

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Madrid, 30 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), por medio de la presente, pone en conocimiento el siguiente

HECHO RELEVANTE

Se adjunta la siguiente información:

- Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018
- Informe de Revisión Limitada independiente correspondiente a los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.spssocimi.com).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente

D^a. Idoia Arteagabeitia González
Secretaria No Consejero del Consejo de Administración
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Revisión limitada de estados financieros
intermedios correspondiente al periodo de seis meses
finalizados el 30 de junio de 2018

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Student Properties Spain SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Student Properties Spain SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Chamosa

30 de octubre de 2018

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12137
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

- Balance Intermedio a 30 de Junio de 2018
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia a 30 de Junio de 2018
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio a 30 de Junio de 2018
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio a 30 de Junio de 2018
- Memoria de los Estados Financieros Intermedios a 30 de Junio 2018

Nota 1. Información general

Nota 2. Bases de presentación

Nota 3. Aplicación del resultado

Nota 4. Normas de registro y valoración

Nota 5. Gestión del riesgo financiero

Nota 6. Inmovilizado

Nota 7. Activos financieros

Nota 8. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes

Nota 9. Pasivos financieros

Nota 10. Fondos propios

Nota 11. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

Nota 12. Ingresos y gastos

Nota 13. Operaciones con partes vinculadas

Nota 14. Otra información

Nota 15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI

Nota 16. Hechos posteriores al cierre

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		17.533.097,49	16.869.965,58
Inmovilizado Intangible	(Nota 6.1)	9.166,77	11.000,01
Aplicaciones Informáticas		9.166,77	-
Otro Inmovilizado Intangible		-	11.000,01
Inmovilizado material	(Nota 6.2)	-	3.009,52
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje		-	3.009,52
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6.3)	17.523.597,47	16.855.622,80
Terrenos		8.884.200,00	-
Construcciones		7.101.438,37	-
Otras Inversiones Inmobiliarias		1.537.959,10	-
Inmovilizado en curso y anticipos		-	16.855.622,80
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 7.1)	333,25	333,25
Otros activos financieros		333,25	333,25
ACTIVO CORRIENTE		2.793.539,10	2.339.980,28
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		961.018,32	769.949,99
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 7.1)	113.462,33	-
Otros créditos con las administraciones públicas	(Nota 11)	847.555,99	769.949,99
Inversiones en empresas del grupo y asoc.	(Nota 7.1)	939,53	-
Otros activos financieros		939,53	-
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 7.1)	12.797,90	12.269,96
Otros activos financieros		12.797,90	12.269,96
Periodificaciones a Corto Plazo		4.500,00	600,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.814.283,35	1.557.160,33
Tesorería	(Nota 8)	1.814.283,35	1.557.160,33
TOTAL ACTIVO		20.326.636,59	19.209.945,86

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		10.287.419,89	10.537.992,07
FONDOS PROPIOS		10.287.419,89	10.537.992,07
Capital		11.000.008,00	11.000.008,00
Capital escriturado	(Nota 10)	11.000.008,00	11.000.008,00
Reservas		(4.008,21)	(4.008,21)
Otras reservas		(4.008,21)	(4.008,21)
Acciones y participaciones en patrimonio		(104.891,15)	(121.107,40)
Resultados de ejercicios anteriores		(336.900,32)	(10.367,30)
Resultados negativos ejercicios anteriores		(336.900,32)	(10.367,30)
Resultado del ejercicio		(267.824,51)	(326.533,02)
Otros instrumentos de patrimonio		1.036,08	-
PASIVO NO CORRIENTE		7.796.917,39	5.930.450,02
Deudas a largo plazo	(Nota 9.1)	7.796.917,39	5.930.450,02
Deudas con entidades de crédito		7.796.917,39	5.930.450,02
PASIVO CORRIENTE		2.242.299,31	2.741.503,77
Deudas a corto plazo	(Nota 9.1)	1.265.590,97	661.553,40
Deudas con entidades de crédito		1.108.162,97	511.975,40
Otros pasivos financieros		157.428,00	149.578,00
Acreeedores comerciales y otras ctas. a pagar		976.708,34	2.079.950,37
Acreeedores varios	(Nota 9.1)	973.251,91	1.983.905,16
Otras deudas con las Admin. Públicas	(Nota 11)	1.188,23	91.535,01
Anticipos de clientes	(Nota 9.1)	2.268,20	4.510,20
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.326.636,59	19.209.945,86

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE
SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresada en Euros)

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	30/06/2018	30/06/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		(267.824,51)	(165.075,84)
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 12.1)	239.896,23	-
Prestaciones de servicios		239.896,23	-
Aprovisionamientos		(41.358,06)	-
Trabajos realizados por otras empresas		(41.358,06)	-
Otros ingresos de explotación		14.126,10	-
Ingresos accesorios, otros gestión corriente		14.126,10	-
Gastos de personal	(Nota 12.3)	(20.059,91)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(16.311,68)	-
Cargas sociales		(3.748,23)	-
Otros gastos de explotación	(Nota 12.2)	(212.821,43)	(165.075,84)
Servicios exteriores		(159.594,13)	(165.075,84)
Tributos		(48.385,85)	-
Otros gastos de gestión corriente		(4.841,45)	-
Amortización del inmovilizado	(Nota 6)	(147.063,82)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(167.280,89)	(165.075,84)
Gastos financieros	(Nota 12.4)	(100.543,62)	-
Por deudas con terceros		(100.543,62)	-
RESULTADO FINANCIERO		(100.543,62)	-
RESULTADO DEL PERIODO ACUMULADO ANTES DE IMPUESTOS		(267.824,51)	(165.075,84)
RESULTADO DEL PERIODO ACUMULADO		(267.824,51)	(165.075,84)

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTERMEDIO RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en euros)

	30/06/2018	30/06/2017
A) RESULTADO DEL PERIODO	(267.824,51)	(165.075,84)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	(207,60)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	(207,60)
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(267.824,51)	(165.283,44)

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
 (Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total
A) SALDO, 31/12/2016	10.800.000,00	(3.800,61)	-	-	(10.367,30)	-	10.785.832,09
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(207,6)	-	-	(165.075,84)	-	(165.284,44)
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	(10.367,30)	10.367,30	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(10.367,30)	10.367,30	-	-
C) SALDO, 30/06/2017	10.800.000,00	(4.008,21)	-	(10.367,30)	(165.075,84)	-	10.620.548,65
C) SALDO, 01/01/2018	11.000.008,00	(4.008,21)	(121.107,40)	(10.367,30)	(326.533,02)	-	10.537.992,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos.							
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	16.216,25	-	(267.824,51)	-	(267.824,51)
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	16.216,25	-	-	-	16.216,25
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	1.036,08	11.021,65
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	-	-
-Otras variaciones	-	-	-	-	-	1.036,08	1.036,08
D) SALDO, 30/06/2018	11.000.008,00	(4.008,21)	(104.891,15)	(336.900,32)	(267.824,51)	1.036,08	10.287.419,89

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018

	Notas	30/06/2018	30/06/2017
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)		(621.605,71)	(221.303,87)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(267.824,51)	(165.075,84)
Ajustes del resultado		247.607,44	-
Amortización del inmovilizado	(Nota 6)	147.063,82	-
Gastos financieros	(Nota 9 y 12.4)	100.543,62	-
Cambios en el capital corriente		(516.870,07)	(11.755,84)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 7)	(191.068,33)	(73.855,66)
Otros activos corrientes		(5.367,47)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	(Notas 9)	(320.434,27)	62.099,82
Otros flujos efectivo actividades explotación		(84.518,57)	(44.472,19)
Pagos de intereses	(Nota 9.1)	(84.518,57)	(44.472,19)
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)		(1.585.153,49)	(27.786,20)
Pagos por inversiones		(1.585.153,49)	(135.914,14)
Inmovilizado intangible		-	(1.375,00)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	(1.585.153,49)	(134.539,14)
Cobros por desinversiones		-	108.127,94
Inmovilizado material		-	-
Otros activos financieros		-	108.127,94
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)		2.463.882,22	460.991,72
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		17.252,33	(207,60)
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(207,60)
Cambio en las reservas		-	(207,60)
Enajenación de instrumentos patrimonio propio		17.252,33	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.446.629,89	461.199,32
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.2)	2.446.629,89	461.199,32
Emisión		2.514.660,53	461.199,32
Devolución		(68.030,64)	-
D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)		257.123,02	211.901,65
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		1.557.160,33	921.139,79
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.814.283,35	1.133.041,44

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

a) Constitución y Domicilio Social

La Sociedad fue constituida con la forma mercantil de Sociedad Anónima con el nombre de COLIE INVESTMENTS, S.A. por un periodo de tiempo indefinido, el día 29 de septiembre de 2016.

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad cambió su denominación social a COLIE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de junio de 2017, se acuerda en la Junta de Accionistas cambiar la denominación social de la sociedad, pasando a denominarse "STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.", este acuerdo se escritura el 14 de julio de 2017 ante el notario e Madrid D. Andres de la Fuente O'Connor, modificándose para ello el artículo nº1 de los Estatutos Sociales.

El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Don Ramón de la Cruz, núm. 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.210, folio 181, sección 8, hoja M-633177 con el CIF A87654323.

b) Actividad

El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

El código CNAE de la actividad principal del objeto social es el 6820.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

c) Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017, se solicita a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución e resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el año 2017 la Sociedad se incorporó, y por tanto inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en el MAB el pasado 27 de diciembre de 2017 con un precio de salida de 1,15 euros por acción.

El precio de cotización a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 fue de 1,26 y 1,17 euros por acción, respectivamente.

Como se indica en la nota 6.3, la Sociedad ha iniciado la explotación de la inversión inmobiliaria como residencia de estudiantes en Enero de 2018, así mismo el contrato de arrendamiento ha entrado en vigor el 1 de abril de 2018. Los Administradores consideran que se logrará cumplir con los Requisitos Indicados en el Art. 3 de 11/2009 en el período requerido.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros Intermedios se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante Legislación mercantil.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

b) Imagen Fiel

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos Estados Financieros Intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los Estados Financieros Intermedios exige el uso, por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos.

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con las declaraciones de la RIC Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo").

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología para calcular el valor de mercado de bienes de inversión inmobiliaria consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de ingresos y gastos que se actualizará a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (Exit Yield) de las proyecciones de los ingresos netos del año 10. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y análisis de la capitalización del rendimiento que está implícito en esos valores.

Al 30 de junio de 2018, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor de contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente al 31 de diciembre de 2017.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina la vida útil estimadas y los correspondientes cargos por depreciación de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Duración de los contratos de arrendamiento y cálculo de incentivos

La Sociedad tiene suscrito un contrato de arrendamiento con la sociedad explotadora del activo en los que se fija una duración máxima, si bien existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos en base a la fecha de ruptura del contrato de arrendamiento, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Impuesto sobre beneficios - Cumplimiento Régimen Socimi

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

e) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, los Estados Financieros Intermedios se presentan expresadas en euros.

f) Comparación de la Información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de diciembre de 2017. Las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo, se presentan comparativamente a 30 de junio de 2017.

g) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance Intermedio, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y del Estado de flujos de Efectivo Intermedio, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

h) Cambio de criterio contable

Durante el período de seis meses terminado el 30 de Junio de 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2017, formulada por el Consejo de Administración, es la que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2017
Base de reparto:	
Resultado generado en el ejercicio	(326.533,02)
	(326.533,02)
Aplicación a:	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(326.533,02)
	(326.533,02)

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios son los siguientes:

4.1. Inmovilizado

a) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio, de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Equipos proceso información	25,00%	4

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.2. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 50 años.

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias figuran los "Otros" que están comprendidos por las Instalaciones Técnicas y Mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento, ambas se amortizan siguiendo el Método Lineal y estimando una vida útil de 10 años para las Instalaciones Técnicas, y de 4 años a 10 años para el Mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificable por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La Sociedad ha procedido a realizar su última valoración al 31 de diciembre de 2017, contratando los servicios de un experto independiente (TINSA) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation - Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin se emplean proyecciones de flujo de efectivo generadas sobre la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas de ocupación, y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o tipos de descuento.

De esta manera, para determinar el valor de un inmueble mediante el método Cashflow se realiza una estimación de los ingresos generados por el inmueble y los gastos necesarios del inmueble para su explotación.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Al 30 de junio de 2018, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor de contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente al 31 de diciembre de 2017.

4.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, caso en el que se clasificarían como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el balance en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado, reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre de cada período, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas

La Sociedad registra las fianzas recibidas del arrendatario que son depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo con importes y vencimientos similares. De esta forma, se clasifican en el pasivo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. En las fianzas entregadas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. El mismo criterio será de aplicación para las fianzas recibidas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido,

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

4.5. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan minorando las reservas de la Sociedad.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.6. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

4.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen General

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Los activos por impuesto diferido se registran para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017 se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

4.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades, en concreto, los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

4.11. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas. Hasta la fecha, la Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas.

4.14. Estados de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

actividades de explotación.

- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Gestor Administrativo de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como, riesgo de tipo de interés y riesgo de liquidez.

5.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada para los instrumentos financieros.

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, durante los primeros 30 días naturales siguientes a la finalización del trimestre, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6). La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago del mismo.

A 30 de Junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto a 30 de junio de 2018 Y 2017 principalmente por el importe correspondiente a la liquidación futura a realizar al organismo competente en relación a la clasificación actual de equipamiento privado del Inmueble, incluido en el precio de compraventa del activo, por lo que los administradores no estiman riesgo en las actividades de inversión.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

5.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado 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 precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

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 debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 30 de junio de 2018 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

5.4 Riesgo de Mercado Inmobiliario

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones inmobiliarias incluyendo, pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Pérdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

5.5 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

NOTA 6. INMOVILIZADO

6.1) INMOVIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Bajas	Traspaso	30/06/2018
Coste:					
Anticipo Inmov. Inmaterial	11.000,01	-	-	(11.000,01)	-
Aplicaciones Informáticas	-	-	-	11.000,01	11.000,01
Total Coste	11.000,01	-	-	-	11.000,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones Informáticas	-	(1.833,24)	-	-	(1.833,24)
Total amortización	-	(1.833,24)	-	-	(1.833,24)
Inmoviliz. Intangible, Neto	11.000,01	(1.833,24)	-	-	9.166,77

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

	01/01/2017	Altas	Bajas	Traspaso	31/12/2017
Coste:					
Anticipo inmov. inmaterial	-	11.000,01	-	-	11.000,01
Total Coste	-	11.000,01	-	-	11.000,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones Informáticas	-	-	-	-	-
Total amortización	-	-	-	-	-
Inmoviliz. Intangible, Neto	-	11.000,01	-	-	11.000,01

6.2) INMOVILIZADO MATERIAL

Con fecha 1 de enero de 2018, al iniciar la actividad la Residencia, se ha procedido a la activación de todos los elementos que permanecían como Inmovilizado Material en el ejercicio 2017 a inversiones inmobiliarias.

	01/01/2018	Altas	Bajas	Traspaso	30/06/2018
Coste:					
Equipos informáticos	3.154,36	-	-	(3.154,36)	-
Total Coste	3.154,30	-	-	(3.154,36)	-
Amortización Acumulada:					
Equipos informáticos	(144,84)	-	-	144,84	-
Construcciones en curso	-	-	-	-	-
Total amortización	(144,84)	-	-	144,84	-
Inmovilizado Material, Neto	3.009,52	-	-	(3.009,52)	-

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado material durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

	01/01/2017	Altas	Bajas	Traspaso	31/12/2017
Coste:					
Equipos informáticos	-	3.154,36	-	-	3.154,36
Total Coste	-	3.154,36	-	-	3.154,36
Amortización Acumulada:					
Equipos informáticos	-	(144,84)	-	-	(144,84)
Total amortización	-	(144,84)	-	-	(144,84)
Inmovilizado Material, Neto	-	3.009,52	-	-	3.009,52

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

6.3) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Traspasos	30/06/2018
Coste:				
Construcciones en curso	16.855.622,80	-	(16.855.622,80)	-
Terrenos	-	-	8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones	-	695.063,25	6.471.705,43	7.166.768,68
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	-	115.132,48	1.502.871,73	1.618.004,21
Total Coste	16.855.622,80	810.195,73	3.154,36	17.668.972,89
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-	(65.330,31)	-	(65.330,31)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	-	(79.900,27)	(144,84)	(80.045,11)
Total amortización	-	(145.230,58)	(144,84)	(145.375,42)
Inversiones inmobiliarias, Neto	16.855.622,80	664.965,15	3.009,52	17.523.597,47

Las Inversiones inmobiliarias en curso existentes en el ejercicio 2017 han procedido a activarse como inversión inmobiliaria, ya que la residencia ha comenzado su actividad. Así mismo se ha procedido a la activación de diverso mobiliario que se considera como parte de la inversión inmobiliaria ya que forma parte de la explotación de la residencia.

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	01/01/2017	Altas	Traspasos	31/12/2017
Coste:				
Construcciones en curso	13.202.312,05	3.653.310,75	-	16.855.622,80
Total Coste	13.202.312,05	3.653.310,75	-	16.855.622,80
Amortización Acumulada:				
Construcciones en curso	-	-	-	-
Total amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias, Neto	13.202.312,05	3.653.310,75	-	16.855.622,80

En el ejercicio 2017 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad constaban únicamente de

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

inversiones inmobiliarias en curso, que se corresponde a la compra de un edificio situado en Madrid mediante escritura pública con fecha 14 de diciembre de 2016, añadido a dicho valor de compra la capitalización de los gastos financieros de los préstamos vinculados por importe de 102.489,87 euros a 31 de diciembre de 2017 y de la obra ejecutada durante el ejercicio.

Como se menciona en la nota 4.1, esta inversión inmobiliaria se encuentra hipotecada con el préstamo bancario mantenido por la Sociedad.

Información Transacción / Activo

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor por el que adquirió el inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz nº 37 de Madrid (en adelante, el "Inmueble"), inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, con el número de finca registral 9.037, por un precio de 13.000.000,00 euros.

El Inmueble de aproximadamente 5.420m² de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m² de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. No obstante, la Sociedad ha previsto la ejecución de determinadas actuaciones con el propósito de adecuar el Inmueble para su destino como residencia de estudiantes.

Tal y como se indica en la Nota 2.d), la valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente (TINSA), sin indicios de que su valor pueda estar deteriorado a 31 de diciembre de 2017.

Al 30 de junio de 2018, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente al 31 de diciembre de 2017.

Información Seguros

A 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene contratados seguros que cubre el valor de los activos.

Información Contrato de Gestión y Arrendamiento

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad con la sociedad Darino Investments, S.L., sociedad que, el 29 de mayo de 2017 cambio su denominación social por Hubr Students Housing, S.L. (en adelante "Hubr"), para la gestión de las obras de adecuación del Inmueble hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes.

Asimismo, el 26 de marzo de 2018, en virtud de un acuerdo de Consejo de Administración, la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento con Hubr para el arrendamiento del Inmueble una vez finalizadas las obras de adecuación y puesta en marcha de la residencia

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

de estudiantes. La entrada en vigor del Contrato de Arrendamiento se produjo, desplegando todos sus efectos, el 1 de abril de 2018.

El Contrato de Arrendamiento cuenta con una duración inicial de diez años desde la Fecha de Entrada en Vigor. Una vez transcurrido dicho plazo inicial, el Arrendatario a su elección, podrá libremente prorrogar el Contrato de Arrendamiento por otros dos periodos de cinco años cada uno, que resultarán vinculantes para el Arrendador.

El importe total de la renta que debe abonar Hubr a la Sociedad es calculado anualmente de acuerdo con una fórmula preestablecida en el Contrato de Arrendamiento sobre las estimaciones operativas para dicho ejercicio. La renta está integrada por un componente fijo y un componente variable en función del resultado de explotación e ingresos totales efectivamente obtenidos. La renta se devenga trimestralmente en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos a los treinta días naturales siguientes a la finalización del trimestre.

La Renta correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de inicio del Contrato y el día anterior al comienzo del Curso 2018-2019, será el resultado de aplicar la Fórmula de Cálculo de Renta prevista en el Contrato de Arrendamiento.

El Contrato de Arrendamiento establece un importe de Renta Fija de 500.000 euros para el Curso 2018-2019 así como el Curso 2019-2020. Para los siguientes años, el importe será determinado en base a los planes de negocio que serán aprobados anualmente.

El Contrato de Arrendamiento incluye un mandato expreso para que el Arrendatario proceda a la búsqueda de posibles inversores interesados en la adquisición de la totalidad del inmueble.

El mandato se realiza en exclusiva, de manera que el Arrendador no podrá contratar, durante el plazo del contrato, la búsqueda de inversores para la adquisición del inmueble con ningún otro tercero, salvo consentimiento del Arrendatario.

El Arrendatario recibirá una comisión de incentivo por venta del Inmueble, que será devengada y deducida de los ingresos netos procedentes de la venta, esta comisión será calculada sobre un porcentaje de la TIR que produzca la inversión a los accionistas, dicha información está incluido en el documento informativo de incorporación al mercado alternativo en la sección "Contrato de gestión de obras y actividad".

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 a corto plazo es el siguiente:

	Créditos y otros Saldo a 30/06/2018	Créditos y otros Saldo a 31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7.1)	127.533,01	12.603,21
Total	127.533,01	12.603,21

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, es la siguiente

	Saldo a 30/06/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Clientes por prestaciones servicios	-	113.462,33	-	-
Fianzas y depósitos	333,25	-	333,25	-
Otros activos financieros	-	13.737,43	-	12.269,96
Total saldos por operaciones no comerciales	333,25	127.199,76	333,25	12.269,96
Total	333,25	127.199,76	333,25	12.269,96

Las fianzas por importe de 333,25 euros vencen una vez finalice el contrato de suministro suscrito con Canal de Isabel II, por lo que se encuentran clasificadas al largo plazo.

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de dichos activos a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es como sigue:



	Saldo a 30/06/2018	Saldo a 31/12/2017
Cuentas corrientes bancarias	1.814.283,35	1.557.160,33
Total	1.814.283,35	1.557.160,33

Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre 2017, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (Nota 9.1). El importe restringido a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre 2017 asciende a 350.000 euros.

Adicionalmente en fecha 10 de noviembre de 2017, fue suscrito un contrato de liquidez en el que la Sociedad ha puesto al servicio del proveedor de liquidez un importe total de hasta 300.000 euros para que este pueda hacer frente a los compromisos asociados a la liquidez de las acciones en el MAB.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a corto y largo plazo a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

	Obligaciones y Otros 30/06/2018	Obligaciones y Otros 31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	10.038.028,47	8.580.418,78
Total	10.038.028,47	8.580.418,78

9.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, se indica a continuación, en euros:

	30/06/2018		31/12/2017	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores varios	973.251,91	-	1.983.905,16	-
Anticipo de clientes	2.268,20	-	4.510,20	-
Total saldos por operaciones comerciales	975.520,11	-	1.988.415,36	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	1.108.162,97	7.796.917,39	511.975,40	5.930.450,02
Cuenta corriente con socios (Nota 9.2)	150.028,00	-	149.578,00	-
Fianzas recibidas	7.400,00	-	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	1.265.590,97	7.796.917,39	661.553,40	5.930.450,02
Total Débitos y partidas a pagar	2.241.111,08	7.796.917,39	2.649.968,76	5.930.450,02

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Saldo a 30/06/2018	Saldo a 31/12/2017
Préstamos bancarios (largo y corto plazo)	9.048.919,31	6.602.289,40
Gastos de formalización de deudas	(175.232,71)	(182.179,98)
Intereses devengados y no pagados	31.393,76	22.316,00
Total	8.905.080,36	6.442.425,42

a) Información Préstamo

Con fecha 14 de diciembre de 2016 formalizó un contrato (en adelante, el “Contrato de Financiación”) para la concesión de una financiación por un importe máximo total de 8.300.000,00 EUROS destinado a (i) la financiación parcial de la adquisición del Inmueble, por un importe de 3.600.000,00 euros (en adelante, “Tramo A”) y a (ii) la financiación de los costes y gastos de las obras de adecuación, equipamiento y puesta en explotación del Inmueble como residencia de estudiantes, así como a la financiación de los costes y gastos de la estructura de la Sociedad, por un importe máximo de 4.700.000,00 euros (en adelante, “Tramo B”).

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

-Disposición. La Sociedad ha dispuesto a 30 de junio de 2018 los importes íntegros del Tramo A y del Tramo B, a 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto el importe íntegro del Tramo A y 2.709.340,00 euros del Tramo B.

-Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo. A 30 de junio de 2018 los intereses devengados no pagados son 31.393,76 euros (22.316,00 euros al 31 de diciembre de 2017)

-Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización trimestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización el día 30 de abril de 2018, y la última el día 30 de noviembre de 2033.

-Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el Inmueble; (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

-Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al cincuenta y cinco por ciento (55%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,20x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 45/55. Los Administradores no estiman incumplimientos de estos Ratios financieros.

b) Información sobre línea de crédito a corto plazo

El 19 de junio de 2017 la compañía firmo una póliza de crédito mercantil a interés fijo con la entidad Banco de Sabadell, S.A. por un importe máximo de disposición de 987.000,00 euros a un tipo de interés nominal de 2,25%. A 30 de junio de 2018 se ha dispuesto 814.489,00 euros y a 31 de diciembre de 2017 la compañía había dispuesto la cantidad de 292.949,40 euros de dicha póliza.

9.2) Cuentas con accionistas

En el contexto de la cotización en el MAB y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el MAB, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

Con objeto de aportar al proveedor de liquidez las acciones mencionadas anteriormente, la Sociedad ha suscrito con cada uno de los accionistas previos a la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil un contrato con de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

El cual implica una cesión temporal de los valores prestados que conlleva el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternatively se podrá entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

Los derechos políticos y económicos que se atribuyen a los valores prestados los ostentará la Sociedad durante la vigencia del préstamo.

En la fecha acordada para la devolución de los valores prestados, la Sociedad transferirá a los prestamistas valores del mismo tipo y cantidad que los valores inicialmente prestados. La duración de este contrato es de siete años.

Si como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez se produjera la venta de alguno o todos los valores prestados a un tercero, se considerará resuelto el siguiente contrato con respecto a la obligación de devolución de los valores prestados mediante el pago del importe que resulte el precio de venta de las acciones al valor de la demanda del mercado formalizada por el Proveedor de Liquidez una vez descontado los gastos de operación de venta de las acciones.

En atención a que el fin de la concesión del préstamo de los valores objeto del contrato es

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

poner a disposición del Proveedor de Liquidez medios que contribuyan al mejor funcionamiento del mercado facilitando la provisión de liquidez de las acciones de la Sociedad, este contrato se pacta sin retribución a favor del prestamista.

9.3) Análisis por Vencimientos

El detalle de los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento a 30 de junio de 2018, son los siguientes:

	0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	1.076.769,21	262.280,00	262.280,00	262.280,00	7.010.077,39	8.873.686,60
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	31.393,76	-	-	-	-	31.393,76
Otros pasivos financieros	157.428,00					157.428,00
Acreedores Varios	975.520,11	-	-	-	-	975.520,11
TOTAL	2.241.111,08	262.280,00	262.280,00	262.280,00	7.010.077,39	10.038.028,47

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

Capital Social

La Sociedad fue constituida el 29 de septiembre de 2016 con un capital social por importe de 10.800.000 euros, dividido en 10.800.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 10.800.000, ambas inclusive, todas suscritas y desembolsadas.

En la Junta General Extraordinaria de fecha 19 de noviembre de 2017, se aprobó una ampliación de capital por importe de 200.008 euros, mediante la emisión de 200.008 acciones de un euro de valor nominal cada una.

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 11.000.008 euros.

El capital social al 30 de junio 2018 y 31 de diciembre de 2017, tiene la composición siguiente:

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Clases Series	Nº de Acciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	11.000.008	1,00	11.000.008
	11.000.008	1,00	11.000.008

El día 27 de diciembre de 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 2 de noviembre de 2017, fue de 1,15 euros por acción.

La cotización a 31 de diciembre de 2017 es de 1,17 euros por acción. La cotización a 30 de junio de 2018 es de 1,26 euros por acción.

Reservas

a) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene un saldo deudor por importe de 4.008,21 euros, correspondiente a los gastos de constitución de la Sociedad imputados a patrimonio.

Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a la reserva de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinara a la compensación de estas pérdidas.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, tal y como hemos comentado anteriormente, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen.

Acciones y participaciones en patrimonio

De acuerdo en lo indicado en la Nota 9.2, en el contexto de la cotización en el MAB y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el MAB, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

Con objeto de aportar al proveedor de liquidez las acciones mencionadas anteriormente, la Sociedad ha suscrito con cada uno de los accionistas previos a la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil un contrato con de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

A 30 de junio de 2018 la Sociedad posee un total de 91.172 acciones (105.311 al 31 de diciembre de 2017).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2018 fue de 1,21 euros promedio (26.146 acciones vendidas en 2017 a un precio de 1,15 euros por acción).

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, en euros:

30/06/2018

31/12/2017

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	847.555,99	-	769.949,99	-
Retenciones por IRPF	-	1.188,23	-	6.765,22
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-
Otras entidades acreedoras	-	-	-	83.303,38
S. Social acreedores	-	-	-	1.466,41
Total	847.555,99	1.188,23	769.949,99	91.535,01

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, el Consejo de Administración de la misma considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución, en el ejercicio 2016. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus asesores fiscales, consideran remota la posibilidad de que se materialicen salidas de recursos adicionales de importe significativo como consecuencia de la revisión de los períodos abiertos a inspección.

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficio, del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(267.824,51)		-		(267.824,51)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias					
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(267.824,51)

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Bases imponible negativas

El detalle y vencimiento de las bases imponible negativas pendientes de compensar es el siguiente:

Bases Imponible Negativas	Importe Euros	Aplicado	Pendiente
Ejercicio 2016	(14.167,91)	-	(14.167,91)
Ejercicio 2017	(326.533,02)	-	(326.533,02)
TOTAL	(340.908,53)	-	(340.908,53)

Exigencias Informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009.

El 14 de Diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente, con el número 2.646 de protocolo, que motivó la inscripción al Registro Mercantil de Madrid de la hoja registral social con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 4ª.

Con fecha 28 de marzo de 2017, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

El día 27 de diciembre de 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 2 de noviembre de 2017, fue de 1,15 euros por acción.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes cuentas anuales.

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

12.1) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018, los ingresos obtenidos por la Sociedad, correspondiente a las rentas percibidas por la explotación de la Residencia entre enero y junio de 2018, han ascendido a 149.896,23 euros. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria al 30 de junio de 2018, ascienda a 90.000,00 euros. Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no obtuvo ingresos.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

12.2) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, correspondiente al período de 6 meses a 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, es la siguiente:

	30/06/2018	30/06/2017
Reparaciones y conservación	16.216,46	-
Servicios de profesionales independientes	97.231,89	159.675,05
Seguros	2.477,35	5.357,50
Servicios bancarios	1.873,36	43,29
Publicidad y Propaganda	9.646,27	-
Suministros	27.794,97	-
Otros servicios	4.353,83	-
Tributos	48.385,85	-
Gastos excepcionales	4.841,45	-
Total	212.821,43	165.075,84

12.3) Gastos de Personal

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Gastos de personal” a 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	30/06/2018	30/06/2017
Sueldos y Salarios	16.311,68	-
Seguridad Social	3.748,23	-
Total	20.059,91	-

12.4) Resultado financiero

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Resultado financiero” a 30 de junio de 2018 y 2017 es la siguiente:

	30/06/2018	30/06/2017
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	100.543,62	-
Total	100.543,62	-

Como se indica en la nota 6.3 de la memoria durante el año 2017 se ha procedido a activar los intereses devengados por el préstamo hipotecario mantenido por la compañía indicado en la nota 9.1.1 debido a que la residencia no estaba en condiciones de ser explotada, los intereses devengados al 31 de diciembre de 2017 fueron de 102.489,87 (44.472,19 al 30 de junio de 2017).

NOTA 13 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018 (Expresado en Euros)

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 9.2, la Sociedad ha suscrito en el ejercicio 2017 un préstamo de valores con la mayoría de sus accionistas.

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

No se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros, a favor de los miembros del Consejo de Administración.

En el caso de que un miembro del Consejo de Administración fuese nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad conforme a lo previsto en el art. 249 de la Ley.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o contribución a sistemas de ahorro.

Hasta el 30 de junio de 2018, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Hasta el 30 de junio de 2018, la Sociedad no ha tenido personal de Alta Dirección y no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor del Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente.

Situación de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen participaciones en otras sociedades, ni han desempeñado cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al de la Sociedad.

Asimismo, las personas vinculadas al Consejo de Administración según el artículo 231 del Real Decreto 1/2010, no ostentan cargos, funciones o poseen participaciones accionariales en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario objeto social a esta compañía.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018**
(Expresado en Euros)

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

El número de empleados medio de la Sociedad a 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, desglosado por categorías es el siguiente:

	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	-	0,34	-	0,33
Administración	1,03	-	0,16	-
Total	1,03	0,34	0,16	0,33

A cierre del ejercicio 2017 la Sociedad disponía de 2 empleados. Los empleados de la Sociedad fueron dados de baja con fecha 31 de marzo de 2018, ya que pasaron a formar parte de la plantilla de HUBR, actual arrendatario del inmueble.

14.2 Información Sobre Medio Ambiente

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14.3 Honorarios de auditores de cuentas

El importe de los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por otros servicios de verificación a 30 de junio de 2018 asciende a 6.300,00 euros (3.000,00 euros al 30 de junio de 2017). No se ha recibido hasta la fecha otros honorarios devengados por otras compañías de la red PricewaterhouseCoopers por servicios distintos a los de auditoría.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

NOTA 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY
11/2009 DE REGIMEN SOCIMI

<u>30/06/2018</u>	<u>DESCRIPCION</u>
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018
(Expresado en Euros)

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 4 de Julio de 2018, la Agencia Estatal de Administración Tributaria remitió una comunicación sobre cesión de créditos, según notificación recibida de D. Andrés de la Fuente O'Connor, notario de Madrid, comunicando que la devolución de IVA, ejercicio 2017 y período 4T, de la que es titular Student Properties Spain Socimi, S.A., ha sido cedida a favor de la entidad Banco de Sabadell, S.A. Este importe se destinará a cancelar la póliza de crédito mercantil suscrita por la Sociedad y el Banco de Sabadell por un límite inicial de 350.000,00 euros, y que ha sido ampliada por un límite de 987.000,00 euros.

Con fecha 27 de julio de 2018, la Agencia Estatal de Administración Tributaria emitió una notificación a la Sociedad solicitando información adicional en relación a las autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido a la que se ha dado respuesta aportando la información solicitada.

También con fecha 11 de julio de 2018, ha sido expedido por la Agencia Tributaria el Certificado sobre Exoneración de retención a los arrendadores correspondiente al ejercicio 2018.



1

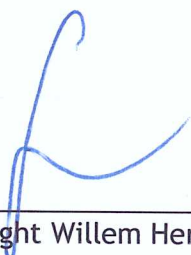
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses a 30 de junio de 2018

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SOCIMI, S.A., formula los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 47.

Por delegación, Dña. Idoya Arteagabeitia (Secretaria no consejero), firma la totalidad de las hojas que constituyen los presentes estados financieros intermedios.

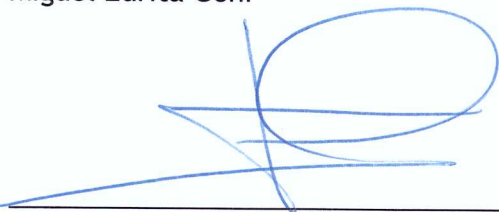
Madrid, 29 octubre de 2018



Gysbreght Willem Hero Ekker

Luis Miguel Corral Pozuelo

Pablo Valdés Fernández

Miguel Zurita Goñi

Francisco Roca Ortega

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones:

La Sociedad publicó en diciembre de 2017, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al MAB, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el "DIIM"). En dicho documento se incluían previsiones sobre ingresos y gastos para el ejercicio 2018, aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 2 de noviembre de 2017.

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable (apartado segundo de la Circular 6/2018), la Sociedad presenta, a continuación, las cifras de la cuenta de resultados que se han incorporado a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, y sometidos a revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad. La comparativa y el grado de cumplimiento de los estados financieros intermedios en relación con las previsiones para todo el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Revisión Limitada Semestral (Periodo de 6 Meses) 30/06/2018	Previsiones Anuales DIIM (Periodo de 12 Meses) 31/12/18	Grado de Cumplimiento
Importe Neto Cifra de Negocios	239.896 €	1.201.613 €	19,96%
Gastos de Explotación	-260.113 €	-437.987 €	
Amortización del Inmovilizado	-147.064 €	-210.195 €	
Resultado de Explotación	-167.281 €	553.431 €	-30,23%
Resultados Financieros	-100.544 €	-190.698 €	
Resultados del Ejercicio	-267.825 €	362.733 €	-73,84%

El "importe neto de la cifra de negocios" a 30 de junio de 2018 y proyectado a 31 de diciembre de 2018 es inferior al inicialmente previsto. Se ha producido cierto retraso en la finalización de las obras que han resultado en la apertura de la residencia más tarde de lo previsto.

Este retraso se refleja también en el Resultado de Explotación y en el Resultado del Ejercicio.

A pesar de la desviación existente, la Sociedad no considera necesaria la actualización de las proyecciones realizadas en su día para el ejercicio 2018.