

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Madrid, 30 de abril de 2019

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:

- Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018 formuladas junto con el Informe de Gestión (incluye apartado "Revisión del Grado de cumplimiento de las Previsiones", Anexo 1)
- Informe de Auditoria independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018
- Valoración de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2018 (Anexo 2)
- Informe sobre la estructura organizativa y control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado (Anexo 3)

Se informa que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizando la información sobre el Consejo de Administración incluido en el mismo

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente

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

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 17.476 miles de euros y constituyen un 87% sobre el total de activos de la Sociedad, motivo por el cual nos hemos centrado en esta área durante nuestra auditoría.

Las inversiones inmobiliarias se valoran a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la Nota 4.c. y 4.d. de la memoria adjunta.

Adicionalmente, nos centramos en esta área debido al juicio involucrado en la evaluación por parte de la Dirección de la Sociedad de qué conceptos cumplen los requisitos para ser incorporados al valor del activo, la estimación de sus vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos que la política contable de la Sociedad para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.
- Hemos seleccionado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar si estaban correctamente tratados de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros.
- Evaluamos la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalculamos la amortización del ejercicio.
- Comprobamos la evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:
 - Obtuvimos explicaciones de la Dirección de la Sociedad respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor.
 - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
 - Comprobamos la metodología utilizada, así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración del contrato de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las cuentas anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección de la Sociedad se encuentra justificada.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

30 de abril de 2019



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA
INDEPENDIENTE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a vertical stroke, located in the lower right quadrant of the page.

CONTENIDO

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

- Informe de Auditoría
- Balances al 31 de diciembre de 2018 y 2017
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017
- Memoria anual del ejercicio 2018
 - Nota 1. Información general
 - Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales
 - Nota 3. Aplicación del resultado
 - Nota 4. Normas de registro y valoración
 - Nota 5. Gestión de riesgos financieros
 - Nota 6. Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias
 - Nota 7. Activos financieros
 - Nota 8. Efectivo 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. Información sobre aplazamientos de pagos efectuados a proveedores
 - Nota 15. Otra información
 - Nota 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 12/2012
 - Nota 17. Hechos posteriores al cierre
- Informe de gestión

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		17.484.047,54	16.869.965,58
Inmovilizado Intangible	(Nota 6.1)	7.333,53	11.000,01
Aplicaciones Informáticas		7.333,53	-
Otro Inmovilizado Intangible		-	11.000,01
Inmovilizado Material	(Nota 6.2)	-	3.009,52
Instalaciones técnicas, maquinaria y utilillaje		-	3.009,52
Inversiones Inmobiliarias	(Nota 6.3)	17.476.380,76	16.855.622,80
Terrenos		8.884.200,00	-
Construcciones		7.127.461,04	-
Otras Inversiones Inmobiliarias		1.464.719,72	-
Inmovilizado en curso y anticipos		-	16.855.622,80
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 7)	333,25	333,25
Otros activos financieros		333,25	333,25
ACTIVO CORRIENTE		2.498.939,29	2.339.980,28
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.338.619,31	769.949,99
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 7)	427.235,86	-
Deudores varios	(Nota 7)	804,00	-
Otros créditos con las administraciones públicas	(Nota 11)	910.579,45	769.949,99
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 7)	12.797,90	12.269,96
Otros activos financieros		12.797,90	12.269,96
Periodificaciones a corto Plazo		-	600,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.147.522,08	1.557.160,33
Tesorería	(Nota 8)	1.147.522,08	1.557.160,33
TOTAL ACTIVO		19.982.986,83	19.209.945,86

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		10.309.191,60	10.537.992,07
FONDOS PROPIOS		10.298.206,53	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		(108.587,52)	(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		(252.305,42)	(326.533,02)
Otros instrumentos de Patrimonio		10.985,07	-
PASIVO NO CORRIENTE		7.678.270,89	5.930.450,02
Deudas a largo plazo	(Nota 9.1)	7.678.270,89	5.930.450,02
Deudas con entidades de crédito		7.678.270,89	5.930.450,02
PASIVO CORRIENTE		1.995.524,34	2.741.503,77
Deudas a corto plazo	(Nota 9.1)	1.426.868,49	661.553,40
Deudas con entidades de crédito		1.270.793,16	511.975,40
Otros pasivos financieros		156.075,33	149.578,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		568.655,85	2.079.950,37
Acreeedores varios	(Nota 9.1)	568.655,85	1.983.905,16
Otras deudas con las Admin. Públicas	(Nota 11)	-	91.535,01
Anticipos de clientes	(Nota 9.1)	-	4.510,20
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.982.986,83	19.209.945,86

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresada en Euros)

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		(252.305,42)	(326.533,02)
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 12.1)	754.410,69	-
Prestaciones de servicios		754.410,69	-
Aprovisionamientos	(Nota 12.2)	(32.582,06)	-
Trabajos realizados para otras empresas		(32.582,06)	-
Otros ingresos de explotación	(Nota 12.3)	52.788,56	-
Ingresos accesorios, otros gestión corriente		52.788,56	-
Gastos de personal	(Nota 12.4)	(20.059,93)	(21.785,66)
Sueldos, salarios y asimilados		(16.311,68)	(17.370,04)
Cargas sociales		(3.748,25)	(4.415,62)
Otros gastos de explotación	(Nota 12.5)	(483.488,08)	(303.454,57)
Servicios exteriores		(353.038,67)	(220.151,19)
Tributos		(119.759,96)	(83.303,38)
Pérdidas, deterioro, variac. Prov. comerciales		(6.250,00)	-
Otros gastos de gestión corriente		(4.439,45)	-
Amortización del inmovilizado	(Nota 6)	(312.317,94)	(144,84)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(41.248,76)	(325.385,07)
Ingresos financieros	(Nota 12.6)	1.781,64	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
a) Empresas de grupo y asociadas		1.781,64	-
Gastos financieros	(Nota 10 y 12.6)	(212.838,30)	(1.147,95)
RESULTADO FINANCIERO		(211.056,66)	(1.147,95)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(252.305,42)	(326.533,02)
Impuesto de sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(252.305,42)	(326.533,02)

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
A) RESULTADO DEL PERIODO	(252.305,42)	(326.533,02)
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)	(252.305,42)	(326.740,62)

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**B) ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Acciones y participaciones en patrimonio (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros Instrumentos de Patrimonio	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.	-	(207,60)	-	-	(326.533,02)	-	(326.740,62)
II. Operaciones con socios o propietarios	200.008,00	-	(121.107,40)	-	-	-	78.900,60
-Otras operaciones con socios o propietarios	200.008,00	-	(121.107,40)	-	-	-	78.900,60
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	(10.367,30)	10.367,30	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(10.367,30)	10.367,30	-	-
B) SALDO, 31/12/2017	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.	-	-	-	-	(252.305,42)	-	(252.305,42)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	12.519,88	-	-	10.985,07	23.504,95
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	12.519,88	-	-	10.985,07	23.504,95
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	-	-
C) SALDO, 31/12/2018	11.000.008,00	(4.008,21)	(108.587,52)	(336.900,32)	(252.305,42)	10.985,07	10.309.191,60

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas	2018	2017
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)		(845.385,04)	863.655,27
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(252.305,42)	(326.533,02)
Ajustes del resultado		529.624,60	1.292,79
Amortización del inmovilizado	(Nota 6)	312.317,94	144,84
Ingresos financieros		(1.781,64)	-
Gastos financieros		212.838,30	1.147,95
Otros ingresos y gastos		6.250,00	-
Cambios en el capital corriente		(936.863,80)	1.272.894,37
Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 7)	(574.919,32)	(747.010,37)
Otros activos corrientes		72,06	(600,00)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(Notas 8)	(362.016,54)	2.009.779,53
Otros activos y pasivos no corrientes		-	10.725,21
Otros flujos efectivo actividades explotación		(185.840,42)	(83.998,87)
Pagos de intereses	(Nota 8.1)	(187.622,06)	(83.997,87)
Cobros de intereses		1.781,64	-
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)		(2.069.180,55)	(3.458.195,13)
Pagos por inversiones		(2.069.180,55)	(3.566.123,07)
Inmovilizado intangible		-	(11.000,01)
Inmovilizado material	(Nota 6)	-	(3.154,36)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	(2.069.180,55)	(3.551.968,70)
Empresas del grupo y asociadas		-	-
Cobros por desinversiones		-	107.594,69
Otros activos financieros		-	107.594,69
Inversiones inmobiliarias		-	-
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)		2.504.927,34	3.230.560,00
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		23.504,95	78.693,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	(Nota 9)	-	200.008,00
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	(207,60)
Cambio en las reservas		-	(207,60)
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		23.504,95	(121.107,40)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.481.422,39	3.151.867,40
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.3)	2.481.422,39	3.002.289,40
Emisión		2.680.593,05	3.002.289,40
Devolución		(199.170,66)	-
Otras deudas	(Nota 9.3)	-	149.578,00
D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)		(409.638,25)	636.020,54
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		1.557.160,33	921.139,79
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.147.522,08	1.557.160,33

Las notas 1 a 17 de la Memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a short horizontal stroke.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 cambio 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 de Madrid D. Andres de la Fuente O'Connor, modificándose para ello el artículo nº 1 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.
- 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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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).

STUDEN PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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.

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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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.
- 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 inicio 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 fue de 1,28 euros 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. Teniendo en cuenta lo anterior, 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 DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales 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.
- 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, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, 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.

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

b) Imagen Fiel

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, 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 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 las cuentas anuales 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 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 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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 31 de diciembre de 2018, no se tiene conocimiento 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.

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.

Impuesto sobre beneficios - Cumpliendo 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, con efectos desde el 1 de enero de 2013, 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, las cuentas anuales se

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

presentan expresadas en euros.

f) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

g) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, 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 ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2018 y 2017, formulada por el Consejo de Administración, es la que se muestra a continuación, en euros:

	31/12/2018	31/12/2017
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio	(252.305,42)	(326.533,02)
	(252.305,42)	(326.533,02)
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(252.305,42)	(326.533,02)
	(252.305,42)	(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 juntamente 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.

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 estas cuentas anuales son los siguientes:

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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 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.

c) 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.

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.

d) 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 identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por 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 el 31 de diciembre de 2018, contando con 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.

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

e) 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”.

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, 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.

f) 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.

g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance 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.

h) 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 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.

i) 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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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

j) 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.

k) 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.

l) 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.

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.

m) 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.

n) 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.

o) 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; entendiéndose 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 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 DE RIESGOS FINANCIEROS

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.

a) 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.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto a 31 de diciembre 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 (tal y como se define en la nota 6), incluido en el precio de compraventa del activo, por lo que los administradores no estiman riesgo en las actividades de inversión.

b) 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.

c) 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 a 31 de diciembre de 2018 están totalmente cubiertos por los activos corrientes, por lo que la Sociedad no presenta riesgo de liquidez inmediata.

d) 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.

e) 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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1. Inmovilizado Intangible

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2018
Coste:					
Anticipos inmovilizado intangible	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	-	(3.666,48)	-	-	(3.666,48)
Total amortización	-	(3.666,48)	-	-	(3.666,48)
Inmovilizado Intangible, Neto	11.000,01	(3.666,48)	-	-	7.333,53

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

	01/01/2017	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2017
Coste:					
Anticipos inmovilizado intangible	-	11.000,01	-	-	11.000,01
Total Coste	-	11.000,01	-	-	11.000,01
Amortización Acumulada:					
Anticipos inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
Total amortización	-	-	-	-	-
Inmovilizado Intangible, Neto	-	11.000,01	-	-	11.000,01

6.2. Inmovilizado Material

Con fecha de 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.

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2018
Coste:					
Equipos proceso información	3.154,36	-	-	(3.154,36)	-
Total Coste	3.154,36	-	-	(3.154,36)	-
Amortización Acumulada:					
Equipos proceso información	(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 ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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

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

6.3. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Trasposos	31/12/2018
Coste:				
Construcciones en curso	16.855.622,80		(16.855.622,80)	-
Terrenos			8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones		800.396,86	6.471.705,43	7.272.102,29
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)		126.003,04	1.502.871,73	1.628.874,77
Total Coste	16.855.622,80	926.399,90	3.154,36	17.785.177,06
Amortización Acumulada:				
Construcciones		(144.641,25)		(144.641,25)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)		(164.010,21)	(144,84)	(164.155,05)
Total Amortización	-	(308.651,46)	(144,84)	(308.796,30)
Inversiones inmobiliarias, Neto	16.855.622,80	617.748,44	3.009,52	17.476.380,76

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	Bajas	Trasposos	31/12/2017
Coste:					
Inversiones inmobiliarias	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:					
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias, Neto	13.202.312,05	3.653.310,75	-	-	16.855.622,80

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

En el ejercicio 2017 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad constaban únicamente de 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 9.1.1, 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 de 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 encontraba 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 4.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 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

Información Seguros

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 Student 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 de estudiantes. La entrada en vigor del Contrato de Arrendamiento se produjo, desplegando todos sus efectos, el 1 de abril de 2018.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

El Contrato de Arrendamiento cuenta con una duración inicial de diez (10) 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 (2) periodos de cinco (5) 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 31 de diciembre de 2018 y de 2017 a corto plazo es el siguiente:

	Créditos y otros Saldo a 31/12/2018	Créditos y otros Saldo a 31/12/2017
Otros activos financieros	13.131,15	12.603,21
Clientes por ventas y prestación de servicios	427.235,86	-
Deudores varios	804,00	-
Total	441.171,01	12.603,21

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2018		Saldo a 31/12/2017	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Saldos por operaciones comerciales				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	427.235,86	-	-
Deudores varios	-	804,00	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	-	428.039,86	-	-
Saldos por operaciones no comerciales				
Fianzas y depósitos	333,25	12.797,90	333,25	12.269,96
Total saldos por operaciones no comerciales	333,25	12.797,90	333,25	12.269,96
Total	333,25	440.837,76	333,25	12.269,96

El saldo correspondiente con clientes y deudores varios se corresponde con el importe pendiente de cobro por las facturas de alquiler del inmueble de la Sociedad.

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 LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
Cuentas corrientes bancarias	1.147.552,08	1.557.160,33
Total	1.147.552,08	1.557.160,33

Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. A 31 de diciembre de 2018 y 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 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 ANUAL DEL EJERCICIO 2018

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Obligaciones y Otros 31/12/2018	Obligaciones y Otros 31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	9.673.795,23	8.580.418,78
Total	9.673.795,23	8.580.418,78

9.1) Débitos y partidas a pagar

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

	31/12/2018		31/12/2017	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores varios	568.655,85	-	1.983.905,16	-
Anticipos de clientes	-	-	4.510,20	-
Total saldos por operaciones comerciales	568.655,85	-	1.988.415,36	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)				
Cuenta corriente con socios	1.270.793,16	7.678.270,89	511.975,40	5.930.450,02
	156.075,33	-	149.578,00	-
Total saldos por operaciones no comerciales	1.426.868,49	7.678.270,89	661.553,40	5.930.450,02
Total Débitos y partidas a pagar	1.995.524,34	7.678.270,89	2.649.968,76	5.930.450,02

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

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

	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
Préstamos bancarios (largo y corto plazo)	9.088.907,95	6.602.289,40
Gastos de formalización de deudas	(170.741,86)	(182.179,98)
Intereses devengados y no pagados	30.897,96	22.316,00
Total	8.949.064,05	6.442.425,42

Información Préstamo a largo plazo

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 31 de diciembre de 2018 el importe íntegro del Tramo A y 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 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados y no pagados ascienden a 30.897,96 euros (22.316,00 euros a 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.

- 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.

A juicio de los Administradores al cierre del ejercicio 2018 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo. Cabe aclarar que los Administradores consideran que el Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda no es de cumplimiento requerido en el ejercicio 2018 ya que este no se corresponde con un año completo de operaciones.

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 31 de diciembre 2018 la Sociedad ha dispuesto del total de dicha póliza. 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 de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

Este contrato 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 alternativamente 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 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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

9.3) Análisis por Vencimientos

A 31 de diciembre de 2018 los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento, son los siguientes:

Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	1.239.895,20	262.280,00	262.280,00	386.780,00	6.766.930,89	8.918.166,09
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	30.897,96	-	-	-	-	30.897,96
Acreedores Varios	568.655,85	-	-	-	-	568.655,85
Otros pasivos financieros	156.075,33	-	-	-	-	156.075,33
TOTAL	1.995.524,34	262.280,00	262.280,00	386.780,00	6.766.930,89	9.673.795,23

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

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

Clases Series	Nº de Participaciones	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 2018 es de 1,28 euros por acción (1,17 euros a 31 de diciembre 2017).

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 podrán 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 y 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 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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee un total de 84.834 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 originando un resultado de 1.781,64 euros Nota 12,6 (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 31 de diciembre de 2018 y de 2017, en euros:

	31/12/2018		31/12/2017	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	910.579,45	-	769.949,99	-
Retenciones por IRPF	-	-	-	6.765,22
Otras entidades acreedoras	-	-	-	83.303,38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	1.466,41
Total	910.579,45	-	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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 31 de diciembre 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, al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
	(252.305,42)		-		(252.305,42)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(252.305,42)

Bases imponibles negativas

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

Bases Imponibles Negativas	Importe Euros	Aplicado	Pendiente
Ejercicio 2016	(14.167,91)	-	(14.167,91)
Ejercicio 2017	(326.740,62)	-	(326.740,62)
Ejercicio 2018	(252.305,42)	-	(252.305,42)
TOTAL	(593.213,95)	-	(593.213,95)

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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 ejercicio 2018, los ingresos obtenidos por la Sociedad, correspondientes a las rentas percibidas por la explotación de la Residencia entre enero y marzo, han ascendido a 149.896,23 euros. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria ascienden a 604.514,46 euros.

12.2) Aprovisionamientos

El importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias refleja los gastos de la Sociedad en la explotación del inmueble durante el periodo de enero a marzo 2018. El importe de estos gastos ha ascendido a 32.582,06 euros. Durante el ejercicio 2017 no se devengaron gastos de este tipo ya que la Sociedad empezó la explotación del Inmueble en 2018.

12.3) Otros ingresos de explotación

Los ingresos de explotación registrados en este epígrafe por valor de 52.789,56 euros se corresponden con refacturaciones de gastos. Durante el ejercicio 2017 no se devengaron ingresos por este concepto.

12.4) Gasto de personal

El desglose de las cuentas que componen el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas adjunta al 31 de diciembre 2018, es como sigue:

	2018	2017
Sueldos y salarios	16.311,68	17.370,04
Seguridad social	3.748,25	4.415,62
	20.059,93	21.785,66

12.5) Otros gastos de explotación

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Reparaciones y conservación	17.445,48	730,18
Servicios de profesionales independientes	257.027,82	200.724,24
Seguros	2.477,35	5.357,50
Servicios bancarios	2.846,71	12.532,04
Publicidad	9.996,27	-
Suministros	58.226,23	-
Otros gastos	5.018,81	807,23
Tributos	119.759,96	83.303,38
Pérdidas, deterioros, variaciones de provisiones comerciales	6.250,00	-
Otros gastos de gestión corriente	4.439,45	-
Total	483.488,08	303.454,57

La sociedad tiene contabilizados a 31 de diciembre de 2017 todos los gastos de profesionales independientes y servicios relacionados con la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

12.6) Resultado Financiero.

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Resultado financiero” a 31 de diciembre 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Ingresos financieros	-	-
Empresas de grupo y asociadas	(1.781,64)	-
Gastos financieros	-	-
Por deudas con terceros	212.838,30	1.147,95
	211.056,66	1.147,95

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

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

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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no dispone de 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.

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE EL APLAZAMIENTO DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40	25
Ratio de operaciones pagadas	39	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	23
Total pagos realizados	2.944.308,24	3.094.785,50
Total pagos pendientes	278.583,08	1.413.483,59

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

15.1) Personal

El número de empleados medio durante el ejercicio 2018 y 2017 desglosado por categorías es el siguiente:

	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	-	-	-	-
Administración	1	-	-	-
Total	1	-	-	-

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

15.2) Información Sobre Medio Ambiente

La Sociedad está especialmente comprometida con el medio ambiente y la sostenibilidad. En este sentido el Inmueble propiedad de la Sociedad ha implementado una serie de medidas (luz "full led" en todas las estancias, detectores de presencia, aislamiento acústico, espacios que proyectan luz para reducir el consumo de luz artificial) que tienen como objetivo contribuir a la sostenibilidad y a la mejora del medio ambiente. Por otro lado, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15.3) Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 7.000 euros (7.000 euros en 2017).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 9.800 euros (10.000 euros en 2017).

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

NOTA 16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE REGIMEN SOCIMI, MODIFICADA POR LA LEY 12/2012.

<u>31/12/2018</u>	<u>DESCRIPCIÓN</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 14/12/2017
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 ANUAL DEL EJERCICIO 2018

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el consejo de Administración de la Sociedad no tiene constancia de que se hayan producido hechos posteriores relevantes a la fecha de 31 de Diciembre 2018.



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

INFORME DE GESTION

Situación de la sociedad y evolución de negocio

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, Colie Investments, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) se constituyó de forma indefinida el 29 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo la denominación de Colie Investments, 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 de Madrid D. Andres de la Fuente O’Connor, modificándose para ello el artículo nº 1 de los Estatutos Sociales.

El pasado 27 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el segmento SOCIMI 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 2018 es de 1,28 euros por acción.

El pasado 5 de enero de 2018 tuvo lugar la puesta en funcionamiento apertura al público de la residencia con la llegada de los primeros residentes.

Con fecha 26 de marzo de 2018 se ha producido la modificación del Contrato de Arrendamiento del Inmueble de la Sociedad, una vez obtenida la ratificación a los cambios introducidos por parte del Consejo de Administración.

Entorno económico y de mercado

El mercado de residencias de estudiantes en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la obsolescencia del stock existente, así como el rápido crecimiento de las universidades y las necesidades de más modernas opciones de alojamiento han sido algunos de los factores que han propiciado el desarrollo del sector y el incremento de la actividad inversora.

Acontecimientos más importantes posteriores al 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 21 de enero de 2019, tuvo lugar una nueva Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptaron los siguientes acuerdos relevantes:

- Aprobación de la estructura para la futura incorporación a la Sociedad de un inmueble destinado a residencia de estudiantes que será promovido en una localidad del Sur de España

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no desarrolla inversión alguna en gastos de I+D, como consecuencia del sector

de mercado que ocupa, eminentemente de servicios, y a corto plazo los Administradores de la Sociedad no tienen previsto dirigir los esfuerzos de la Sociedad en esta vía.

Evolución de la plantilla

Con la entrada en vigor del contrato de arrendamiento los empleados de la Sociedad han dejado de ser empleados de la misma siendo contratados por el arrendatario Hubr Student Housing, S.L.

Gestión de 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.

a) 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.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto a 31 de diciembre 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 (tal y como se define en la nota 6), incluido en el precio de compraventa del activo, por lo que los administradores no estiman riesgo en las actividades de inversión.

b) 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.

c) 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 a 31 de diciembre de 2018 están totalmente cubiertos por los activos corrientes, por lo que la Sociedad no presenta riesgo de liquidez inmediata.

d) 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.

e) 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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO 2018

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.

Información sobre el aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40	25
Ratio de operaciones pagadas	39	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	51	23
Total pagos realizados	2.944.308,24	3.094.785,50
Total pagos pendientes	278.583,08	1.413.483,59

Acciones propias

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 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee un total de 84.834 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 originando un resultado de 1.781,64 euros Nota 12,6 (26.146 acciones vendidas en 2017 a un precio de 1,15 euros por acción).

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A., formula las Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 50.

Por delegación, Idoya Arteagabeitia González, (Secretaria no consejera) firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

Madrid, 25 de marzo de 2019



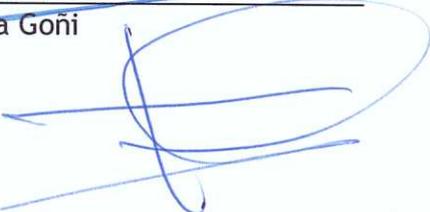
Gysbreght Willem Hero Ekker



Luis Miguel Corral Pozuelo



Miguel Zurita Goñi



Francisco Roca Ortega



Pablo Valdés Fernández



ANEXO 1

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 Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, y sometidos a auditoría por parte del auditor de la Sociedad. La comparativa y el grado de cumplimiento de Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018 en relación con las previsiones presentadas es el siguiente:

	Cuentas Anuales Auditadas 31/12/2018	Previsiones Anuales DIIM (Periodo de 12 Meses) 31/12/18	Grado de Cumplimiento
Importe Neto Cifra de Negocios	807.199 €	1.201.613 €	67,18%
Gastos de Explotación	-536.130 €	-437.987 €	
Amortización del Inmovilizado	-312.318 €	-210.195 €	
Resultado de Explotación	-41.249 €	553.431 €	-7,45%
Resultados Financieros	-211.057 €	-190.698 €	
Resultados del Ejercicio	-252.305 €	362.733 €	-69,56%

El "importe neto de la cifra de negocios" a 31 de diciembre 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.

ANEXO 2

Valoración de la Cartera Inmobiliaria a 31 de diciembre de 2018:

La Sociedad informa que la valoración de su cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2018 asciende a un importe total de 21.757.000 euros. Dicho informe, ha sido realizado por el experto independiente Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., bajo la metodología "RICS Valuation Standards" contenidos en la edición libro Rojo "RICS Valuation – Global Standards 2017", en vigor desde 1 de julio de 2017 y definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

ANEXO 3



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Marzo 2019

1. INTRODUCCIÓN

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "SPS") fue constituida el 29 de septiembre de 2016 como Sociedad Anónima con la denominación de COLIE INVESTMENTS, S.A., en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, número 2.821 de su protocolo.

Con fecha de 14 de diciembre de 2016 se acuerda optar por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI y se modifica su denominación por la de COLIE INVESTMENTS SOCIMI, S.A., por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor, 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.

Posteriormente, con fecha de 27 de junio de 2017, se acordó modificar la denominación social por la actual de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor, con el número 1.667 de protocolo, que motivó la inscripción al Registro Mercantil de Madrid de la hoja registral social con fecha 28 de agosto de 2017, al Tomo 35.553, Folio 27, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 9ª.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"1. La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b. 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.*
- c. La tenencia de participaciones en el capital 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 cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- e. 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 100 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.

2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."*

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de un inmueble ubicado en Madrid, Calle Don Ramón de la Cruz, 37 c/v Calle Castelló, 58.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales
- Evitar posibles conflictos de intereses

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Gysbreght Willem Hero Ekker – Presidente
- D. Luis Miguel Corral Pozuelo
- D. Pablo Valdés Fernández
- D. Miguel Zurita Goñi
- D. Francisco Roca Ortega

Asimismo, la Sociedad ha nombrado como Secretaria no Consejera a la abogada Doña Idoya Arteagabeitia de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

La Sociedad no tiene empleados, si bien cuenta con el apoyo de distintos proveedores externos, que son especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

A continuación, se describen los distintos proveedores y las funciones que realizan para la Sociedad:

1.1. Altamar Fund Services S.L. – Gestión Administrativa

Altamar Fund Services, S.L. (en adelante, "Altamar") es una sociedad dedicada, entre otras actividades, a la prestación de servicios de gestión administrativa de empresas.

Las tareas a cargo de Altamar son las siguientes:

- a. Gestión de la tesorería, cuentas y posiciones bancarias
- b. Preparación de facturas y gestión de cobros y pagos.
- c. Coordinación, control y/o revisión de la elaboración de los estados financieros.
- d. Coordinación y colaboración con auditores externos
- e. Elaboración y registro de las Cuentas Anuales
- f. Coordinación, control y/o supervisión de las declaraciones fiscales
- g. Cooperación en la relación con reguladores y entidades bancarias
- h. Preparación de la información administrativa relativa a la Sociedad para su presentación ante el Consejo de Administración y Junta de Accionistas, en coordinación con el Secretario del Consejo
- i. Gestionar correspondencia rutinaria, incluyendo comunicación con las autoridades administrativas y reguladores
- j. Gestionar la operativa de las ampliaciones y reducciones de capital de la Sociedad y el reparto de dividendos a sus accionistas

- k. Mantener informado a la Sociedad de todos los asuntos materiales que puedan ser de su interés
- l. Elaborar y mantener un registro con información detallada de todas las actividades y operaciones que reflejen los servicios prestados, así como evidencias de cumplimiento con la legislación aplicable
- m. Efectuar aquellas otras actividades que sean necesarias para la adecuada gestión administrativa de la Sociedad
- n. Estar disponibles para reuniones con los accionistas y consejeros de la Sociedad para revisar y debatir acerca de la información preparada

1.2. HUBR Student Housing, S.L. – Gestión de Obras y Actividad

HUBR Student Housing, S.L. (en adelante, "HUBR") es una sociedad especializada en la gestión de edificios y proyectos inmobiliarios, así como en la gestión de residencias de estudiantes en España.

Las tareas a cargo de HUBR son las siguientes:

- a. Gestión de edificios y proyectos inmobiliarios, incluyendo la ejecución de obras de adecuación, dotación de equipamiento y mobiliario de los inmuebles propiedad de la Sociedad
- b. Puesta en marcha de los proyectos inmobiliarios de la Sociedad incluyendo, entre otros, contratación del personal necesarios, equipos informáticos, actividades de publicidad y marketing, etc.
- c. Explotación operativa de las residencias de estudiantes

1.3. Elcano Real State, S.L. – Gestión de Activo

Elcano Real State S.L. (en adelante, "Elcano") es una sociedad especializada en la gestión de edificios y proyectos inmobiliarios, incluyendo el seguimiento y control de arrendamientos y el "*asset management*" de activos destinados a residencias de estudiantes.

Las tareas a cargo de Elcano son las siguientes:

- a. Servicios de monitorización y supervisión general en la ejecución de obras de adecuación de los activos de la Sociedad, monitorizando el efectivo cumplimiento de los proyectos y presupuestos
- b. Supervisión en la selección de proveedores de materiales, suministros, profesionales, etc.
- c. Supervisión en materia legal

1.4. PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. – Auditor

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "PwC") es el auditor de la Sociedad desde su constitución, habiendo emitido informes anuales desde dicha fecha.

Con motivo de la incorporación de la Sociedad al MAB, además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.

1.5. GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. – Asesor Registrado

La Sociedad ha contratado a GVC Gaesco Beka, S.V., S.A. (en adelante, "GVC") como Asesor Registrado en el proceso para la incorporación al MAB y al mantenimiento de la misma.

Igualmente, GVC realizará las funciones de agente y proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

1.6. TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. – Valoración de Inmuebles

La Sociedad ha contratado a TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (en adelante, "TINSA") para realizar la valoración de los activos de la Sociedad, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.

1.7. Pinsent Mason España S.L.P. – Asesor Legal

El despacho de abogados Pinsent Mason, S.L.P. (en adelante, "Pinsent") es el asesor legal de la Sociedad.

El despacho mantiene una colaboración fluida con el Secretario del Consejo y resto de asesores de la compañía con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El sistema de control interno se rige por las reuniones del Consejo de Administración que se celebran cuando son necesarias y al menos con una periodicidad trimestral. Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para

asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas a realizar generalmente son las siguientes:

a. Realización de Presupuestos

El Consejo de Administración, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.)

b. Controles Internos

La Sociedad ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera, así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

- Registro de Ingresos y Cobros

Con carácter mensual (o con mayor frecuencia si es necesario) Altamar envía a la Sociedad un listado de las facturas recibidas, para su revisión y aprobación de pago por parte del Consejo de Administración

- Revisión anual de valoraciones

La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo

- Revisión de los estados financieros

La elaboración de los estados financieros está coordinada por Altamar, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración antes de ser finalmente emitidos.

Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

c. Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración cuenta con un Reglamento Interno de Conducta con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

4. COMUNICACIONES AL MERCADO

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, Altamar se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha

información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de 24 de julio de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El Consejo de Administración es informado de la evolución de la Sociedad en todo momento a través de los *reportings* que recibe de los proveedores de servicios, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración. Además, toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

Altamar se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

Como se ha indicado anteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

5. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

La Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en

relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad

- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo
- d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad
- b. Registro de la deuda y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.