

**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 2021**

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 2021, 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 2021, 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 mantiene durante el ejercicio 2021 inversiones financieras 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 2021, por un importe de 118.264.609,31 euros.

Las normas de registro y valoración aplicables a las inversiones mencionadas, así como la información y desgloses aplicables 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 y, dada la cuantía que dichas inversiones representan sobre el total de activos del balance del Fondo, 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 la documentación relativa a las aportaciones dinerarias y los préstamos realizados por el Fondo a las 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 evaluación de la adecuación de su trabajo para ser utilizado como evidencia de auditoría.
- ▶ La obtención y revisión de las valoraciones realizadas por parte de los expertos externos independientes.
- ▶ La comprobación de la metodología utilizada 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 2021, 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 del Fondo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como 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 2021 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 al Fondo 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.

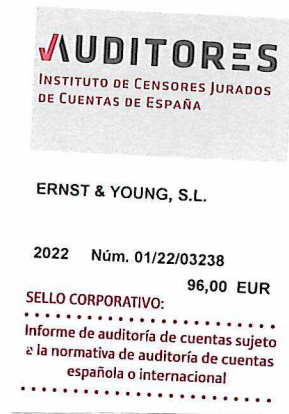
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ 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 del Fondo.
- ▶ 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.

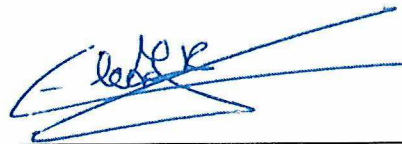
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Elena Rodríguez Huéscar
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 23584)

29 de junio de 2022

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2021	2020
ACTIVO			
A) ACTIVO CORRIENTE		14.752.233,54	2.038.934,15
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	12.225.089,31	1.085.933,61
II. Periodificaciones		25.570,00	-
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	2.501.574,23	953.000,54
V. Deudores		-	-
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		118.264.609,31	81.914.415,70
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	118.264.609,31	81.914.415,70
1. Instrumentos de patrimonio		66.714.051,31	54.730.757,70
1.1 De entidades objeto de capital riesgo	6.1	66.714.051,31	54.730.757,70
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas	6.2	51.550.558,00	27.183.658,00
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)		133.016.842,85	83.953.349,85

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2021	2020
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		78.950,01	81.109,66
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	9	78.950,01	81.109,66
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.1	-	-
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)		78.950,01	81.109,66
C) PATRIMONIO NETO		132.937.892,84	83.872.240,19
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES			
I) Capital		-	-
Escriturado		-	-
Menos: capital no exigido		-	-
II) Participes	8	142.741.971,00	92.052.003,00
III) Prima de emisión		-	-
IV) Reservas		-	-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(8.179.762,83)	(5.637.340,08)
VII) Otras aportaciones de socios		-	-
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
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)		133.016.842,85	83.953.349,85

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2021	2020
CUENTAS DE ORDEN			
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-	1.210.000,00
1. Avales y garantías concedidos		-	-
2. Avales y garantías recibidos	12.1	-	1.210.000,00
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		192.236.715,15	232.137.873,82
1. Patrimonio total comprometido	8	153.420.003,00	153.420.003,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	8	10.678.032,00	61.368.000,00
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	10	10.274.328,15	8.179.762,82
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	12.2	17.864.352,00	-
6. Deterioro capital inicio grupo	6.1	-	9.170.108,00
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		<u>192.236.715,15</u>	<u>233.347.873,82</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

	Notas	Euros	
		2021	2020
1. Ingresos financieros (+)		2.043.573,70	651.253,95
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados	11.1	2.043.573,70	651.253,95
1.2. Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)		-	(13.310,00)
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-	-
2.2. Otros gastos financieros	12.1	-	(13.310,00)
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	(3.549.729,72)	(3.068.400,00)
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. (-)		(3.549.729,72)	(3.068.400,00)
4.2.1. Comisión de gestión		(1.227.360,00)	(1.227.360,00)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		(2.322.369,72)	(1.841.040,00)
MARGEN BRUTO		(1.506.156,02)	(2.430.456,05)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.3	(118.159,31)	(111.966,68)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(1.624.315,33)</u>	<u>(2.542.422,73)</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Notas	Euros		
	2021	2020	
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
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>(1.624.315,33)</u>	<u>(2.542.422,73)</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 2021

	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. SALDO INICIAL	92.052.003,00	-	(2.478.333,82)	-	(3.159.006,26)	-	-	-	86.414.662,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(2.542.422,73)	-	-	-	(2.542.422,73)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital / suscripciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital / reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(3.159.006,26)	-	3.159.006,26	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	92.052.003,00	-	(5.637.340,08)	-	(2.542.422,73)	-	-	-	83.872.240,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(1.624.315,33)	-	-	-	(1.624.315,33)
II. Operaciones con socios o propietarios.	50.689.968,00	-	-	-	-	-	-	-	50.689.968,00
1. Aumentos de capital / suscripciones	50.689.968,00	-	-	-	-	-	-	-	50.689.968,00
2. (-) Reducciones de capital / reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	(2.542.422,73)	-	2.542.422,73	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	142.741.971,00	-	(8.179.762,83)	-	(1.624.315,33)	-	-	-	132.937.892,84

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Notas	Euros	
		2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
2. Ajustes del resultado.		(2.043.573,70)	(651.253,95)
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	(2.043.573,70)	(651.253,95)
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.		(27.729,66)	(87.349,79)
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-	2.390,00
c) Otros activos corrientes (+/-)		(25.570,00)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(2.159,66)	(79.739,79)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	(10.000,00)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		495.000,00	-
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).	11.1	495.000,00	-
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)		(3.200.618,69)	(3.281.026,47)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(36.350.193,61)	(44.870.000,70)
a) Empresas del grupo y asociadas		(36.350.193,61)	(44.870.000,70)
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 (+)			6.049,99
a) Empresas del grupo y asociadas			6.049,99
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)			(44.863.950,71)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		50.689.968,00	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8	50.689.968,00	-
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)			
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		11.139.155,70	(48.144.977,18)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.085.933,61	49.230.910,79
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	12.225.089,31	1.085.933,61

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, 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).

2.5 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Fondo

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico, en la evolución de los negocios y podría afectar a las operaciones del Fondo, en particular, a la valoración de las inversiones financieras. Durante el ejercicio 2021 los progresos logrados en el control de la pandemia derivados del avance en la campaña de vacunación han permitido retirar algunas restricciones, permitiendo una recuperación de la actividad económica en general, aunque en la última parte del año la aparición de una nueva variante ha vuelto a generar dudas sobre la evolución futura de la pandemia y sus efectos.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad del Fondo y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores de la Sociedad Gestora, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora y que se espera sea aprobada por su Accionista Único, es la siguiente:

	<u>2021</u>
BASE DE REPARTO	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(1.624.315,33)
APLICACIÓN	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.624.315,33)

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y aprobada por su Accionista Único fue la siguiente:

	<u>2020</u>
BASE DE REPARTO	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(2.542.422,73)
APLICACIÓN	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.542.422,73)

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

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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 11^a.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.

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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.

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- 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 concorra 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.
- 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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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.

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 expiren 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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- 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.

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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.

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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.

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	
	2021	2020
Cuentas a la vista en entidades financieras	12.225.089,31	1.085.933,61
	12.225.089,31	1.085.933,61

Estas cuentas corrientes no han devengado ningún interés a lo largo de los ejercicios 2021 y 2020.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, en función de su tipología y clasificación, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021	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)	66.714.051,31	-	66.714.051,31
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 6.2)	-	51.550.558,00	51.550.558,00
Activos financieros a corto plazo			
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 6.2)	-	2.501.574,23	2.501.574,23
	66.714.051,31	54.052.132,23	120.766.183,54

Ejercicio 2020	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)	54.730.757,70	-	54.730.757,70
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 6.2)	-	27.183.658,00	27.183.658,00
Activos financieros a corto plazo			
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 6.2)	-	953.000,54	953.000,54
	54.730.757,70	28.136.658,54	82.867.416,24

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 2021 y 2020:

Ejercicio 2021	Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros	
				Coste de adquisición	Valor contable
	Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	26/10/2018	100%	12.103.300,00	12.103.300,00
	Global Esplandian, S.L.U.	26/07/2019	100%	3.600,00	3.600,00
	Vstudent Puigcerdá, S.L.U.	26/07/2019	100%	13.783.600,32	13.783.600,32
	Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	12/03/2019	100%	30.847.550,99	30.847.550,99
	Vstudent Valencia, S.L.U.	11/02/2020	100%	3.000,00	3.000,00
	Vstudent Sevilla, S.L.U.	11/02/2020	100%	9.973.000,00	9.973.000,00
				66.714.051,31	66.714.051,31

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 2021 han sido los siguientes:

- *Vstudent Granada Acacias, S.L.U.* Con fechas 29 de enero de 2021 y 19 de febrero de 2021 el Fondo aprobó realizar aportaciones dinerarias a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importes de 1.360.000,00 euros y 825.000,00 euros, respectivamente.
- *Global Esplandian, S.L.U.* El 13 de septiembre de 2021 y el 11 de octubre de 2021 el Fondo, como socio único de la sociedad, acuerda la devolución parcial de aportaciones realizadas al patrimonio de la sociedad por importes de 1.150.000,00 euros y 6.005.000,00 euros, respectivamente.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- *Vstudent Puigcerdá S.L.U.* Con fecha 1 de febrero de 2021 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 2.635.000,00 euros.

El 13 de septiembre de 2021 el Fondo, como socio único de la sociedad, acuerda la devolución parcial de aportaciones realizadas al patrimonio de la sociedad por importe de 1.600.000,00 euros.

Con fechas 15 de noviembre de 2021, 14 de diciembre de 2021 y 23 de diciembre de 2021 el Fondo aprobó realizar aportaciones dinerarias a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importes de 600.000,00 euros, 1.100.000,00 euros y 400.000,00 euros, respectivamente.

- *Cosmickmorning, Unipessoal LDA.* Durante el ejercicio 2021 el Fondo ha realizado varias aportaciones dinerarias a la sociedad, sin aumento de capital social, por un importe total agregado de 11.802.293,61 euros.
- *Vstudent Sevilla S.L.* El 18 de febrero de 2021 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 2.016.000,00 euros.

Ejercicio 2020	Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros	
				Coste de adquisición	Valor contable
	Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	26/10/2018	100%	9.918.300,00	9.918.300,00
	Global Esplandian, S.L.U.	26/07/2019	100%	7.158.600,00	7.158.600,00
	Vstudent Puigcerdá, S.L.U.	26/07/2019	100%	10.648.600,32	10.648.600,32
	Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	12/03/2019	100%	19.045.257,38	19.045.257,38
	Vstudent Valencia, S.L.U.	11/02/2020	100%	3.000,00	3.000,00
	Vstudent Sevilla, S.L.U.	11/02/2020	100%	7.957.000,00	7.957.000,00
				54.730.757,70	54.730.757,70

Los movimientos que se produjeron en la cartera de inversiones financieras del Fondo, a lo largo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron las siguientes:

- *Global Esplandian S.L.* El 26 de octubre de 2020 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 1.240.000,00 euros.

Asimismo, el 9 de diciembre de 2020 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 5.100.000,00 euros.

- *Vstudent Puigcerdá S.L.* El 14 de febrero de 2020 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 140.000,00 euros.

El 31 de marzo de 2020 el Fondo aprobó, como Socio Único de la sociedad, realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 355.000,32 euros.

Asimismo, el 1 de junio de 2020 el Fondo aprobó realizar una aportación dineraria a la sociedad, sin aumentar su capital social, por importe de 8.390.000,00 euros.

- *Cosmickmorning, Unipessoal LDA.* Durante el ejercicio 2020 el Fondo realizó varias aportaciones dinerarias a la sociedad, sin aumento de capital social, por importes totales de 4.085.000,00 euros, 1.170.000,38 euros, 40.000,00 euros y 6.892,00 euros, respectivamente.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

- *Vstudent Valencia S.L.* El 11 de febrero de 2020 el Fondo constituyó la sociedad con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.
- *Vstudent Sevilla S.L.* El 11 de febrero de 2020 el Fondo constituyó la sociedad con un capital social de 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Asimismo, durante el ejercicio 2020 el Fondo realizó varias aportaciones dinerarias a la sociedad, sin aumento de capital social, por un importe total agregado de 7.954.000,00 euros.

Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 coste de adquisición al 31 de diciembre de 2021 y 2020 al tratarse todas ellas de inversiones en capital-inicio, a excepción de *Vstudent Granada Acacias, S.L.U.*, inversión que deja de ser considerada capital-inicio al 31 de diciembre de 2021 al haber transcurrido tres años desde la inversión inicial del Fondo en dicha sociedad.

La metodología utilizada de valoración de *Vstudent Granada Acacias, S.L.U.* al 31 de diciembre de 2021 ha sido la estimación del valor de mercado total de la residencia de estudiantes terminada (Gross Development Value) por importe de 42.471.000 euros. La valoración ha sido contrastada por un experto independiente considerando la información financiera y regulatoria al 31 de diciembre de 2021.

Los componentes más relevantes de esta estimación son los siguientes:

- Estimación de los ingresos que previsiblemente se obtendrán de la explotación de la residencia de estudiantes.
- Consideración de un periodo de aceleración en la valoración, ajustando el ingreso bruto por cada año de aceleración antes de que se alcance la ocupación estabilizada de la residencia de estudiantes (ramp up assumption).
- Estimación de los que costes en los que incurriría el vendedor por la ejecución de la transacción, determinados en un 2,5%.

El total de las plusvalías tácitas a 31 de diciembre de 2021 derivadas de la inversión en *Vstudent Granada Acacias, S.L.U.* es de 18.044.800,00 euros, las cuales se encuentran registradas en cuentas de orden, netas de efecto impositivo, por importe de 17.864.352,00 euros (Nota 12.2).

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo registró en "Otras cuentas de orden – Deterioro capital inicio grupo" el deterioro en la participación de las siguientes sociedades al tratarse de inversiones en empresa del grupo consideradas capital-inicio para las cuales se están cumpliendo los correspondientes planes de negocio:

Sociedad Participada por el Fondo	2020
<i>Vstudent Granada Acacias, S.L.U.</i>	2.049.205,00
<i>Vstudent Puigcerdá, S.L.U.</i>	1.809.472,00
<i>Cosmickmorning, Unipessoal LDA.</i>	5.311.431,00
Nota 12.2	<u>9.170.108,00</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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

Sociedad	Domicilio	Actividad
Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 93, planta 14ª (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)	Construcción, promoción, gestión operativa y explotación de residencias de estudiantes.
Vstudent Puigcerdá, S.L.	Paseo de la Castellana, 93, planta 14ª (Madrid)	Construcción, gestión y explotación de residencias de estudiantes.
Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	Avenida Antonio Augusto de Aguiar, nº 19, 4º Dto, sala B, Lisboa	Adquisición, enajenación y explotación de bienes inmuebles. Construcción, promoción, gestión operativa y explotación de residencias de estudiantes.
Vstudent Valencia, 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 Sevilla, 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.

A continuación se detallan, los importes del capital, reservas y resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los dividendos percibidos por el Fondo, así como los auditores de cada una de las sociedades participadas:

Ejercicio 2021		Euros								Auditor
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	
Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	31/12/2021	3.000	-	-	(18.976)	(438.346)	(169.857)	12.100.300	-	EY
Global Esplandian, S.L.	31/12/2021	3.600	-	(821)	-	997.162	1.329.550	-	495.000	(*)
Vstudent Puigcerdá, S.L.	31/12/2021	3.600	-	(2.464)	-	(195.192)	(4.898)	13.780.000	-	EY
Cosmickmorning, Unipessoal LDA. (¹)	31/12/2021	10.000	-	-	(502.317)	(959.438)	(959.438)	30.737.551	-	EY
Vstudent Valencia, S.L.	31/12/2021	3.000	-	-	(341)	-	-	-	-	(*)
Vstudent Sevilla, S.L.	31/12/2021	3.000	-	(200)	(3.226)	(28.898)	(1.529)	9.970.000	-	EY

(¹) Cosmickmorning, Unipessoal LDA. tiene participación del 100% al 31 de diciembre de 2021 en Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A., sociedades auditadas por EY.

(*) Sociedades no auditadas.

Ejercicio 2020		Euros								Auditor
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	
Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	31/12/2020	3.000	-	-	(1.287)	(12.976)	(17.427)	9.915.300	-	(*)
Global Esplandian, S.L.	31/12/2020	3.600	-	(2.819)	(50)	2.234	2.979	7.155.000	-	(*)
Vstudent Puigcerdá, S.L.	31/12/2020	3.600	-	(2.838)	(55)	428	(1.464)	10.645.000	-	(*)
Cosmickmorning, Unipessoal LDA. (¹)	31/12/2020	10.000	-	-	(231.953)	(270.364)	(270.364)	18.935.257	-	EY
Vstudent Valencia, S.L.	31/12/2020	3.000	-	-	-	(341)	(455)	-	-	(*)
Vstudent Sevilla, S.L.	31/12/2020	3.000	-	-	-	(3.226)	(4.293)	7.954.000	-	(*)

(¹) Cosmickmorning, Unipessoal LDA. tiene participación del 100% al 31 de diciembre de 2020 en Vstudent Portugal, S.A. y Vstudent Portugal 2, S.A., sociedades auditadas por EY.

(*) Sociedades no auditadas.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

6.2 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle del saldo de esta partida a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inversiones financieras a largo plazo		
Préstamos y créditos a empresas del grupo y asociadas	51.550.558,00	27.183.658,00
Inversiones financieras a corto plazo		
Préstamos y créditos a empresas del grupo y asociadas (Notas 11.1 y 13)	<u>2.501.574,23</u>	<u>953.000,54</u>
	<u>54.052.132,23</u>	<u>28.136.658,54</u>

La composición del epígrafe de Préstamos y partidas a cobrar por contraparte al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<u>31/12/2021</u>			
	<u>Principal vivo inicial</u>	<u>Intereses devengados pendientes de cobro inicialmente subrogados</u>	<u>Intereses devengados pendientes de cobro (Notas 11.1 y 13)</u>	<u>Correcciones de valor por deterioro</u>
Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	12.322.900,00	-	419.674,92	-
Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	25.708.658,00	-	1.759.059,65	-
Vstudent Puigcerdá, S.L.	10.760.000,00	-	282.736,25	-
Vstudent Sevilla, S.L.U.	2.759.000,00	-	40.103,42	-
	<u>51.550.558,00</u>	-	<u>2.501.574,23</u>	-
	<u>31/12/2020</u>			
	<u>Principal vivo inicial</u>	<u>Intereses devengados pendientes de cobro inicialmente subrogados</u>	<u>Intereses devengados pendientes de cobro (Notas 11.1 y 13)</u>	<u>Correcciones de valor por deterioro</u>
Vstudent Granada Acacias, S.L.U.	6.635.000,00	-	80.095,42	-
Cosmickmorning, Unipessoal LDA.	14.853.658,00	-	846.736,78	-
Vstudent Puigcerdá, S.L.	5.695.000,00	-	26.168,34	-
	<u>27.183.658,00</u>	-	<u>953.000,54</u>	-

- El 27 de mayo de 2019 el Fondo concedió a Vstudent Granada Acacias, S.L.U. 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 2021 en 7.950.000,00 euros (6.635.000,00 euros al 31 de diciembre de 2020).

Los intereses devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 234.032,08 euros (72.980,42 euros en el ejercicio 2020), encontrándose pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

El 5 de marzo de 2021 el Fondo concedió a Vstudent Granada Acacias, S.L.U. una nueva línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad por importe máximo de 4.372.900,00 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 24 de diciembre de 2035, 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 en su totalidad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 4.372.900,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 105.547,42 euros, encontrándose pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021.

- 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, prorrogable por periodos anuales sucesivos por acuerdo entre las partes, 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% pagadero al vencimiento. Esta línea de financiación se encuentra dispuesta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en 4.390.000,00 euros.

Con fecha 4 de mayo de 2020, Cosmickmorning Unipessoal LDA se subroga en la posición prestataria pasando a ser la titular del préstamo y los intereses devengados que Vstudent Portugal, S.L. tenía con el Fondo hasta dicha fecha.

Con fecha 30 de octubre de 2020 el Fondo concede a Cosmickmorning Unipessoal LDA. un préstamo por importe de 4.463.108,00 euros destinados a financiar la construcción de la residencia universitaria. La fecha de vencimiento de este préstamo es de 13 meses, prorrogables por un año adicional, y devenga un tipo de interés fijo anual del 5% pagadero al vencimiento.

El 14 de mayo de 2021 el Fondo concede a Cosmickmorning Unipessoal LDA. un préstamo por importe de 45.000,00 euros destinados a financiar necesidades de tesorería. La fecha de vencimiento de este préstamo es de 13 meses, prorrogables por un año adicional, y devenga un tipo de interés fijo anual del 5% pagadero al vencimiento.

Los intereses devengados por el conjunto de financiaciones descritas anteriormente durante el ejercicio 2021 han ascendido a 448.996,48 euros (258.882,97 euros al 31 de diciembre de 2020). La totalidad de los intereses devengados se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2021.

- 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, prorrogable por acuerdo entre las partes, 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% pagadero al vencimiento. Esta línea de financiación se encuentra dispuesta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en 5.800.000,00 euros.

Con fecha 10 de marzo de 2020, Cosmickmorning Unipessoal LDA se subroga en la posición prestataria pasando a ser la titular del préstamo y los intereses devengados que Vstudent Portugal 2, S.L. tenía con el Fondo hasta dicha fecha.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Los intereses devengados en el ejercicio 2020 por esta línea de financiación ascendieron a 293.222,22 euros.

Durante el ejercicio 2021 el Fondo ha concedido varios préstamos a Cosmickmorning Unipessoal LDA. por un importe total de 10.810.000,00 euros destinados a financiar la construcción de la residencia universitaria. La fecha de vencimiento de estos préstamos es de 13 meses, prorrogables por un año adicional, y todos ellos devengan un tipo de interés fijo anual del 5% pagadero al vencimiento.

Los intereses devengados por el conjunto de financiaciones descritas anteriormente durante el ejercicio 2021 han ascendido a 463.326,39 euros . La totalidad de los intereses devengados se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2021.

- El 26 de octubre de 2020 el Fondo concedió a Vstudent Puigcerdá, S.L. una línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad por importe máximo de 12.000.000,00 euros destinados a financiar las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del proyecto de residencia de estudiantes universitarios en Barcelona. La fecha de vencimiento de esta línea de financiación es el 31 de diciembre de 2022, 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 encontraba dispuesta al 31 de diciembre de 2020 en 5.695.000,00 euros.

Durante el ejercicio 2021 se han dispuesto 5.065.000,00 euros adicionales de dicha línea, ascendiendo el importe total dispuesto al 31 de diciembre de 2021 a 10.760.000,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 256.567,92 euros (26.168,33 euros al 31 de diciembre de 2020). La totalidad de los intereses devengados se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2021.

- El 15 de junio de 2021 el Fondo concedió a Vstudent Sevilla, S.L.U. una línea de financiación a través de la cual se otorgarán préstamos a la sociedad por importe máximo de 10.000.000,00 euros destinados a financiar las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del proyecto de residencia de estudiantes universitarios en Sevilla. La fecha de vencimiento de esta línea de financiación es el 31 de diciembre de 2022, 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 2021 en 2.759.000,00 euros.

Los derechos del Fondo en relación a este contrato de financiación se encuentran subordinados al cumplimiento previo e íntegro de las obligaciones de pago contraídas por Vstudent Sevilla, S.L.U. con Banco Santander, S.A. en virtud del contrato de financiación garantizado otorgado por dicha entidad financiera a Vstudent Sevilla, S.L.U. por un importe máximo de 21.000.000,00 euros.

Los intereses devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 40.103,42 euros. La totalidad de los intereses devengados se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio 2021.

7. DEUDORES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen saldos deudores registrados en este epígrafe del balance de situación.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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 2020 de 92.052.003 participaciones de un euro de valor inicial cada una. Las participaciones no están admitidas a cotización en Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2021 las aportaciones de los partícipes del Fondo ascienden a 142.741.971,00 euros totalmente desembolsados (92.052.003,00 euros al 31 de diciembre de 2020). Durante el ejercicio 2021 se han realizado aportaciones por un importe total de 50.689.968,00 euros.

El total de capital comprometido a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de 153.420.003,00 euros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el patrimonio comprometido no exigido es de 10.678.032,00 euros y 61.368.000,00 euros, respectivamente, 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 2021 y 2020 es el siguiente:

<u>Clase</u>	<u>Nº participaciones 2021</u>	<u>Nº participaciones 2020</u>
A	147.955.559	92.052.000
B	3	3
	<u>147.955.562</u>	<u>92.052.003</u>

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 2021 y 2020 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:

<u>Concepto</u>	<u>Euros</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acreedores por prestación de servicios	78.950,01	81.109,66
Hacienda Pública acreedora (Nota 10)	-	-
Total	<u>78.950,01</u>	<u>81.109,66</u>

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

10. SITUACIÓN FISCAL

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 2021 y 2020 no existen diferencias entre el resultado contable antes del impuesto y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio.

La conciliación entre el beneficio del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Resultado del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(1.624.315,33)	(2.542.422,73)
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes:	(470.250,00)	-
<i>Exención por dividendos</i>	<i>(470.250,00)</i>	-
Resultado contable ajustado	(2.094.565,33)	(2.542.422,73)
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	-	-
Base imponible	(2.094.565,33)	(2.542.422,73)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 la sociedad dispone de 10.274.328,15 euros y 8.179.762,82 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 1.548.573,70 euros al 31 de diciembre de 2021 (651.253,95 euros al 31 de diciembre de 2020) correspondientes a los intereses devengados de los préstamos concedidos por el Fondo (ver Nota 6.2).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 se han registrado en este epígrafe 495.000,00 euros correspondientes al reparto de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020 de Global Esplandian, S.L.U., sociedad de la que el Fondo es socio único.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

11.2 Comisiones satisfechas

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al cierre del ejercicio 2021 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2021	2020
Comisiones de gestión	1.227.360,00	1.227.360,00
Comisiones de comercialización	2.271.229,72	1.764.330,00
Comisiones de asesoramiento estratégico	51.140,00	76.710,00
Total (Nota 13)	3.549.729,72	3.068.400,00

El importe registrado en el epígrafe de “comisiones de gestión” a 31 de diciembre de 2021 y 2020 por importe de 1.227.360,00 euros, respectivamente, corresponde a la remuneración percibida por la Sociedad Gestora por los servicios de gestión y administración del Fondo.

La Sociedad Gestora percibe 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.

El importe registrado en el epígrafe de “comisiones de comercialización” a 31 de diciembre de 2021 por importe de 2.271.229,72 euros (1.764.330,00 euros al 31 de diciembre de 2020) 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. percibe 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 2021 y 2020 ha ascendido a 1.764.330,00 euros, respectivamente.

- *Comisión de comercialización inicial:* Bankinter, S.A. percibe 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 2021 ha ascendido a 506.899,72 euros. En el ejercicio 2020 no se ha devengado ningún importe en concepto de comisión de comercialización inicial.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 por importe de 51.140,00 euros y 76.710,00 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. percibe 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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

11.3 Gastos generales

El desglose de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2021	2020
Gastos generales		
Servicios profesionales de asesores externos	94.993,62	93.620,29
Primas de seguros	-	412,96
Servicios bancarios	750,07	250,00
Otros gastos	-	7.359,65
Tributos	22.415,62	10.323,78
Total	118.159,31	111.966,68

12. CUENTAS DE ORDEN

12.1 Cuentas de riesgo y compromiso

El 26 de febrero de 2020 el Fondo formalizó con Bankinter, S.A. un aval por importe de 1.210.000,00 euros, registrado en el epígrafe de "Avalés y garantías recibidos", con vencimiento el 27 de octubre de 2021. Este aval devengaba una comisión de apertura del 0,30% y una comisión anticipada anual del 0,80% sobre el importe garantizado por el aval emitido.

Las comisiones devengadas por este aval al 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 13.310,00 euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2020 el Fondo solicitó la cancelación anticipada de este aval y su cancelación efectiva se realizó con fecha 7 de enero de 2021.

12.2 Otras cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2021 existen plusvalías latentes (netas de efecto impositivo) por importe de 17.864.352,00 euros registradas en Cuentas de Orden. Al 31 de diciembre de 2020 no existían plusvalías latentes registradas en el epígrafe de Cuentas de Orden.

Al 31 de diciembre de 2020 el deterioro en inversiones en empresas del grupo consideradas capital-inicio ascendió a 9.170.108,00 euros (ver Nota 6.1).

El Fondo no tiene a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 compromisos ni derechos de compra y venta registrados en Cuentas de Orden.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

13. PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos y transacciones del Fondo realizadas con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

(Euros)	Partícipes	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas
<u>Activo</u>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	-	-	12.225.089,31
Préstamos y créditos a empresas del grupo a corto plazo (Notas 6.2)	-	2.501.574,23	-
Préstamos y créditos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 6.2)	-	51.550.558,00	-
Periodificaciones	-	-	25.570,00
<u>Ingresos</u>			
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados (Nota 11.1)	-	2.043.573,70	-
<u>Gastos</u>			
Comisiones satisfechas (Nota 11.2)	-	-	3.549.729,72

Ejercicio 2020

(Euros)	Partícipes	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas
<u>Activo</u>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	-	-	1.085.933,61
Préstamos y créditos a empresas del grupo a corto plazo (Notas 6.2)	-	953.000,54	-
Préstamos y créditos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 6.2)	-	27.183.658,00	-
<u>Ingresos</u>			
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados (Nota 11.1)	-	651.253,95	-
<u>Gastos</u>			
Otros gastos financieros (Nota 12.1)	-	-	13.310,00
Comisiones satisfechas (Nota 11.2)	-	-	3.068.400,00
<u>Cuentas de orden – cuentas de riesgo y compromiso</u>			
Avales y garantías recibidos (Nota 12.1)	-	-	1.210.000,00

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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.

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 2021 y 2020 ya que sus activos financieros son instrumentos de patrimonio y préstamos a sociedades que pagan mayoritariamente un tipo de interés fijo.

La exposición del Fondo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos concedidos a sociedades participadas a largo plazo y a tipos de interés variable que se encuentran referenciados al Euribor (véase Nota 6.2)

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 el Fondo no tiene obligaciones de pago significativas, y las existentes están cubiertas íntegramente por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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	
	2021	2020
Préstamos y créditos a empresas a largo plazo (Nota 6.2)	51.550.558,00	27.183.658,00
Préstamos y créditos a empresas a corto plazo (Nota 6.2)	2.501.574,23	953.000,54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	12.225.089,31	1.085.933,61
Total	66.277.221,54	29.222.592,15

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 2021 y 2020 han ascendido a 14.000,00 y 10.000,00 euros, respectivamente.

Adicionalmente, los honorarios facturados en los ejercicios 2021 y 2020 por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2021	2020
Asesoramiento fiscal	5.150,00	10.300,00
	5.150,00	10.300,00

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.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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)	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	4	7
Ratio de operaciones pagadas	4	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
(Euros)		
Total pagos realizados	3.656.123,43	3.243.337,47
Total pagos pendientes	-	-

17. HECHOS POSTERIORES

Con fechas 13 de enero de 2022 y 21 de febrero de 2022 Fondo ha realizado dos aportaciones dinerarias al patrimonio de Vstudent Puigcerdá, S.L.U., sin aumentar su capital social, por un importe total de 2.860.000,00 euros.

El 3 de enero de 2022 el Fondo ha concedido un préstamo a Cosmikmorning Unipessoal Lda. por importe de 3.030.000,00 euros con vencimiento de 13 meses, prorrogables por un año adicional, y un tipo de interés fijo anual del 5% pagadero al vencimiento.

Con fechas 15 de febrero de 2022 y 18 de marzo de 2022 Vstudent Puigcerdá, S.L. y Vstudent Sevilla, S.L.U. han realizado una nueva disposición de la línea de financiación por importes de 1.240.000,00 euros y 2.200.000,00 euros, respectivamente.

El pasado 24 de febrero de 2022 se produjo la escalada del conflicto ruso-ucraniano. Además de las implicaciones directas sobre las relaciones comerciales con estos países, en respuesta al mencionado conflicto, Estados Unidos, la Unión Europea, Reino Unido, Suiza y otros países de todo el mundo han impuesto severas sanciones a Rusia, empresas rusas y sus ciudadanos con potenciales consecuencias en la economía mundial. Las sanciones incluyen, entre otras, la expulsión de parte de la banca rusa de la red internacional de pagos SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication) y restricciones en las transacciones con el Banco Central de Rusia. A su vez, el gobierno ruso ha impuesto determinadas restricciones que afectan a todas las cuentas en moneda extranjera y transacciones con el exterior.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el Fondo no presenta exposiciones con los países directamente involucrados en el conflicto. No obstante, dada la complejidad del conflicto, la reacción de las autoridades occidentales y la incertidumbre actual sobre su resolución final, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no es posible estimar de forma fiable el potencial impacto del conflicto en la actividad económica global y, por tanto, en la valoración de las inversiones financieras en las que invierte el Fondo, que, en todo caso, sería registrado prospectivamente durante el ejercicio 2022.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho adicional con efecto significativo en las mismas.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

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.

Al 31 de diciembre de 2021 el importe total desembolsado por los partícipes asciende a 142.741.971,00 euros.

Estrategia de inversión

Desde la constitución del fondo en Septiembre 2018, 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 de ello, se ha constituido una cartera de 5 proyectos que suponen la construcción de aproximadamente 2.848 camas, con un coste total de desarrollo de en torno a 222 millones de euros. Teniendo en cuenta el capital inicial levantado y la financiación bancaria, puede considerarse el Fondo como totalmente invertido.

El Fondo ha mantenido desde su lanzamiento criterios muy selectivos de calidad, riesgo y rentabilidad en el estudio de las oportunidades de adquisición. Desde su lanzamiento se han analizado más de 300 oportunidades, sin incluir aquellas descartadas de forma inmediata por no cumplir con los requisitos mínimos exigidos por el fondo.

Seguimiento de inversiones en el ejercicio

Durante el ejercicio 2021 el Fondo ha continuado llevando a cabo su actividad según lo previsto, centrándose en (i) la operación de las residencias de Granada y Oporto-Polo Universitario inauguradas en septiembre de 2021 y (ii) la monitorización del desarrollo de las obras de Barcelona, Sevilla y Oporto-Campus Street.

En relación con las residencias recientemente abiertas, cabe destacar que estas ya han alcanzado un nivel normal de operación. Los estudiantes ya están acomodados y adaptados a la operativa diaria de la residencia, incluyendo el pleno funcionamiento de las áreas comunes.

La actividad comercial de estas residencias se centra ahora en la captación de estudiantes Erasmus y de otros tipos de intercambio nacional e internacional para el segundo semestre del año académico 2021-2022 y la preparación de la comercialización del próximo curso.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

Con respecto a las otras tres residencias, la evolución de las obras se mantiene en línea con lo presupuestado, alcanzando a fecha de 31 de diciembre los siguientes porcentajes de ejecución: Barcelona 44%%, Sevilla 45%% y Campus Street 63%. De este modo, la fecha de apertura estimada de las tres residencias se mantiene según lo previsto en septiembre de 2022.

En paralelo a su construcción, estas tres residencias se encuentran en fase de selección y contratación de su personal principal que, durante los primeros meses del año 2022, se encargará de la comercialización de su oferta y de su puesta a punto para recibir a los estudiantes en septiembre 2022.

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.

4. ACCIONES PROPIAS

No han existido en el ejercicio transacciones con acciones propias, ni existen acciones propias al cierre del ejercicio 2021.

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 4 días en el ejercicio 2021.

7. INFORMACIÓN RELATIVA A LA SOSTENIBILIDAD EN EL SECTOR DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS

De acuerdo con el Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros y el Reglamento (UE) 2020/852 del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088; las inversiones subyacentes del Fondo no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

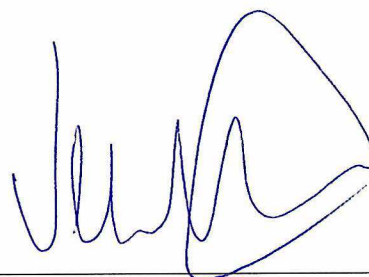
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE VSTUDENT AULIS, FONDO DE CAPITAL RIESGO

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 2021.

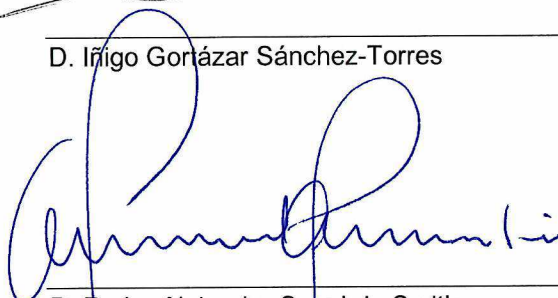
Madrid, a 31 de marzo de 2022



D. Iñigo Gorázar Sánchez-Torres



D. Juan Ignacio Martí Junco



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