

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A.U.,
Sociedad Gestora de VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Descripción El Fondo tiene por objeto la inversión en sociedades que operan en el negocio de residencias para estudiantes y que sean propietarias, directa o indirectamente, de dichos activos de acuerdo con las características descritas en la nota 1 de la memoria. En este contexto, el Fondo ha realizado inversiones financieras durante el ejercicio 2019 en instrumentos de patrimonio y préstamos, registradas en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación a 31 de diciembre de 2019, por un importe de 37.044.415,00 euros.

Las normas de registro y valoración así como la información y desgloses aplicables a las inversiones mencionadas se encuentran detalladas, respectivamente, en las notas 4.2 y 6 de la memoria adjunta.

La valoración y la consecuente estimación de las pérdidas por deterioro de dichas inversiones supone un área de incertidumbre y juicio significativo, razón por la que hemos considerado dicha estimación como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ La verificación de las escrituras de compraventa de las participaciones de las sociedades adquiridas, así como de las aportaciones dinerarias realizadas por el Fondo a dichas sociedades adquiridas.
- ▶ La evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de los expertos contratados por la Sociedad Gestora del Fondo para la valoración de sus inversiones, así como la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría.
- ▶ La comprobación de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor razonable y el correcto registro contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/02696 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Jaume Pallerols Cat
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 22702)

13 de julio de 2020

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2019	2018
ACTIVO			
A) ACTIVO CORRIENTE		49.541.097,38	79.698.741,14
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	49.230.910,79	79.698.541,14
II. Periodificaciones		-	-
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.2	307.796,59	-
V. Deudores	7	2.390,00	200,00
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		37.044.415,00	9.919.445,00
I. Activos por impuesto diferido		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		-	-
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	37.044.415,00	9.919.445,00
1. Instrumentos de patrimonio		26.243.865,00	9.919.445,00
1.1 De entidades objeto de capital riesgo	6.1	26.243.865,00	9.919.445,00
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas	6.2	10.800.550,00	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		86.585.512,38	89.618.186,14

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2019	2018
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		170.849,46	44.516,96
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	9	160.849,46	44.516,96
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1	10.000,00	-
IV. Deudas a corto plazo		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		-	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		170.849,46	44.516,96
C) PATRIMONIO NETO		86.414.662,92	89.573.669,18
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES			
I) Capital		-	-
Escriturado		-	-
Menos: capital no exigido		-	-
II) Participes	8	92.052.003,00	92.052.003,00
III) Prima de emisión		-	-
IV) Reservas		-	-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(2.478.333,82)	-
VII) Otras aportaciones de socios		-	-
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
IX) Dividendos a cuenta (-)		-	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO			
I) Activos financieros disponibles para la venta		-	-
II) Operaciones de cobertura		-	-
III) Otros		-	-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		86.585.512,38	89.618.186,14

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2019	2018
CUENTAS DE ORDEN			
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO			
1. Avales y garantías concedidos		-	-
2. Avales y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
3.2 De otras empresas		-	-
4. Compromisos de venta de valores		-	-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.2 De otras empresas		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		220.375.343,08	217.266.336,82
1. Patrimonio total comprometido	8	153.420.003,00	153.420.003,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	8	61.368.000,00	61.368.000,00
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	10	5.587.340,08	2.478.333,82
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		<u>220.375.343,08</u>	<u>217.266.336,82</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2019	2018
1. Ingresos financieros (+)			
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados	11.1	301.746,59	-
1.2. Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)			
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-	-
2.2. Otros gastos financieros		-	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)			
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-	-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-	-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/ +)		-	-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)	11.2	(3.068.400,00)	(2.454.720,00)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-	-
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		-	-
4.2. Comisiones satisfechas. (-)		(3.068.400,00)	(2.454.720,00)
4.2.1. Comisión de gestión		(1.227.360,00)	(613.680,00)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		(1.841.040,00)	(1.841.040,00)
MARGEN BRUTO		(2.766.653,41)	(2.454.720,00)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.3	(392.352,85)	(23.613,82)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(3.159.006,26)</u>	<u>(2.478.333,82)</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas	Euros	
		2019	2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
I. Por valoración instrumentos financieros.		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.		-	-
2. Otros ingresos/gastos.		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		-	-
V. Efecto impositivo.		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.		-	-
2. Otros ingresos/gastos.		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-	-
IX. Efecto impositivo.		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		<u>(3.159.006,26)</u>	<u>(2.478.333,82)</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Participes (Nota 8)	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio (Nota 3)	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A. CONSTITUCIÓN DEL FONDO (10/09/2018)	1.650.000,00	-	-	-	-	-	-	-	1.650.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(2.478.333,82)	-	-	-	(2.478.333,82)
II. Operaciones con socios o propietarios.	90.402.003,00	-	-	-	-	-	-	-	90.402.003,00
1. Aumentos de capital / suscripciones	90.402.003,00	-	-	-	-	-	-	-	90.402.003,00
2. (-) Reducciones de capital / reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	92.052.003,00	-	-	-	(2.478.333,82)	-	-	-	89.573.669,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(3.159.006,26)	-	-	-	(3.159.006,26)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital / suscripciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital / reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(2.478.333,82)	-	2.478.333,82	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	92.052.003,00	-	(2.478.333,82)	-	(3.159.006,26)	-	-	-	86.414.662,92

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
2. Ajustes del resultado.		(301.746,59)	-
a) Amortización del inmovilizado.		-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-	-
c) Variación de provisiones (+/-) (+)		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-)	11.1	(301.746,59)	-
h) Gastos financieros (+)		-	-
i) Diferencias de cambio (+/-)		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		124.142,50	44.316,96
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.190,00)	(200,00)
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		116.332,50	44.516,96
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		10.000,00	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-	-
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(3.336.610,35)	(2.434.016,86)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(27.131.020,00)	(9.919.445,00)
a) Empresas del grupo y asociadas	6	(27.131.020,00)	(9.919.445,00)
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		(27.131.020,00)	(9.919.445,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	92.052.003,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8	-	92.052.003,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-	-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
a) Emisión		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	-
4. Otras deudas (+)		-	-
b) Devolución y amortización de		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	-
4. Otras deudas (-)		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos (-)		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/10-11)		-	92.052.003,00
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		<u>(30.467.630,35)</u>	<u>79.698.541,14</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<u>79.698.541,14</u>	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	<u>49.230.910,79</u>	<u>79.698.541,14</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Vstudent Aulis, Fondo de Capital Riesgo (en adelante el Fondo), es un Fondo de Capital Riesgo, constituido en Madrid el 10 de septiembre de 2018.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.), comunicó al Fondo su inscripción en el Registro Administrativo de Sociedades de Capital Riesgo con el número 235.

La dirección, administración y representación del Fondo corresponde a Plenium Partners Asset Management, S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora), cuyo domicilio social está en Madrid, Paseo de la Castellana, 91, 11ª planta.

El Fondo se constituyó con una duración de siete años a contar desde la fecha del primer cierre de ejercicio del Fondo. Esta duración podrá aumentarse por un periodo de hasta tres años por acuerdo entre la Sociedad Gestora, Bankinter, S.A. y VSA Jersey Ltd. (sociedades promotoras del Fondo).

El Fondo tiene por objeto principal la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras y de naturaleza no inmobiliaria que, en el momento de toma de la participación no coticen en el primer mercado de las Bolsas de Valores o en cualquier otro mercado equivalente de la Unión Europea o del resto de países de la OCDE, con sujeción a lo que legal o reglamentariamente se determine en cada momento. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2014, el Fondo podrá igualmente extender su objeto principal a la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro del periodo establecido en la Ley 22/2014. De conformidad con lo establecido en la normativa legal reguladora de los Fondos de Capital-Riesgo, también tendrán la consideración de empresas no financieras aquellas entidades cuya actividad principal sea la tenencia de acciones o participaciones emitidas por entidades pertenecientes a sectores no financieros.

El Fondo, según se establece en su Reglamento de Gestión, invertirá en el capital de sociedades que operan en el negocio de residencias para estudiantes y que sean propietarias, directa o indirectamente, de dichos activos, teniendo como objetivo de inversión, principalmente, aquellas inversiones que cumplan las siguientes características:

- Residencias de estudiantes universitarios y terrenos donde puedan desarrollarse las mismas,
- En plena propiedad o adquiriendo la titularidad de los derechos de explotación,
- Ya operativas o a desarrollar y construir,
- Ubicadas en España y Portugal, principalmente cercanas a los campus universitarios o con buena conexión mediante transporte público, privado u ofrecido por las propias universidades,
- Con un apalancamiento medio no superior al 65% del valor bruto de los activos durante la vida de los activos del Fondo,
- Que razonablemente permitan cumplir con los objetivos de rentabilidad del Fondo definidos en su Reglamento de Gestión.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

El Fondo podrá llevar a cabo inversiones en empresas que operan en el negocio de residencias para universitarios, que sean propietarias o titulares de derechos de explotación del mismo, y que estén ubicadas en Europa, aun no cumpliendo alguna de las características anteriores, si las mismas son aprobadas con la decisión unánime del Comité de Inversiones.

Su operativa se encuentra sujeta principalmente a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo (ECR), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que hasta la fecha regulaba las actividades de las entidades de capital riesgo y de sus sociedades gestoras; fue publicada en el BOE de 13 de noviembre y entró en vigor el 14 de noviembre de 2014 y deroga la Ley 25/2005, de 24 de noviembre.

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para los fondos de capital-riesgo son los siguientes:

- a) El patrimonio mínimo es de 1.650.000 euros.
- b) Debe mantener al cierre del ejercicio un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
 - Además de cumplir con la política de inversiones establecida en sus Estatutos, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de empresas que son objeto de su actividad, así como a préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios o pérdidas de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.
 - Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a otros préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad principal y hasta el 100% del total de su activo computable en la adquisición de acciones o participaciones de entidades de capital-riesgo si bien, en este último caso, con ciertas restricciones adicionales.
 - También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión las acciones o participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.
 - En el caso de que una Entidad de Capital Riesgo tenga una participación en una entidad que sea admitida a cotización en un mercado no incluido en el apartado anterior, dicha participación podrá computarse dentro del coeficiente obligatorio de inversión durante un plazo máximo de tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última. Transcurrido el plazo señalado, dicha participación deberá computarse dentro del coeficiente de libre disposición. Lo anterior se aplicará asimismo cuando la Entidad de Capital Riesgo tenga concedido un préstamo participativo a dicho tipo de entidad.
- c) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, puede mantenerse en:
 - Valores de renta fija negociados en mercados regulados o en mercados secundarios organizados.
 - Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad principal.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que determine el Ministerio de Economía, o con su delegación expresa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
 - Préstamos participativos.
 - Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal.
- d) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- e) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora tal y como se define en el Artículo 16 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de capital riesgo durante los primeros tres años a partir de su constitución así como durante veinticuatro meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que prorrogue su incumplimiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo establecido por la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que las cuentas del ejercicio terminado 31 de diciembre de 2019 serán aprobadas sin variaciones significativas.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad del Fondo, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Fondo.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior comprendido entre el 10 de septiembre de 2018 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2018. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior comprendido entre el 10 de septiembre de 2018 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2018, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

La información contenida en estas cuentas anuales se ha elaborado considerando que el Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que los principios y normas contables no se han aplicado con el objetivo de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese periodo y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 4.2).
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados secundarios oficiales (Nota 4.2).

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Con carácter general y sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de prelación recogidas en el Reglamento del Fondo, la Sociedad Gestora podrá acordar el reparto a los partícipes de los beneficios, después de impuestos, siempre que exista liquidez suficiente en el Fondo y la normativa aplicable lo permita. En su caso, el pago de los beneficios se realizará por la Gestora durante el mes siguiente a la aprobación de cuentas y será el referido a los beneficios del año anterior. En aquellos casos en que la situación de liquidez del Fondo y la normativa aplicable lo permita, la Sociedad Gestora aprobará distribuciones a cuenta de los beneficios del mismo.

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora y que se espera sea aprobada por su Accionista Único, es la siguiente:

	<u>2019</u>
BASE DE REPARTO	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(3.159.006,26)
APLICACIÓN	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.159.006,26)

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad Gestora en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, con independencia de la fecha de su cobro o pago.

Las comisiones o ingresos por servicios de actividades complementarias, como el asesoramiento a empresas que constituyan el objeto principal de inversión del Fondo, se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del período que dure su ejecución, o en función del grado de realización si el período de tiempo durante el que se presta dicho servicio no está especificado.

4.2 Activos financieros

Clasificación y valoración de los activos financieros

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas
3. Activos financieros mantenidos para negociar

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles, con la excepción de que para los activos financieros mantenidos para negociar los costes de transacción que le sean directamente atribuibles son imputados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el cual se produce la adquisición del activo financiero. Adicionalmente para los activos financieros disponibles para la venta y para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

1. *Préstamos y partidas a cobrar*

Según lo indicado en la Norma 11ª.1, serán incluidos en esta categoría los préstamos participativos, regulados en los artículos 13 y 15 de la Ley 22/2014, así como el efectivo, cuentas de tesorería y la financiación otorgada por la entidad de cualquier tipo no representada mediante valores. También se considerarán como partidas a cobrar todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, o saldos a cobrar por comisiones.

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar tanto en el momento inicial como posterior a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance, se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

2. *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En cualquier caso, se deberá informar en cuentas de orden del balance de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable calculado de acuerdo con lo dispuesto a continuación.

El cálculo del valor razonable de cada uno de los valores incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas: En aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determinará, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

- i) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo podrán considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y estén verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
- ii) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada o su grupo consolidado o que son relativas a inmovilizados intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior, siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas o partícipes, así como el importe de la venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calculará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuirán el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Si las cuentas de la empresa en la que se invierte están auditadas, serán tenidos en cuenta los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

No obstante a lo anterior, el Fondo para determinadas inversiones utiliza otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

Entre los modelos y técnicas de valoración utilizados por el Fondo se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

No obstante, si ninguno de los modelos y técnicas de valoración anteriores permiten determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- Inversiones en capital-inicio: Estas inversiones son aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también tendrán esta consideración aquellas inversiones recientes (con menos de tres años de antigüedad) correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente.

Estas inversiones, en aquellos casos en que no haya transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, se valorarán por su coste.

En el supuesto de deterioro del valor, éste no se reconocerá si existe un dictamen del Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o de su gestora, que certifique el cumplimiento del plan de negocio de la entidad que constituye las inversiones en capital-inicio. En caso contrario, se reconocerá un deterioro que se determinará de acuerdo con la estimación del valor razonable recogida en el apartado anterior.

En ningún caso se reconocerán las plusvalías latentes de las inversiones en capital-inicio en ausencia de transacciones reciente sobre el valor.

En caso de que en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concurra la condición de capital-inicio, se valorarán a su coste de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, y si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro que se reconozcan se reflejarán adicionalmente en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

- Acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo: se valorarán al último valor liquidativo publicado por la entidad participada en el momento de la valoración, o valor difundido por esa entidad. En caso de que no se disponga de estos valores, se atenderá al valor teórico contable calculado de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a) anterior.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- Instrumentos de patrimonio cotizados: su valor razonable será su valor de mercado considerando como tal el que resulte de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia, si existe, o inmediato hábil anterior, o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre. La valoración de los activos integrantes de la cartera se realizará en el mercado más representativo por volúmenes de negociación. Si la cotización estuviera suspendida se tomará el último cambio fijado u otro precio si constara de modo fehaciente.
- Valores representativos de deuda cotizados: su valor razonable serán los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando éste sea activo y los precios se obtengan de forma consistente.

Cuando no estén disponibles precios de cotización, el valor razonable se corresponderá con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción. En ese caso, el valor razonable reflejará ese cambio en las condiciones utilizando como referencia precios o tipos de interés y primas de riesgo actuales de instrumentos similares. En caso de que el precio de la última transacción represente una transacción forzada o liquidación involuntaria, el precio será ajustado.

En caso de que no exista mercado activo para el instrumento de deuda, se aplicarán modelos y técnicas de valoración, como precios suministrados por intermediarios, emisores o difusores de información; utilización de transacciones recientes de mercado realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas si están disponibles; valor razonable en el momento actual de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo; y modelos de descuento de flujos y valoración de opciones en su caso.

3. *Activos financieros mantenidos para negociar*

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por «intereses explícitos» aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Deterioro de activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen:

- En el caso de Instrumentos de patrimonio: la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo de su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado cuando se ha producido una caída de un año y medio y de un 40% respecto a la valoración inicial del activo.
- En el caso de Préstamos y partidas a cobrar: la reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

Baja de activos financieros

La Entidad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

En todo caso se darán de baja entre otros:

- Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando el activo financiero se dé de baja de acuerdo a las letras a) y b) anteriores, la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

En el caso de que el Fondo no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo.

4.3 Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

El Fondo reconocerá un pasivo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por la Entidad se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la entidad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se clasifican, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Los pasivos financieros incluidos en la categoría de “débitos y partidas a pagar”, se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Baja de pasivos financieros

El Fondo procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Fondo.

4.5 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Tal y como se establece en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre que deroga el R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades y los fondos de capital – riesgo se beneficiarán de las siguientes exenciones y deducciones:

1. Exención parcial por las rentas que se obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las entidades de capital-riesgo a que se refiere el artículo 3 de la Ley 22/2014, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 la Ley 27/2014, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia computado desde el momento de adquisición o de la exclusión de cotización y hasta el decimoquinto, inclusive. Dicha exención será del 99% desde el inicio del segundo año y hasta el decimoquinto, incluido. En el primer año y a partir del decimoquinto no se aplicará exención, salvo excepciones establecidas en la normativa fiscal vigente. En el caso de que la entidad participada acceda a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención prevista anteriormente quedará condicionada a que la entidad de capital-riesgo proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última.

Exención del 100% en las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de acciones o participaciones representativas del capital o los fondos propios de las entidades de capital-riesgo tendrán el siguiente tratamiento: Darán derecho a la exención prevista en el artículo 21.3 de la Ley 27/2014, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones cuando su perceptor sea un contribuyente de este Impuesto o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente en España.

2. Deducción del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de entidades en las que el porcentaje de participación, directo o indirecto, sea igual o superior al 5% o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros, siempre que dicho porcentaje se hubiere tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año. La deducción también será del 100% respecto de la participación en beneficios procedentes de mutuas de seguros generales, entidades de previsión social, sociedades de garantía recíproca y asociaciones.
3. Deducción cuando entre las rentas del sujeto pasivo se computen las derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades residentes en territorio español que tributen al tipo general de gravamen o al tipo del 30%, se deducirá de la cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos, incluso los que hubieran sido incorporados al capital social, que correspondan a la participación transmitida, generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de dicha participación o al importe de las rentas computadas si éste fuere menor.

El Fondo no registra los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles pendientes de compensación y los impuestos anticipados correspondientes a diferencias temporales pendientes de revertir hasta que tiene certeza de su recuperación.

4.6 Clasificación de los activos y los pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

4.7 Partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan en condiciones normales de mercado.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Cuentas a la vista en entidades financieras	49.230.910,79	79.698.541,14
	49.230.910,79	79.698.541,14

Estas cuentas corrientes no han devengado ningún interés a lo largo de los ejercicios 2019 y 2018.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, en función de su tipología y clasificación, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019	Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y Créditos a empresas	Total
Activos financieros a largo plazo			
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 6.1)	26.243.865,00	-	26.243.865,00
Préstamos y partidas a cobrar	-	10.800.550,00	10.800.550,00
Activos financieros a corto plazo			
Préstamos y partidas a cobrar	-	307.796,59	307.796,59
	26.243.865,00	11.108.346,59	37.352.211,59

Ejercicio 2018	Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y Créditos a empresas	Total
Activos financieros a largo plazo			
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 6.1)	9.919.445,00	-	9.919.445,00
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-
Activos financieros a corto plazo			
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-
	9.919.445,00	-	9.919.445,00

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

6.1 Instrumentos de patrimonio

Este apartado del balance de situación corresponde a valores no cotizados y presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Ejercicio 2019	Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros	
				Valor razonable	Valor contable
	Andormis Spain, S.L.	26/10/2018	100%	9.918.300,00	9.918.300,00
	Global Esplandian, S.L.	26/07/2019	100%	818.600,00	818.600,00
	Vstudent Puigcerdá, S.L.	26/07/2019	100%	1.763.600,00	1.763.600,00
	Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	12/03/2019	100%	13.743.365,00	13.743.365,00
				26.243.865,00	26.243.865,00

Los movimientos que se han producido en la cartera de inversiones financieras del Fondo, a lo largo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

- *Global Esplandian S.L.* El 26 de julio de 2019 el Fondo compró 3.600 participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad por un importe de 3.600,00 euros.

Asimismo, el 30 de julio de 2019 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 815.000,00 euros.

- *Vstudent Puigcerdá S.L. (anteriormente denominada Global Helisabad S.L y VSA Residencia Puigcerdá Barcelona, S.L.)* El 26 de julio de 2019 el Fondo compró 3.600 participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad por un importe de 3.600,00 euros.

El 30 de julio de 2019 el Fondo aprueba, como Socio Único de la sociedad, realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 1.760.000,00 euros.

- *Cosmickmorning, Unipessoal LDA.* (sociedad con participación del 100% en Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A.). El 12 de marzo de 2019 el Fondo constituye la sociedad con un capital social de 10.000,00 euros pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2019, representado por 10.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Previamente, en el mes de febrero de 2019 el Fondo había constituido Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A. con un capital social de 50.000 euros representado por 50.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, respectivamente.

Con fecha 8 de abril de 2019 Cosmickmorning, Unipessoal LDA. adquiere el 100% del capital social de Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A. por un importe de 100.000 euros.

Durante el ejercicio 2019 el Fondo ha realizado aportaciones dinerarias, sin aumento de capital social, a Vstudent Portugal, S.A., Vstudent Portugal 2, S.A. y Cosmickmorning, Unipessoal LDA. por importes totales de 5.699.365,00 euros, 7.225.000,00 euros y 709.000,00 euros, respectivamente.

Ejercicio 2018	Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros	
				Valor razonable	Valor contable
	Andormis Spain, S.L.	26/10/2018	100%	9.918.300,00	9.918.300,00
				9.918.300,00	9.918.300,00

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Los movimientos que se produjeron en la cartera de inversiones financieras del Fondo, a lo largo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

- *Andormis Spain, S.L.* El 26 de octubre de 2018 el Fondo compró 3.000 participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad por un importe de 3.000,00 euros.

El 5 de noviembre de 2018 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 9.915.300,00 euros.

Durante el ejercicio 2018 no se realizaron operaciones societarias adicionales en esta sociedad participada.

Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no ha registrado pérdidas por deterioro de valor de sus inversiones.

Las inversiones del Fondo en instrumentos de patrimonio han sido valoradas a su a su coste de adquisición al 31 de diciembre de 2019 y 2018 al tratarse de inversiones en capital-inicio.

El domicilio y actividad de cada una de las sociedades es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Andormis Spain, S.L.	Paseo de la Castellana, 91, planta 11ª (Madrid)	Adquisición, enajenación y explotación de bienes inmuebles. Construcción, promoción, gestión operativa y explotación de residencias de estudiantes.
Global Esplandian, S.L.	Paseo de la Castellana, 93, planta 14ª (Madrid)	Tenencia, administración y adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros.
Vstudent Puigcerdá, S.L.	Paseo de la Castellana, 91, planta 11ª (Madrid)	Construcción, gestión y explotación de residencias de estudiantes
Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	Avenida Antonio Augusto de Aguilar, nº 19, 4º andar, sala B, Lisboa	Adquisición, enajenación y explotación de bienes inmuebles. Construcción, promoción, gestión operativa y explotación de residencias de estudiantes.

A continuación se detallan, los importes del capital, reservas y resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los dividendos percibidos por el Fondo, así como los auditores de cada una de las sociedades participadas:

Ejercicio 2019	Sociedad	Fecha	Euros								Auditor
			Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Del que: resultado de explotación	Otras aportaciones de socios	Dividendos Recibidos	
	Andormis Spain, S.L.	31/12/2019	3.000	-	-	(1.249)	(38)	(49)	9.915.300	-	(*)
	Global Esplandian, S.L.	31/12/2019	815.731	-	(2.819)	-	(50)	(50)	815.000	-	(*)
	Vstudent Puigcerdá, S.L.	31/12/2019	1.760.708	-	(2.838)	-	(55)	(50)	1.760.000	-	(*)
	Cosmickmorning, Unipessoal LDA. (*)	31/12/2019	50.000	-	-	-	(711,93)	(711,93)	13.693.365,00	-	EY

(*) Cosmickmorning, Unipessoal LDA. tiene participación del 100% al 31 de diciembre de 2019 en Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A., sociedades auditadas por EY.

(*) Sociedades no auditadas

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Ejercicio 2018		Euros								
Sociedad	Fecha	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Del que: resultado de explotación	Otras aportaciones de socios	Dividendos Recibidos	Auditor
Andormis Spain, S.L.	31/12/2018	3.000	-	-	-	(736.361)	(736.361)	9.915.300	-	(*)

(*) Sociedades no auditadas

6.2 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle del saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	2019
Inversiones financieras a largo plazo	
Préstamos y créditos a empresas del grupo y asociadas	10.800.550,00
Inversiones financieras a corto plazo	
Préstamos y créditos a empresas del grupo y asociadas (Notas 11.1 y 13)	<u>307.796,59</u>
	<u>11.108.346,59</u>

La composición del epígrafe de Préstamos y partidas a cobrar por contraparte al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31/12/2019			
	Principal vivo inicial	Intereses devengados pendientes de cobro inicialmente subrogados	Intereses devengados pendientes de cobro (Notas 11.1 y 13)	Correcciones de valor por deterioro
Andormis Spain, S.L.	610.000,00	-	7.115,00	-
Vstudent Portugal, S.L.	4.390.550,00	-	97.992,70	-
Vstudent Portugal 2, S.L.	5.800.000,00	-	196.638,89	-
	<u>10.800.550,00</u>	-	<u>301.746,59</u>	-

- El 27 de mayo de 2019 el Fondo concedió a Andormis Spain, S.L. una línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad prestataria por importe máximo de 8.000.000,00 euros destinados a financiar las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del proyecto de residencia de estudiantes universitarios en Granada. La fecha de vencimiento de esta línea de financiación es el 31 de diciembre de 2020, prorrogándose automáticamente por periodos anuales sucesivos a contar desde dicho momento, y el principal de las disposiciones que se vayan realizando a través de esta línea de financiación devenga un tipo de interés referenciado al Euribor a un año más un diferencial del 3%. Esta línea de financiación se encuentra dispuesta al 31 de diciembre de 2019 en 610.000,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2019 han ascendido a 7.115,00 euros, los cuales se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2019.

- El 1 de junio de 2019 el Fondo concedió a Vstudent Portugal, S.L. una línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad prestataria por importe máximo de 4.500.000,00 euros destinados a financiar la adquisición de un terreno en Paranhos (Oporto) para la posterior construcción de una residencia universitaria. La fecha de vencimiento de esta línea de financiación es de un año, y el principal de las disposiciones que se vayan realizando a través de esta línea de financiación devenga un tipo de interés fijo anual del 5%. Esta línea de financiación se encuentra dispuesta al 31 de diciembre de 2019 en 4.390.000,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2019 han ascendido a 97.992,70 euros, los cuales se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2019.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- El 1 de abril de 2019 el Fondo concedió a Vstudent Portugal 2, S.L. una línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad prestataria por importe máximo de 6.000.000,00 euros destinados a financiar la adquisición de un terreno en Paranhos (Oporto) para la posterior construcción de una residencia universitaria. La fecha de vencimiento de esta línea de financiación es de un año, y el principal de las disposiciones que se vayan realizando a través de esta línea de financiación devenga un tipo de interés fijo anual del 5%. Esta línea de financiación se encuentra dispuesta al 31 de diciembre de 2019 en 5.800.000,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2019 han ascendido a 196.638,89 euros, los cuales se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2019.

7. DEUDORES Y CUENTA A COBRAR

El desglose del epígrafe de Deudores del activo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Anticipos	2.390,00	200,00
Total	2.390,00	200,00

8. FONDOS PROPIOS

El patrimonio del Fondo estará integrado por las aportaciones que al mismo realicen sus partícipes. Su cuantía es, por tanto, variable, siendo el patrimonio comprometido desembolsado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de 92.052.003 participaciones de un euro de valor nominal cada una. Las participaciones no están admitidas a cotización en Bolsa.

El total de capital comprometido a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de 153.420.003,00 euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 el patrimonio comprometido no exigido es de 61.368.000,00 euros y se encuentra recogido en el correspondiente epígrafe de Cuentas de Orden.

El patrimonio del Fondo está dividido en participaciones de Clase A y Clase B. De acuerdo con lo establecido en el art. 31 de la Ley 22/2014, las participaciones de Clase B que se emitan únicamente se suscribirán por los fundadores o promotores del Fondo.

Las participaciones del Fondo conferirán a su titular un derecho de propiedad sobre el mismo, en los términos que lo regulan legal y contractualmente y, en particular, los establecidos en el Reglamento de gestión del Fondo. La suscripción de participaciones del Fondo supone la aceptación íntegra por parte del inversor de dicho Reglamento de gestión.

El detalle de las participaciones en circulación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Clase	Nº participaciones
A	92.052.000
B	3
	92.052.003

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

La Sociedad Gestora calcula el valor liquidativo de las participaciones teniendo en consideración los derechos económicos de cada clase de participaciones previstos en el Artículo 18 del Reglamento del Fondo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la LECR y en la Circular de 11/2008 de 30 de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen partícipes que posean una participación individual significativa superior al 10%.

9. ACREEDORES Y CUENTAS A PAGAR

El desglose del epígrafe de Deudores del activo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Acreeedores por prestación de servicios	160.848,05	44.485,00
Hacienda Pública acreedora (Nota 10)	1,41	31,96
Total	160.849,46	44.516,96

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas al 31 de diciembre es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por retenciones (Nota 9)	1,41	31,96
Total	1,41	31,96

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas.

Los beneficios, conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen diferencias entre el resultado contable antes del impuesto y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

La conciliación entre el beneficio del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Resultado del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(3.159.006,26)	(2.478.333,82)
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes:	50.000,00	-
Resultado contable ajustado	(3.109.006,26)	(2.478.333,82)
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	-	-
Base imponible	(3.109.006,26)	(2.478.333,82)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Administradores de la Sociedad Gestora no han reconocido activos por impuestos diferidos (crédito fiscal) al no ser posible estimar de manera fiable cuándo se van a generar bases imponibles positivas que permitan su aplicación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la sociedad dispone de 5.587.340,08 euros y 2.478.333,82 euros, respectivamente, de bases imponibles negativas pendientes de compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros.

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Ingresos financieros

En el epígrafe de "Ingresos Financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se registran 301.746,59 euros al 31 de diciembre de 2019 correspondientes a los intereses devengados de los préstamos concedidos por el Fondo (Nota 6.2).

11.2 Comisiones satisfechas

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al cierre del ejercicio 2018 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Comisiones de gestión	1.227.360,00	613.680,00
Comisiones de comercialización	1.764.330,00	1.802.685,00
Comisiones de asesoramiento estratégico	76.710,00	38.355,00
Total (Nota 13)	3.068.400,00	2.454.720,00

El importe registrado en el epígrafe de "comisiones de gestión" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por importe de 1.227.360,00 euros y 613.680,00 euros, respectivamente, corresponde a la remuneración percibida por la Sociedad Gestora por los servicios de gestión y administración del Fondo.

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión del 0,8% anual sobre los Desembolsos Totales Ajustados realizados por los inversores, entendiéndose estos como los resultantes de deducir a los Desembolsos Totales realizados el coste de adquisición de las inversiones realizadas y ya efectivamente desinvertidas, y sobre los comprometidos pendientes de desembolso.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

El importe registrado en el epígrafe de “comisiones de comercialización” a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por importe de 1.764.330,00 euros y 1.802.685,00 euros, respectivamente corresponde a la remuneración percibida por Bankinter, S.A. por los servicios de comercialización del Fondo. Dicha comisión de comercialización es la suma de las siguientes comisiones:

- *Comisión de comercialización anual:* Bankinter, S.A. percibirá una comisión del 1,15% anual sobre los Desembolsos Totales realizados por los inversores, menos las Desinversiones a coste de adquisición, y sobre los comprometidos pendientes de desembolso.

El importe satisfecho por el Fondo en concepto de comisión de comercialización anual a 31 de diciembre de 2019 y 2018 ha ascendido a 1.764.330,00 euros y 882.165,00 euros, respectivamente.

- *Comisión de comercialización inicial:* Bankinter, S.A. percibirá una comisión única equivalente al 1% que se aplicará sobre los fondos totales desembolsados por los inversores del Fondo.

El importe satisfecho por el Fondo en concepto de comisión de comercialización inicial a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 920.520,00 euros. En el ejercicio 2019 no se ha satisfecho ningún importe en concepto de comisión de comercialización inicial.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el patrimonio comprometido del Fondo no se encuentra totalmente desembolsado.

El importe registrado en el epígrafe de “comisiones de asesoramiento estratégico” a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por importe de 76.710,00 euros y 38.355,00 euros, respectivamente, corresponde a la remuneración percibida por VSA Jersey Ltd., por los servicios de asesoramiento realizados en el seno del Comité de Inversiones del Fondo.

VSA Jersey Ltd. percibirá una comisión de asesoramiento del 0,05% anual sobre los Desembolsos Totales Ajustados realizados por los inversores, menos las desinversiones a coste de adquisición, y sobre los comprometidos pendientes de desembolso.

11.3 Gastos generales

El desglose de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Gastos generales		
Servicios profesionales de asesores externos	289.790,12	17.784,94
Servicios bancarios	600,00	70,00
Otros gastos	53.449,94	
Tributos	48.512,79	5.758,88
Total	392.352,85	23.613,82

12. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían plusvalías latentes registradas en el epígrafe de Cuentas de Orden.

El Fondo no tiene a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 compromisos ni derechos de compra y venta registrados en Cuentas de Orden.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

13. PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones del Fondo realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	<u>Accionistas</u>	<u>Empresas del grupo</u>	<u>Otras partes vinculadas</u>
Ejercicio 2019			
<u>Activo</u>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	-	-	49.230.910,79
Préstamos y créditos a empresas del grupo a corto plazo (Notas 6.2)	-	307.796,59	-
Préstamos y créditos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 6.2)	-	10.800.550,00	-
<u>Pasivo</u>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 6.1)	-	10.000,00	-
<u>Gastos</u>			
Comisiones satisfechas (Nota 11.2)	-	-	3.068.400,00
Ejercicio 2018			
<u>Activo</u>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	-	-	79.968.741,14
<u>Gastos</u>			
Comisiones satisfechas (Nota 11.2)	-	-	2.454.720,00

Dentro del apartado "Otras partes vinculadas" se incluyen los saldos mantenidos con la Sociedad Gestora, con Bankinter, S.A. (sociedad promotora y depositaria del Fondo) y con VSA Jersey Ltd. (sociedad promotora del Fondo).

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones del Fondo. La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora del Fondo. Los mencionados coeficientes normativos son los especificados en la Nota 1 de la Memoria.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la sociedad gestora.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

14.1 Riesgo de mercado

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales y de los precios de mercado de los instrumentos financieros.

14.1.1 Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La exposición del Fondo al riesgo de cambios en los tipos de interés no es significativa al 31 de diciembre de 2019 ya que sus activos financieros son instrumentos de patrimonio y préstamos a sociedades que pagan mayoritariamente un tipo de interés fijo. El Fondo no estaba expuesto a este tipo de riesgo al 31 de diciembre de 2018 ya que sus activos financieros eran instrumentos de patrimonio.

14.1.2 Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a la fecha de referencia de las cuentas anuales.

14.1.3 Riesgo de precio

Este riesgo se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento financiero o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado.

Todas las inversiones mantenidas por el Fondo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a sociedades no cotizadas. La política de inversión del Fondo es la definida en su Reglamento de gestión.

14.2 Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no tiene obligaciones de pago significativas, y las existentes están cubiertas íntegramente por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

14.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Fondo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Préstamos y créditos a empresas a largo plazo (Nota 6.2)	10.800.550,00	-
Préstamos y créditos a empresas a corto plazo (Nota 6.2)	307.796,59	-
Deudores (Nota 7)	2.390,00	200,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	49.230.910,79	79.698.541,14
Total	60.341.647,38	79.698.741,14

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

La gestión del riesgo de crédito del Fondo está enfocada fundamentalmente en el seguimiento de la cartera de inversiones y en el cumplimiento de los límites a la inversión y concentración descritos en la Nota 1.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores por la revisión de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y 2018 han ascendido a 10.000 euros, respectivamente.

Los honorarios facturados en el ejercicio 2019 por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor han ascendido a 12.500 euros. Durante el ejercicio 2018 no se ha facturó ningún importe por otros servicios prestados por parte de la sociedad de auditoría ni de sus sociedades vinculadas.

15.2 Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, es la siguiente:

(Días)	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	6	1
Ratio de operaciones pagadas	6	1
Ratio de operaciones pendientes de pago	91	66
(Euros)		
Total pagos realizados	2.362.495	2.431.015
Total pagos pendientes	6.039	232

17. HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo, han implantado planes de mitigación específicos y realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, si bien por el momento no es posible cuantificar de forma fiable su impacto. La Sociedad Gestora del Fondo está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación para tratar de identificar, evaluar y mitigar, en la medida de lo posible, los potenciales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

El Fondo ha incorporado durante el primer trimestre del año un nuevo proyecto a su portfolio a través de la firma de un acuerdo vinculante para un derecho de superficie a 50 años en Sevilla, sobre un suelo situado en una localización excelente cercana tanto al centro de la ciudad como a los campus universitarios, y que permitirá la construcción de una residencia de 677 camas que estarían operativas en el tercer trimestre de 2022 o principios de 2023, dependiendo de la fecha definitiva de obtención de la licencia de obra. Esta operación está sujeta a la obtención de dicha licencia, estimada para el último trimestre del año.

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho, adicional al descrito en los párrafos anteriores, que afecte o modifique significativamente la información contenida en las mismas.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

1. SITUACIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO, es un Fondo de Capital Riesgo, constituido en Madrid el 10 de septiembre de 2018. Con fecha 28 de septiembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.), comunicó al Fondo su inscripción en el Registro Administrativo de Sociedades de Capital Riesgo con el número 235.

La dirección, administración y representación del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, Plenium Partners Asset Management, S.G.E.I.C., S.A. El Fondo se constituye con una duración de siete años a contar desde la fecha del primer cierre de ejercicio del Fondo. Esta duración podrá aumentarse por un periodo de hasta tres años por acuerdo entre la Sociedad Gestora, Bankinter, S.A. y VSA Jersey Ltd. (sociedades promotoras del Fondo).

Con fecha 22 de octubre de 2018 se completó el primer cierre de aportaciones del Fondo con un importe total comprometido de 153.420.003,00 euros y 513 partícipes, habiéndose desembolsado 92.052.003,00 euros.

Estrategia de inversión

Desde la constitución del Fondo en Septiembre 2018, la Sociedad Gestora del Fondo ha centrado sus esfuerzos en identificar oportunidades de desarrollo en España y Portugal que cumplan con los criterios y elevados estándares de calidad y rentabilidad establecidos en el folleto del Fondo. Como consecuencia, se ha cerrado la adquisición de 4 suelos en Granada, Oporto (2) y Barcelona. Estos suelos permitirán la construcción de 4 residencias y aproximadamente 2.245 camas de forma agregada, con un coste total de desarrollo de 183,9 millones de euros, lo que supone aproximadamente un 54% del volumen de inversión objetivo estimado inicialmente.

Una vez cerrados los 4 suelos mencionados anteriormente, el objetivo actual es la búsqueda e identificación de oportunidades en localizaciones como Madrid, Valencia, Sevilla y otras grandes ciudades, existiendo en estos momentos una amplia cartera de 12 oportunidades identificadas en España y Portugal.

Seguimiento de inversiones en el ejercicio

Durante el último trimestre de 2019 se ha iniciado la construcción de uno de los proyectos de Oporto. Respecto a las otras 2 parcelas, se está ultimando el proceso de obtención de las licencias urbanísticas, estimándose el inicio de las obras en el primer semestre del año 2020.

2. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio que pudieran afectar a las presentes cuentas anuales adicionales a los detallados en la Nota 17 de la Memoria.

3. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Fondo no realiza inversiones en I+D.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

4. ACCIONES PROPIAS

No han existido en el ejercicio transacciones con acciones propias, ni existen acciones propias al cierre del ejercicio 2019.

5. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En cuanto a la naturaleza y riesgo procedentes de los instrumentos financieros del Fondo, el departamento financiero de la Sociedad Gestora ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados con instrumentos financieros. Ver Nota 14 de la Memoria.

6. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El Fondo ha tenido un periodo medio de pago a proveedores de seis días en el ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2019 el Fondo ha superado, de manera puntual, el ratio de operaciones pendientes de pago a proveedores establecido legalmente en 60 días. Se trata de una situación subsanable para la cual la Sociedad Gestora del Fondo ha establecido las medidas necesarias para reducir dicho periodo y retornar al cumplimiento del máximo legal en el ejercicio en curso.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Reunidos los Administradores de PLENIUM PARTNERS ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A. (Sociedad Unipersonal) proceden a formular las presentes cuentas anuales, constituidas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, así como el informe de gestión de VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Madrid, a 29 de mayo de 2020



D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres



D. Juan Ignacio Martí Junco



D. Pedro Alejandro Sanabria Smith
En representación de Plenum Partners, S.L.