738.482	10.010.619

Al passiu no corrent del balanç adjunt figura un import de 347 milers d'euros, 380 milers d'euros a l'exercici anterior,(Nota 13) corresponent a fiances rebudes on el termini de devolució dels mateixos excedeix l'esmentada data de 12 mesos. Aquest import no s'ha actualitzat financerament atès que els administradors consideren que l'efecte no és rellevant.

8. Inversions financeres

La composició i els moviments realitzats durant els exercicis 2020 i 2019 en els comptes inclosos en aquest epígraf del balanç de situació adjunt han estat els següents:

Milers d'Euros	Exercici 2020	Exercici 2019
Inversions a llarg termini	224.321	241.019
Credits a llarg termini	88.333	108.333
Dipòsits i fiances	135.987	132.686
Inversions a curt termini	20.000	20.000
Credits a curt termini	20.000	20.000
Total	244.321	261.019

9. Clients per vendes i prestacions de serveis

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

Al tancament de l'exercici 2020 figuren inclosos en aquest epígraf saldos de dubtós cobrament per import de 3 milers de euros, totalment provisionats (import similar al 2019).

Els moviments 2020 i 2019 de las correccions valoratives per deteriorament han estat els següents:

	Euros
Saldo al 31 de desembre de 2018	5.828
Dotació de l'exercici	2.431
Aplicació de provisions	-5.373
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

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.

10. 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 31.12.18	Augment	Saldo al 31.12.19	Augment	Saldo al 31.12.20
Legal i estatutàries					
Reserva legal	484.671	124.892	609.563	121.996	731.559
Altres reserves					
Reserves de capitalització	123.089	130.352	253.441	99.367	352.808
Reserves voluntàries	3.525.006	993.675	4.518.681	998.600	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
Total	1.553.860	1.248.919	2.802.779	1.219.964	4.022.743

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.

11. Ajustaments per canvi de valor

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

	Saldo al 31.12.18	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.19	Traspàs a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.20
Operacions de cobertura	-1.767.378	255.828	-63.957	-1.575.507	365.949	-91.487	-1.301.045
Total	-1.767.378	255.828	-63.957	-1.575.507	365.949	(91.487)	(1.301.045)

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).

12. 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 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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2019:

Origen	Saldo al 31.12.18	Addicions	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo al 31.12.19
Subv.capital MOPU	584.147	-	(34.551)	8.534	558.130
Subv.capital Caixa Catalunya	183.922	-	(10.867)	2.684	175.739
Subv.capital UAB Passeres	75.279	-	(4.448)	1.099	71.930
Subv.capital Ministerio Asuntos Sociales 92	281.533	-	(16.528)	4.082	269.087
Total	1.124.881	0	(66.394)	16.399	1.074.886

Subvencions de capital

Aquest epígraf del balanç correspon a:

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

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

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

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

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

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

13. Deutes a llarg i curt termini

La composició d'aquest epígrafs del balanç adjunt han estat els següents:

	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.20	Deutes a llarg termini	Deutes a curt termini	Total al 31.12.19
(a) Deutes amb entitats de crèdit	12.430.424	2.637.399	15.067.823	14.445.950	2.104.533	16.550.483
Préstecs	12.430.424	2.015.526	14.445.950	14.445.950	2.010.000	16.455.950
Pòlisses de crèdit		532.059	532.059			
Deutes per interessos		89.815	89.815		94.533	94.533
Derivats (Nota 15)	1.734.726		1.734.726	2.100.675		2.100.675
(b) Altres passius financers	1.519.532	1.034.220	2.553.752	1.529.858	1.060.377	2.590.235
Proveïdors d'immobilitzat		17.269	17.269		23.195	23.195
Fiances i dipòsits rebuts	347.110	998.438	1.345.548	380.389	1.011.485	1.391.874
Altres passius financers	1.172.422	18.513	1.190.935	1.149.470	25.697	1.175.167
Total	15.684.682	3.671.620	19.356.301	18.076.483	3.164.910	21.241.393

(a) Deutes amb entitats de crèdit

(a.1) El detall dels préstecs subscrits i les seves principals condicions al 31 de desembre de 2020 i 2019, és el següent:

Entitat financera	Data de venciment	Tipus de garantia	Milers d'Euros					
			2020			2019		
			Passiu no corrent	Passiu corrent	Total	Passiu no corrent	Passiu corrent	Total
DEFPA BANK	31/07/2027	(*)	7.108	1.236	8.344	8.345	1.236	9.581
Crèdit Sindicat	31/07/2027	(*)	2.875	500	3.375	3.375	500	3.875
Banc Sabadell	15/12/2029	(**)	2.447	279	2.726	2.726	274	3.000
BBVA	26/03/2023			481	481			
Total			12.430	2.496	14.926	14.446	2.010	16.456

(*) 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 1.735 milers d'euros que s'han comptabilitzat per el seu valor net d'impostos a patrimoni net (1.301 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 s'ha formalitzat 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 s'ha formalitzat 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.

(a.2) L'import que figura com a deutes per interessos en el quadre anterior, es correspon en 90 milers d'euros (95 milers a l'exercici anterior) als interessos explícits meritats pendents de pagament al tancament de l'exercici.

(b) Altres passius financers

Dins d'aquest epígraf, a llarg termini, s'inclouen 1.171 milers d'euros (1.148 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.

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

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

(c) El detall dels deutes per terminis de venciment és el següent:

	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.20	Deutes amb entitats de crèdit	Altres passius financers	Total 31.12.19
Fins 1 any	2.496.734	1.034.220	3.530.954	2.104.533	1.060.377	3.164.910
Entre 1 i 2 anys	2.021.163	1.519.532	3.540.695	2.015.527	1.529.858	3.545.385
Entre 2 i 3 anys	2.026.914		2.026.914	2.021.163		2.021.163
Entre 3 i 4 anys	2.032.780		2.032.780	2.026.914		2.026.914
Entre 4 i 5 anys	2.038.766		2.038.766	2.032.781		2.032.781
Més de 5 anys	4.310.802		4.310.802	6.349.565		6.349.565
Total	14.927.158	2.553.752	17.480.910	16.550.483	2.590.235	19.140.718

14. Deutes amb empreses del grup i associades

La societat no té endeutaments a llarg termini amb empreses del grup.

15. Instruments financers derivats

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

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2020:	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	-

Exercici finalitzat el 31 de desembre de 2019:	Nocional	Actius		Passius	
		No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
Derivats de tipus d'interès					
Permutes de tipus d'interès	13.455.950	-	-	2.100.675	-
Total	13.455.950	-	-	2.100.675	-

16. Administracions Públiques i situació fiscal

Administracions Públiques deutores	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.20	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.19
Actius per impost diferit	664.071		664.071	698.912		698.912
Altres crèdits amb Administracions Públiques		0	0		31	31
Total	664.071	0	664.071	698.912	31	698.943

Administracions Públiques credidores	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.20	No corrent	Corrent	Saldo al 31.12.19
Passius per impost diferit	354.553		354.553	370.952		370.952
Passius per impost corrent		(0)	(0)		141.498	141.498
Altres deutes amb Administracions Públiques	0	64.190	64.190	0	169.052	169.052
Hisenda Pública, creditora per retencions practicades		19.379	19.379		20.043	20.043
Hisenda Pública, creditora per conc. Fisc.		0	0		95.257	95.257
Hisenda Pública, creditora per IVA		19.960	19.960		29.450	29.450
Organismes de la Seguretat Social		24.847	24.847		24.297	24.297
Altres		5	5		5	5
Total	354.553	64.190	418.743	370.952	310.550	681.502

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 2020			Exercici 2019		
	Augment	Disminució	Total 2020	Augment	Disminució	Total 2019
Ingressos i despeses del exercici			(110.642)			1.219.964
Impost sobre societats	(56.646)		(56.646)	353.766		353.766
Diferències permanents			0	1.500	-38.462	(36.962)
Diferències temporànies			(94.094)			98.822
Amb origen en el exercici	5.584		5.584	198.500		198.500
Amb origen exercicis anteriors		(99.678)	(99.678)		-99.678	(99.678)
Disminucions per Reserva de capitalització			0		-99.367	(99.367)
Compensació bases imposables negatives d'exercicis anteriors						
Base imposable (resultat fiscal)			(261.382)			1.536.223
Quota Íntegra			0			384.056

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

	31.12.20	31.12.19
Quota Íntegra	0	384.056
Deduccions		-5.584
Quota líquida	0	378.472
Retencions i pagaments a compte	28.351	-236.974
Import a ingressar	0	141.498

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

	31.12.20	31.12.19
Quota líquida	0	378.472
Activació de bases imposables	(75.982)	
Deduccions i bonificacions pendents	(5.584)	(24.706)
Diferències temporànies	24.920	
Despesa (Ingrés) per impost sobre societats	(56.646)	353.767

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

	Saldo al 31.12.18	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.19	Addicions	Sortides	Saldo al 31.12.20
Actius per impost diferit	738.164			698.911			664.070
Bases imposables negatives pendents de compensar	0						
Diferències temporànies	149.309		-24.921	124.389		-24.921	99.468
Deduccions	-270	49.625		49.355	5.584		54.939
Activació de bases imposables					75.982		75.982
Derivats	589.125		-63.956	525.169		-91.487	433.682
Passius per impost diferit	-387.351		16.399	-370.952		16.399	-354.553
Per diferències temporànies	-387.351		16.399	-370.952		16.399	-354.553

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

Bases imposables negatives pendents de compensar

A 31 de desembre de 2020 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.

17. Ingressos i despeses

17.1. Càrregues socials

La composició d'aquest epígraf del compte de Pèrdues i Guanys dels exercicis 2020 i de 2019 és la següent:

Euros	2.020	2.019
Seguretat social a càrrec de l'empresa	208.509	193.740
Altres despeses socials	5.755	8.997
Total	214.265	202.736

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

Categories	2.020			2.019		
	Home	Dona	Total	Home	Dona	Total
Directius	0	1	1	0	1	1
Administratius	7	11	18	7	12	19
Manteniment i serveis	2	2	4	2	1	3
Total llocs de treball	9	14	23	9	14	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 (7 homes i 3 dones a 31 de desembre de 2019).

17.2. Ingressos i despeses financeres

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

	2.020	2.019
Ingressos		
Interessos d'empreses del grup	2.069	2.589
Interessos d'altres actius financers	119	90
Despeses		
Interessos d'empreses del grup	0	0
Interessos d'altres passius financers	(603.577)	(603.895)
Diferències de canvi	519	966
Resultat financer	(600.870)	(600.251)

17.3. 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.

18. Operacions amb parts vinculades

18.1. 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 31.12.20	UAB	Fundació UAB	Altres empreses del grup	Total a 31.12.19
Actiu	98.455	314.299	-6.399	406.355	126.274	631.046	-6.080	751.240
Clients	98.455	142.711	-6.399	234.766	126.274	145.336	-6.080	265.530
Altres actius líquids equivalents (Cash pooling)		171.589		171.589		485.710		485.710
Passiu	26.063	166.994	140	193.197	17.396	198.306	0	215.702
Creditors comercials	26.063	166.994	140	193.197	17.396	198.306		215.702

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

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

Exercici 2020 Despeses	Import Base	Import IVA	Import Total
Serveis	34.350	3.713	38.063
Cànon	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	902	24	926
Total	900.958	180.731	1.081.689

Exercici 2019 Despeses	Import Base	Import IVA	Import Total
Serveis	57.024	3.502	60.526
Cànon	7.212	1.515	8.727
IBI	18.325	-	18.325
UAB	82.561	5.017	87.578
Lloguers	492.561	103.438	595.998
Interessos	-	-	0
Subministraments	137.650	25.349	162.999
Serveis	265.445	55.325	320.771
FUNDACIO UAB	895.656	184.112	1.079.768
ESCOLA D'IDIOMES MODERNS Serveis	603	0	603
Total	978.820	189.129	1.167.949

(*) 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 2019 Ingressos	Import Base	Import IVA	Import Total
Lloguer	198.300	32.825	231.125
Serveis	168.126	34.950	203.076
UAB	366.426	67.775	434.201
Lloguers	695.578	138.317	833.896
Interessos	2.278	0	2.278
Serveis	57.618	11.722	69.339
FUNDACIÓ UAB	755.474	150.039	905.513
ESCOLA D'IDIOMES MODERNS Serveis	13.260	2.785	16.045
Total	1.135.160	220.599	1.355.759

- 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.

19. Informació relativa a Administradors

19.1. 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 3.970,01 euros (3.609 euros a l'exercici anterior).

19.2. Altra informació relativa als Administradors

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

20. Altra Informació

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

Informació qualitativa

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

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

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

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

20.2. 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.

20.3. Garanties compromeses amb tercers

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

20.4. 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 2019.

21. Informació segmentada

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

Segment Activitat	Exercici 2020	Exercici 2019
Arrendaments Residència Vila	4.438.009	5.843.751
Arrendaments Locals Comercials	390.700	572.127
Arrendaments Cases Sert	357.905	351.820
Arrendaments FUAB	544.849	607.456
Arrendaments HOTEL	92.548	264.826
Campanya d'Estiu	51.163	262.831
Refacturacions de serveis a llogaters	753.674	976.481
Serveis diversos	107.353	183.554
Total	6.736.201	9.062.846

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

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

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

	2020	2019
	Dies	Dies
Període mitja de pagament a proveïdors	75,05	59,56273839
Ràtio de les operacions pagades	75,12	60,89341269
Ràtio de les operacions pendents de pagament	74,70	49,97649811

	Import (euros)	Import (euros)
Total pagaments realitzats	3.989.541	5.401.825
Total pagaments pendents	802.017	749.832

23. 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 23 de març de 2021

VILA UNIVERSITÀRIA S.L.
Informe de Gestió
de l'exercici clos
el 31 de desembre de 2020

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 2020 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 2020 s'ha tancat amb un percentatge d'assoliment del 100% tant pel que fa als objectius de qualitat fixats pel curs 2019/20 i com pel que fa als objectius departamentals de l'any 2020.

Els objectius de qualitat del curs 2019/20 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. Atès l'impacte en l'evolució de l'activitat i en la gestió dels processos, de les mesures decretades per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la COVID-19, aquests objectius s'han reformulat, quan ha estat necessari, per tal d'adequar-los convenientment a aquestes circumstàncies sobrevingudes.

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 fer referència al desistiment del procés de licitació de les obres de reforma previstes per l'exercici 2020, que havia estat publicat el mes de febrer i que constituïa la quarta fase del pla de reformes al complex residencial Vila1 iniciat l'any 2017. Aquest desistiment es va produir en el context dels ajustos pressupostaris efectuats per tal de fer front als efectes, en l'evolució de l'activitat, de les mesures de restricció de la mobilitat i de l'activitat econòmica decretades per a la gestió de la crisi sanitària ocasionada per la COVID-19.

Aquesta fase serà represa tan bon punt el context econòmic ho permeti, donant així continuïtat al susdit pla per a la reforma de la instal·lació, d'acord amb les accions fixades com a prioritàries per a la millora del condicionament dels habitatges i que tenen en consideració tant aspectes funcionals com de millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

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'han mantingut durant l'exercici 2020 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 i amb uns serveis de qualitat. Quant a les accions s'ha desenvolupat, per una banda, 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'ha continuat optimitzant els processos de la plataforma web, millorant l'experiència de l'usuari i el posicionament de la pàgina. Pel que fa a la qualitat del servei, s'ha continuat treballant en la millora continuada de la seguretat perimetral per seguir ajustant les polítiques de seguretat i adoptar mesures de control, gestió i prevenció de riscos del tràfic generat a la xarxa, amb l'objectiu final d'optimitzar-ne el rendiment. En relació amb la millora continuada dels processos interns s'ha prioritzat aquest any l'adaptació de l'entorn de treball a un escenari virtualitzat responent així a les necessitats sobrevingudes en el context de la gestió de la pandèmia.

3. Seguiment de l'ocupació

L'exercici 2020 l'ocupació conjunta del complex residencial ha estat del 68,98%, un 19,86% inferior a la de l'any 2019 (86,08%).

Aquesta evolució està completament marcada pels efectes de les restriccions a la mobilitat decretades en el context de l'estat d'alarma vigent del 14 de març fins al 20 de juny de 2020. Durant aquest període l'ocupació al complex residencial, que els primers mesos de 2020 havia incrementat un 2% respecte a l'any 2019, va caure entorn del 58%.

Si bé en el context de la desescalada de les restriccions, els efectes en l'ocupació els mesos d'estiu (juliol i agost), continuen essent significatius (fins a una reducció del 32%), s'atenua l'evolució de l'índex durant el darrer quadrimestre de l'exercici, situant-se en una baixada del 6% respecte de l'any anterior.

Pel que fa a la comparativa entre els cursos 2019/20 i 2018/19, considerant que aquesta queda afectada també per les circumstàncies excepcionals derivades de la gestió de la pandèmia, la variació acumulada a Vila1, on s'ofereix allotjament principalment a estudiants de grau (bé per a estades de curs acadèmic, bé per a estades semestrals relacionades amb beques de mobilitat) ha reflectit una baixada del 18,94% havent-se tancat el curs 2019/20 en una mitjana del 78,64% (un 97,01% el curs 2018/19).

A Vila2 a la variació acumulada entre els cursos 2019/20 i 2018/19 ha estat un 4,94% inferior i la mitjana assolida el curs 2019/20 d'un 85,06% (un 89,48% el curs 2018/19). En aquest complex s'ofereix allotjament principalment 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 l'evolució en aquest complex residencial els mesos previs a l'inici de la crisi sanitària, fos un 4% superior a la de l'exercici anterior juntament amb el fet que la procedència majoritària dels seus residents és internacional, comporta que els efectes globals en l'ocupació de Vila2 de les mesures de restricció a la mobilitat siguin menors que a Vila1.

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 mesures decretades per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la COVID-19, s'han efectuat els ajustos de despeses i d'inversions que s'han considerat necessaris sense posar en risc la qualitat del servei i s'han subscrit noves operacions d'endeutament per un valor total d'1,3 M€, dels quals 1 M€ són a llarg termini i 0,3 M€ a curt termini.

5. Actuacions de manteniment a les instal·lacions

Durant l'any 2020, s'ha continuat amb la programació corresponent a manteniments preventius, adaptant-la quan ha estat necessari al context derivat de les restriccions. Tanmateix 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 2020 les principals accions portades a terme han fet referència 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 2020/21

El curs 2020/21 s'inicia amb un 96,24% d'ocupació a Vila1 (un 99,11% a l'inici del curs anterior). Pel que fa a Vila2 la mitjana d'ocupació el setembre de 2020 va ser del 63,80%, un 30,80% inferior a l'assolida en l'inici del curs 2019/20 (un 92,20% el setembre de 2019). Aquesta tendència s'ha anat recuperant al llarg del primer quadrimestre del curs obtenint, en tot el període, una baixada de l'ocupació a Vila2 del 17,84%.

Segons la valoració de l'enquesta de satisfacció feta als usuaris en finalitzar el curs 2019/20 i tenint en compte les preferències manifestades pels estudiants que queden en llista d'espera a l'inici del curs 2020/21, 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 2021

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 al complex residencial de Vila1.

Pel que fa als ingressos, s'ajusten les previsions d'acord amb les afectacions que es podrien derivar de l'evolució probable de la situació de pandèmia, quant al lloguer residencial i comercial. En relació a les despeses cal destacar l'increment de les despeses financeres, per l'efecte del nou endeutament formalitzat per tal de fer front als efectes econòmics derivats de la gestió de la crisi sanitària.

2. Riscos i incerteses

Els riscos i incerteses es veuran a curt termini molt condicionats per l'evolució de la gestió de la crisi sanitària i dels efectes econòmics i socials que aquesta comporti.

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, l'evolució de les restriccions a la mobilitat internacionals 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 s'ha formalitzat 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 s'ha incrementat 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 / Sr. Jaume Tintoré

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

Sr. David González

Sessions celebrades

24 de juliol de 2020

Consell d'administració

President

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

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró

Director general

Sr. José Luis Albertos

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. M. Rosa Català

Consellers

En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

Sra. Ana Ripoll
Sr. Ramon Alberich
Sra. Margarita Arboix
Sr. José Luis Albertos
Sr. Carles Gispert
Sr. Jaume Tintoré

En representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

David González
Javier Sánchez

Sessions celebrades

3 de juliol de 2020

Comissió executiva del Consell d'Administració

President

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

Consellera delegada

Sra. Montserrat Balagueró

Vocal representant de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona

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

Secretari

Sr. Enrique Alcántara-García

Vicesecretària

Sra. Ma. Rosa Català

Sessions celebrades

10 de febrer de 2020
22 d'octubre de 2020

FORMULACIÓ COMPTES ANUALS I INFORME DE GESTIÓ 2020

En compliment de la normativa mercantil vigent, els administradors de la VILA UNIVERSITÀRIA SL formulen els comptes anuals i informe de gesti corresponent a l'exercici anual acabat el 31 de desembre de 2020.

Josep Lluís Bonet President	Maria Espadalé Reballí Consellera delegada
José Lluís Albertos Montoya, En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	Javier Lafuente Sancho En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona
Jaume Tintoré Balasch, En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	Josep Vendrell roca En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona
Ramon Alberich Ferrer, En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona	Ana Ripoll Aracil En representació de la Fundació Universitat Autònoma de Barcelona
David González Chanca En representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès	Javier Sánchez Miras En representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès
Enrique Alcántara García Irazoqui Secretari del Consell d'Administració	

Cerdanyola del Vallès a 23 de març de 2021