

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Madrid, 18 de mayo de 2020

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 la siguiente información:

- Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2019 formuladas junto con el Informe de Gestión
- Informe de Auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2019
- Valoración de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2019 (Anexo 1)
- Informe sobre la estructura organizativa y control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado (Anexo 2)

Se informa que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación realizada el día 30 de abril de 2019

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente

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

# Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión del ejercicio 2019 junto con el informe de auditoría

## 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 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2019, 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 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 17.162 miles de euros lo que supone el 90% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.c, 4.d y 6.2 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

#### **Otras cuestiones**

Con fecha 30 de abril de 2019 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 en el que expresaron una opinión favorable.

#### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

#### **Responsabilidad de los administradores 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

14 de mayo de 2020

*Este informe se  
corresponde con el  
sello distintivo*

nº 01/20/11784

*emitido por el Instituto  
de Censores Jurados  
de Cuentas de  
España*

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

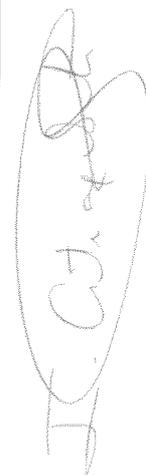
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2019 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

A handwritten signature, possibly "F. C. de S.", is enclosed within a hand-drawn oval shape in the bottom right corner of the page.

## CONTENIDO

### CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019.

- Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Estado de flujo de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Memoria del ejercicio 2019
  - 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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The signature appears to be 'J. C. G.' followed by a flourish. The stamp is faint and partially obscured by the signature.

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>17.165.762,25</b>	<b>17.484.047,54</b>
Inmovilizado intangible	(Nota 6.1)	3.667,05	7.333,53
Aplicaciones Informáticas		3.667,05	7.333,53
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6.2)	17.162.095,20	17.476.380,76
Terrenos		8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones		6.981.954,65	7.127.461,04
Otras inversiones inmobiliarias		1.295.940,55	1.464.719,72
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 7)	-	333,25
Otros activos financieros		-	333,25
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.890.695,21</b>	<b>2.498.939,29</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		463.979,75	1.338.619,31
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 7)	463.979,75	427.235,86
Deudores varios	(Nota 7)	-	804,00
Otros créditos con las administraciones públicas	(Nota 11)	-	910.579,45
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 7)	12.797,90	12.797,90
Otros activos financieros		12.797,90	12.797,90
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 8)	1.413.917,56	1.147.522,08
Tesorería		1.413.917,56	1.147.522,08
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>19.056.457,46</b>	<b>19.982.986,83</b>

*Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.*

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.731.802,36</b>	<b>10.309.191,60</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>(Nota 10)</b>	<b>10.731.802,36</b>	<b>10.298.206,53</b>
Capital		9.999.007,27	11.000.008,00
Capital escriturado		9.999.007,27	11.000.008,00
Reservas		996.992,52	(4.008,21)
Reserva Legal		1.001.000,23	-
Otras reservas		(4.008,21)	(4.008,21)
Acciones y participaciones en patrimonio		(98.238,24)	(108.587,52)
Resultados de ejercicios anteriores		(590.986,38)	(336.900,32)
Resultados negativos ejercicios anteriores		(590.986,38)	(336.900,32)
Resultado del ejercicio		412.406,64	(252.305,42)
Otros instrumentos de patrimonio		12.620,55	10.985,07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.575.959,13</b>	<b>7.834.346,22</b>
Deudas a largo plazo	<b>(Nota 9.1)</b>	<b>7.575.959,13</b>	<b>7.834.346,22</b>
Deudas con entidades de crédito		7.419.445,60	7.678.270,89
Otros pasivos financieros		156.513,53	156.075,33
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>748.695,97</b>	<b>1.839.449,01</b>
Deudas a corto plazo	<b>(Nota 9.1)</b>	<b>292.164,26</b>	<b>1.270.793,16</b>
Deudas con entidades de crédito		292.164,26	1.270.793,16
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		456.531,71	568.655,85
Acreeedores varios	<b>(Nota 9.1)</b>	351.721,86	568.655,85
Otras deudas con las Admin. Públicas	<b>(Nota 11)</b>	104.809,85	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>19.056.457,46</b>	<b>19.982.986,83</b>

*Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes estas cuentas anuales.*

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
 (Expresada en Euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 12.1)	1.211.442,12	754.410,69
Prestaciones de servicios		1.211.442,12	754.410,69
Aprovisionamientos	(Nota 12.2)	-	(32.582,06)
Trabajos realizados por otras empresas		-	(32.582,06)
Otros ingresos de explotación	(Nota 12.3)	5.710,75	52.788,56
Ingresos accesorios y otros de explotación corriente		5.710,75	52.788,56
Gastos de personal	(Nota 12.4)	-	(20.059,93)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(16.311,68)
Cargas sociales		-	(3.748,25)
Otros gastos de explotación	(Nota 12.5)	(299.731,20)	(483.488,08)
Servicios exteriores		(192.507,31)	(353.038,67)
Tributos		(105.899,34)	(119.759,96)
Pérdidas, deterioro, variac. Prov. comerciales		-	(6.250,00)
Otros gastos de gestión corriente		(1.324,55)	(4.439,45)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	(317.952,04)	(312.317,94)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>599.469,63</b>	<b>(41.248,76)</b>
Ingresos financieros	(Nota 12.6)	18.108,26	1.781,64
Gastos financieros	(Nota 12.6)	(205.171,25)	(212.838,30)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(187.062,99)</b>	<b>(211.056,66)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>412.406,64</b>	<b>(252.305,42)</b>
Impuesto de sociedades		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>412.406,64</b>	<b>(252.305,42)</b>

*Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.*

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Euros)

	31/12/2019	31/12/2018
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	412.406,64	(252.305,42)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
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)	412.406,64	(252.305,42)

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(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
<b>A) SALDO, 31/12/2017</b>	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	-	-
<b>B) SALDO, 31/12/2018</b>	11.000.008,00	(4.008,21)	(108.587,52)	(336.900,32)	(252.305,42)	10.985,07	10.309.191,60
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	412.406,64	-	412.406,64
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	10.349,28	-	-	1.635,48	11.984,76
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	10.349,28	-	-	1.635,48	11.984,76
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	(1.001.000,73)	1.001.000,73	-	(254.086,06)	252.305,42	-	(1.780,64)
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(254.086,06)	252.305,42	-	(1.780,64)
<b>C) SALDO, 31/12/2019</b>	9.999.007,27	996.992,52	(98.238,24)	(590.986,38)	412.406,64	12.260,55	10.731.802,36

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en Euros)**

	Notas	2019	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>1.492.874,10</b>	<b>(845.385,04)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		412.406,64	(252.305,42)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>505.015,03</b>	<b>529.624,60</b>
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	317.952,04	312.317,94
Ingresos financieros		(18.108,26)	(1.781,64)
Gastos financieros		205.171,25	212.838,30
Otros ingresos y gastos		-	6.250,00
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>762.515,42</b>	<b>(936.863,80)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 7)	874.639,56	(574.919,32)
Otros activos corrientes		-	72,06
Acreedores y otras cuentas a pagar	(Nota 9)	(112.124,14)	(362.016,54)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
<b>Otros flujos efectivo actividades explotación</b>		<b>(187.062,99)</b>	<b>(185.840,42)</b>
Pagos de intereses	(Nota 8.1)	(205.171,25)	(187.622,06)
Cobros de intereses		18.108,26	1.781,64
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)</b>		<b>1.968,73</b>	<b>(2.069.180,55)</b>
Pagos por inversiones		-	(2.069.180,55)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	-	(2.069.180,55)
Cobros por desinversiones		1.968,73	-
Otros activos financieros		1.968,73	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(1.228.447,35)</b>	<b>2.504.927,34</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>8.568,64</b>	<b>23.504,95</b>
Cambio en las reservas		(1.780,64)	-
Adquisición / Enajenación de instrumentos de patrimonio propios		10.349,28	23.504,95
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(1.237.015,99)</b>	<b>2.481.422,39</b>
Deudas con entidades de crédito	(Nota 9.1)	(1.237.015,99)	2.481.422,39
Emisión		438,20	2.680.593,05
Devolución		(1.237.454,19)	(199.170,66)
<b>D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)</b>		<b>266.395,48</b>	<b>(409.638,25)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		1.147.522,08	1.557.160,33
Efectivo o equivalentes al final del periodo		1.413.917,56	1.147.522,08

*Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.*

*[Handwritten signature]*

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

A handwritten signature in black ink, oriented vertically on the right side of the page. The signature is cursive and appears to read 'F. Carvajal'.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

#### NOTA 1. INFORMACION GENERAL

##### a) Constitución y Domicilio Social

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) fue constituida con la forma mercantil de Sociedad Anónima bajo la denominación social de COLIE INVESTMENTS, S.A. por un periodo de tiempo indefinido, el día 29 de septiembre de 2016.

Con fecha 27 de junio de 2017, se acuerda en la Junta de Accionistas cambiar la denominación social de la Sociedad por la actual. Este acuerdo se escrituró el 14 de julio de 2017 ante el notario de Madrid D. Andres de la Fuente O´Connor, modificándose para ello el artículo 1º 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 27 de diciembre de 2017, en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) y forman parte del segmento SOCIMI.

##### b) Actividad

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos sociales 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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

#### c) Régimen SOCIMI

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, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 4ª.

Con fecha 24 de marzo de 2017, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

Student 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 SOCIMI 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 11/2009.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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.

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 SOCIMI 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 de resultados (Art.6)

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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 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.

Tal como se ha mencionado anteriormente, el 27 de diciembre de 2017, las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el segmento SOCIMI del MAB con un precio de salida de 1,15 euros por acción, 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.

El precio de cotización a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 fue de 1,36 euros y 1,28 euros por acción, respectivamente.

Como se indica en la nota 6.2 de la presente memoria, la Sociedad inició la explotación de la inversión inmobiliaria como residencia de estudiantes en enero de 2018 y el 26 de marzo de 2018 firmó un contrato de arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L. (como arrendatario), el cual entró en vigor el 1 de abril de 2018. Teniendo en cuenta lo anterior, a juicio de los administradores de la Sociedad, a fecha formulación de las presentes cuentas anuales y en los doce meses siguientes a la fecha de formulación, la Sociedad

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

#### 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 la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- 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, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018,

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 25 de marzo de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de accionistas celebrada el 10 de junio de 2019 y han sido depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

**b) Imagen Fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 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, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre 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, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

**c) Principios contables aplicados**

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado las presentes 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 descritos en la nota 4 de la presente memoria. 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 los administradores 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.

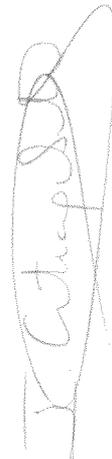
Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del 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 (nota 6.2)**

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



## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo").

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

La metodología para calcular el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias consiste en la preparación de una proyección de 10 años de *Net Operating Income* ("NOI"), el cual es actualizado a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno (Exit Yield). Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 21.760 miles de euros.

En base a lo anterior, al 31 de diciembre de 2019 no se han puesto de manifiesto indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor neto contable, en base a la última valoración realizada.

#### Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización 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 (nota 6.2)

La Sociedad tiene suscrito un contrato de arrendamiento con la sociedad explotadora del bien incluido bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias 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, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 con el 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.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo a la normativa contable en vigor.

#### e) 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 la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

#### f) 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.

#### g) Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

### NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2018 fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 10 de junio de 2019.

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2019, que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la que se muestra a continuación, junto con la propuesta aprobada del ejercicio 2018:

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Base de reparto:</b>		
Resultado generado en el ejercicio	412.406,64	(252.305,42)
	<b>412.406,64</b>	<b>(252.305,42)</b>
<b>Aplicación a:</b>		
Resultados negativos ejercicios anteriores	-	(252.305,42)
Reserva Legal	41.240,66	-
Reservas Voluntarias	41.240,66	-
Distribución de dividendo	329.925,32	-
	<b>412.406,64</b>	<b>(252.305,42)</b>

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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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.

##### 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.



## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 se incluyen otros elementos que consisten principalmente en 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. En cualquier caso, tal como se ha comentado anteriormente, atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 la Sociedad procede a la valoración del valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019, la cual asciende a 21.760 miles de euros.

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.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

La Sociedad ha procedido a realizar su última valoración el 31 de diciembre de 2019, contando con los servicios de un experto independiente (TINSA) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, contenidos en la edición del Red Book "RICS Valuation - Global Standards 2017", en vigor desde 1 de julio 2017. 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 del NOI (tal como se ha definido anteriormente), 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 Cash-flow se realiza una estimación de los ingresos generados por el inmueble netos de los gastos necesarios 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 2019 y 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 valoración 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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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.

#### 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 nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI. Los costes de emisión de nuevas acciones 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.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

Con fecha 22 de febrero de 2019 la Sociedad y un grupo de inversores no vinculados a la misma, suscribieron un contrato de opción de compra y opción de venta cruzadas. Los inversores a los que se hace anteriormente referencia están desarrollando dos proyectos de residencia de estudiantes, similares a la que explota actualmente la Sociedad.

Atendiendo al contrato de opción de compra y venta cruzada, en el caso de cumplirse determinadas circunstancias, la Sociedad estaría obligada a comprar las acciones de las sociedades en las que se están desarrollando los proyectos anteriormente mencionados mediante un intercambio de instrumentos de patrimonio y, por otra parte, los inversores, en el caso de cumplirse las mismas condiciones estarían obligados a la venta de las mismas a la Sociedad. Ambas opciones (de compra y venta) se han otorgado con carácter gratuito.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales existe incertidumbre sobre si dichos proyectos, que están siendo desarrollados en sociedades diferenciadas, tienen visos de cumplir con las condiciones establecidas para su ejercicio.

#### **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.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 120.670,77 euros que se encuentran encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (104.125,01 euros a 31 de diciembre de 2018) y 350.000 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (véase nota 9) (350.000 euros a 31 de diciembre de 2018).

#### **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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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

*Cartagena*  
H

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o 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, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, 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 Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 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 esta 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 de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

#### 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.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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.

Arrendamiento operativo:

##### 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

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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

**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

*Cont. S. S. S.*  
*H.*

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

trimestre, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6). La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago de este.

Actividades de inversión

El epígrafe “Otros activos financieros” del activo no corriente y corriente está compuesto a 31 de diciembre de 2019 y 2018 principalmente por el importe correspondiente a la liquidación futura a realizar al organismo competente en relación con 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 en 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 2019 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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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.

#### f) Riesgo fiscal

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

A juicio de los administradores no existen riesgos de este tipo al cierre del ejercicio 2019, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

### NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

#### 6.1. Inmovilizado Intangible

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	01/01/2019	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2019
Coste:					
Anticipos inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
Aplicaciones Informáticas	11.000,01	-	-	-	11.000,01
<b>Total Coste</b>	<b>11.000,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.000,01</b>
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones Informáticas	(3.666,48)	(3.666,48)	-	-	(7.332,96)
<b>Total amortización</b>	<b>(3.666,48)</b>	<b>(3.666,48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.332,96)</b>
<b>Inmovilizado Intangible Neto</b>	<b>7.333,53</b>	<b>(3.666,48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.667,05</b>

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
<b>Total Coste</b>	<b>11.000,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.000,01</b>
Amortización Acumulada:					
Anticipos inmovilizado intangible	-	(3.666,48)	-	-	(3.666,48)
Aplicaciones Informáticas	-	(3.666,48)	-	-	(3.666,48)
<b>Total amortización</b>	<b>-</b>	<b>(3.666,48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.666,48)</b>
<b>Inmovilizado Intangible Neto</b>	<b>11.000,01</b>	<b>(3.666,48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.333,53</b>

## 6.2. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
Construcciones en curso	-	-	-	-
Terrenos	8.884.200,00	-	-	8.884.200,00
Construcciones	7.272.102,29	-	-	7.272.102,29
Otros (Instalaciones técnicas y mobiliario)	1.628.874,77	-	-	1.628.874,77
<b>Total Coste</b>	<b>17.785.177,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.785.177,06</b>
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(144.641,25)	(145.506,39)	-	(290.147,64)
Otros (Instalaciones técnicas y mobiliario)	(164.155,05)	(168.779,17)	-	(332.934,22)
<b>Total Amortización</b>	<b>(308.796,30)</b>	<b>(314.285,56)</b>	<b>-</b>	<b>(623.081,86)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias (Valor neto contable)</b>	<b>17.476.380,76</b>	<b>(314.285,56)</b>	<b>-</b>	<b>17.162.095,20</b>

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

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	Traspasos	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
<b>Total Coste</b>	<b>16.855.622,80</b>	<b>926.399,90</b>	<b>3.154,36</b>	<b>17.785.177,06</b>
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-	(144.641,25)	-	(144.641,25)
Otros (Instalaciones técnicas y mobiliario)	-	(164.010,21)	(144,84)	(164.155,05)
<b>Total Amortización</b>	<b>-</b>	<b>(308.651,46)</b>	<b>(144,84)</b>	<b>(308.796,30)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias (Valor neto contable)</b>	<b>16.855.622,80</b>	<b>617.748,44</b>	<b>3.009,52</b>	<b>17.476.380,76</b>

Como se menciona en la Nota 9.1.1, esta inversión inmobiliaria se encuentra hipotecada con un 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 importe de 13.000.000,00 de euros. La totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se encuentran afectos a la actividad de arrendamientos de inmuebles urbanos, cumpliendo por lo tanto con lo exigido con la actividad de la Ley SOCIMI.

El Inmueble de aproximadamente 5.420m<sup>2</sup> de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m<sup>2</sup> 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 realizó durante el ejercicio 2017 determinadas actuaciones con el propósito de adecuar el inmueble para su destino como residencia de estudiantes. El importe de los gastos financieros capitalizados hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del inmueble asciende a 131.979,56 euros, los cuales fueron devengados durante el ejercicio 2017. Adicionalmente desde la compra del inmueble se incurrieron en obras de adecuación por importe de 3.255 miles de euros, gastos relacionados con la compra-venta (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 11.494 euros. La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

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 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 21.760 miles de euros.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

Con motivo de la adquisición del inmueble, la Sociedad tuvo conocimiento de la existencia de un Procedimiento Administrativo (en adelante “el Procedimiento”) afectante al inmueble perteneciente a la Sociedad. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el mencionado Procedimiento no ha supuesto apertura de Expediente así como tampoco liquidación o requerimiento de pago alguno. En opinión de los asesores legales de la Sociedad se considera que en caso de que el Procedimiento resultara en la apertura de un expediente, las probabilidades de que dicho expediente fructificaran son remotas, y en caso de que así fuera, y en base a la descripción de los hechos de los asesores legales, la Sociedad considera que el impacto en la sociedad no sería sustancial.

#### Información Seguros

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, a juicio de los administradores de 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 cambió su denominación social por la de HUBR Student Housing, S.L. (en adelante “HUBR”), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Dicho contrato fue rescindido en 2017 una vez se dieron por finalizadas las obras sobre el inmueble.

En fecha 26 de marzo de 2018, se firma un Contrato de arrendamiento y Mandato de venta (en adelante el “Contrato”) entre la Sociedad (como arrendadora) y HUBR (como arrendatario). La fecha de entrada en vigor de dicho contrato despliega todos sus efectos desde el 1 de abril de 2018.

La renta establecida por el arrendatario al arrendador tiene un componente fijo (Renta fija) y componente variable (Renta variable). Para el cálculo de la renta total será de aplicación la siguiente fórmula de cálculo:

95% del Resultado operativo obtenido por la residencia deducido el 5% de los Ingresos totales obtenidos por la residencia.

En este sentido, se entiende por Resultado operativo el importe de los ingresos totales (que se definen como todos los ingresos obtenidos por el arrendatario derivados de la explotación de la residencia de estudiantes, derivados del alojamiento y de la realización de cualesquiera otras actividades incluidas dentro del uso permitido en el inmueble de las que se derive un beneficio económico) descontados los gastos de explotación incurridos durante la ejecución de la actividad de residencia de estudiantes y del inmueble (incluidas entre otros, tasas, tributos, suministros y seguros ligadas a la actividad y para el buen mantenimiento del inmueble objeto del arrendamiento). De este modo, el arrendatario se compromete a mantener los gastos de explotación del inmueble lo más razonablemente posibles. A los efectos del cálculo del Resultado operativo se excluyen los importes correspondientes a la Renta y a la amortización del inmueble.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

El arrendatario se compromete a realizar una estimación del resultado operativo (Plan de Negocios) de la residencia de estudiantes para el siguiente curso académico, definido como periodo entre 1 de septiembre de un determinado año y el 31 de agosto del año siguiente, a partir del Curso 2018/19 incluido y entregarla al arrendador. Dicho Plan de Negocios (denominado Plan de Referencia para los dos primeros cursos fue aprobado tanto por el arrendador como por el arrendatario) deberá ser elaborado y entregado al arrendador no más tarde del 20 de julio de cada año.

En el Plan de Negocios deberá incluirse el importe que corresponda a la Renta Fija, la cual fue fijada en 752.935 euros para el curso 2018-19. El importe de la Renta variable será equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta Fija del resultado obtenido aplicando la Formula del cálculo de la renta.

En el caso de que el Plan de Negocios presentado por el arrendatario resultara inferior en un 25% al previsto en el Plan de Referencia aplicable a un curso en concreto, por causas justificadas derivadas de la situación de mercado y/o de la propia residencia en ese momento, las partes (arrendador y arrendatario) se otorgan un plazo de 30 días naturales desde la fecha de entrega del Plan de Negocios para negociar de buena fe la aceptación de dicho Plan de Negocios o la fijación de un nuevo que sea razonablemente aceptable para ambas partes en atención a las circunstancias de mercado y/o de la residencia de estudiantes.

La Renta correspondiente al tercer y sucesivos cursos (comenzando el 1 de septiembre de 2020), queda acordada atendiendo a las siguientes condiciones:

- a) Renta fija. Será el importe determinado que el arrendatario establezca en el correspondiente Plan de Negocios anual para el siguiente curso y que constituirá como mínimo el 60% del importe de renta total, y
- b) Renta variable. Será el importe equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta fija del resultado obtenido aplicando la fórmula de cálculo de la renta tal como se ha definido anteriormente.

Frente a esta estimación realizada por el arrendatario en el Plan de Negocios anual, el arrendador dispondrá hasta el 30 de septiembre de cada año para aceptar la Renta propuesta o rechazarla, considerando que únicamente se podrá rechazar la misma e iniciar el proceso de resolución del contrato, si el importe de la Renta fija propuesta en el Plan de Negocios es inferior en un 25% al de la Renta fija correspondiente al curso inmediatamente anterior. En todo caso el arrendador no tendrá derecho a resolver el contrato, aunque no se cumpla la condición establecida anteriormente siempre que:

- a) El arrendatario presente una certificación emitida por un experto independiente libremente seleccionado de una lista acordada entre las partes confirmando que el ingreso por cama disponible de mercado en inmuebles destinados al mismo uso y similar localización y situación del inmueble se ha reducido con respecto al año anterior en al menos un 10%, o
- b) La reducción de la Renta fija propuesta venga motivada por la concurrencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y tuvieran un impacto

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

sustancialmente negativo tanto en el desarrollo de la actividad de la residencia de estudiantes como en su comercialización.

La duración inicial del Contrato será de 10 años desde su fecha de entrada en vigor, siendo dicho plazo vinculante y de obligado cumplimiento para ambas partes. Una vez transcurrido el plazo inicial, el arrendatario a su elección podrá libremente prorrogar el Contrato por otros dos periodos de 5 años cada uno, que resultarán vinculantes para el arrendador. Una vez transcurrido este plazo contractual, el contrato de prorrogará tácitamente por periodos de 1 año, salvo denuncia expresa por cualquiera de las partes con una antelación de 6 meses con anterioridad a la fecha de finalización.

Adicionalmente durante la vigencia del Contrato se establece que el arrendador encomienda con carácter exclusivo al arrendatario el mandato para que proceda a la búsqueda de posibles inversores interesados en la adquisición de la totalidad del inmueble. En este sentido, el arrendatario tendrá derecho a una comisión de incentivo por la venta del inmueble que será devengada y deducida de los ingresos netos procedentes de la venta. La comisión de incentivo se calculará en función de una TIR y dependiendo del resultado de la misma, se establece un escalado con una comisión mínima de 20% y una máxima de 30% y en función de la TIR obtenida. La comisión de incentivo es acumulativa para todos los escalados.

Si transcurridos los 7 primeros años de la duración del contrato, el arrendatario presentara una oferta de adquisición del inmueble al arrendador, éste estaría obligado a pagar la comisión de incentivo en base a dicha oferta, aunque ésta fuera finalmente rechazada por el arrendador. De igual manera, en caso de que el arrendador vendiera el inmueble, con motivo de la intervención de un tercero o por la propia actividad del arrendador, el arrendatario tendría derecho al cobro de una comisión de incentivo calculada conforme a lo establecido anteriormente sobre la base del mayor importe entre la rentabilidad efectivamente obtenida por el precio de venta o el importe derivado de estimar que la venta del inmueble ha supuesto para el accionista un retorno equivalente a una TIR neta del 15% y un múltiplo de 1,7 veces sobre el capital desembolsado.

#### NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 a corto plazo es el siguiente:

	Créditos y otros Saldo a 31/12/2019	Créditos y otros Saldo a 31/12/2018
Otros activos financieros	12.797,90	13.131,15
Clientes por ventas y prestación de servicios	463.979,75	427.235,88
Deudores varios	-	804,08
<b>Total</b>	<b>476.777,65</b>	<b>441.171,01</b>

#### 7.1) Préstamos y partidas a cobrar

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Saldos por operaciones comerciales</b>				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	463.979,75	-	427.235,86
Deudores varios	-	-	-	804,00
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>-</b>	<b>463.979,75</b>	<b>-</b>	<b>428.039,86</b>
<b>Saldos por operaciones no comerciales</b>				
Fianzas y depósitos	-	12.797,90	333,25	12.797,90
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>-</b>	<b>12.797,90</b>	<b>333,25</b>	<b>12.797,90</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>476.777,65</b>	<b>333,25</b>	<b>440.837,76</b>

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

**NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Cuentas corrientes bancarias	1.413.917,56	1.147.552,08
<b>Total</b>	<b>1.413.917,56</b>	<b>1.147.552,08</b>

Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 350.000 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (Nota 9.1).

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 .

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	Obligaciones y Otros 31/12/2019	Obligaciones y Otros 31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	8.219.845,25	9.673.795,23
	<b>8.219.845,25</b>	<b>9.673.795,23</b>

9.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se indica a continuación, en euros:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
<u>Por operaciones comerciales:</u>				
Acreeedores varios	351.721,86	-	568.655,85	-
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>351.721,86</b>	<b>-</b>	<b>568.655,85</b>	<b>-</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	292.164,26	7.419.445,60	1.270.793,16	7.678.270,89
Otros pasivos financieros (Nota 9.1.2)	-	156.513,53	-	156.075,33
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>292.164,26</b>	<b>7.575.959,13</b>	<b>1.270.793,16</b>	<b>7.834.346,22</b>
<b>Total Débitos y partidas a pagar</b>	<b>643.886,12</b>	<b>7.575.959,13</b>	<b>1.839.499,01</b>	<b>7.834.346,22</b>

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Préstamos bancarios (largo y corto plazo)	7.681.676,76	8.918.166,09
Intereses devengados y no pagados	29.933,10	30.897,96

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

Total 7.711.609,86 8.949.064,05

**Deuda con entidades de crédito**

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo (en adelante, el “Contrato de 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 titularidad de la Sociedad 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 tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y Tramo B a 31 de diciembre de 2019 y de 2018.
- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo. A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no pagados ascienden a 29.933,10 euros (30.897,96 euros a 31 de diciembre de 2018)
- 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 propiedad de la Sociedad (ver nota 6.2); (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. Adicionalmente, la Sociedad en garantía del cumplimiento de dicho préstamo ha constituido un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda por importe de 350.000 euros (ver Nota 8).
- 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 2019 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes desde la fecha de balance, la Sociedad cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo. Cabe aclarar que los administradores consideraron que el Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda no eran de cumplimiento requerido en el ejercicio 2018 ya que este no se correspondía con un año completo de operaciones.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

#### Información sobre línea de crédito a corto plazo

El 19 de junio de 2017 la Sociedad firmó 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% fijo. Dicha póliza de crédito ha sido cancelada por la Sociedad el 6 de agosto de 2019. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía dispuesto el importe íntegro de la póliza. Los intereses devengados durante el ejercicio 2019 en relación con esta póliza de crédito ascienden a 12.092,06 euros (17.150,85 euros a 31 de diciembre de 2018).

#### 9.1.2) Otros pasivos financieros

En el contexto de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad 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 suscribió con la mayoría 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 desde el 30 de noviembre de 2017.

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 DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

#### 9.3) Análisis por Vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	262.280,00	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.279.806,76	7.681.676,76
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	29.884,26	-	-	-	-	29.884,26
Acreedores Varios	351.721,86	-	-	-	-	351.721,86
Otros pasivos financieros					156.513,53	156.513,53
<b>TOTAL</b>	<b>643.886,12</b>	<b>262.280,00</b>	<b>386.780,00</b>	<b>490.530,00</b>	<b>6.436.320,29</b>	<b>8.219.796,41</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>1.839.449,01</b>	<b>262.280,00</b>	<b>262.280,00</b>	<b>386.780,00</b>	<b>6.923.006,22</b>	<b>9.673.795,23</b>

#### 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.

El 19 de noviembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad 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.

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2019, la Junta General de aordinaria de

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

Accionistas ha aprobado una reducción de capital en la cuantía de 1.001.000,73 euros, mediante la disminución del valor nominal de las 11.000.008 acciones de la Sociedad en un importe de 0,091 cada una de ellas. De este modo, a 31 de diciembre de 2019 el capital social queda establecido en 9.999.007,27 euros, representado por 11.000.008 acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas (11.000.008,00 euros, representado por 11.000.008 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas a 31 de diciembre de 2018).

El capital social a 31 de diciembre 2019 tiene la composición siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	11.000.008	0,909	9.999.007,27
	<b>11.000.008</b>	<b>0,909</b>	<b>9.999.007,27</b>

El capital social a 31 de diciembre de 2018 tenía la composición siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	11.000.008	1,00	11.000.008
	<b>11.000.008</b>	<b>1,00</b>	<b>11.000.008</b>

Los accionistas que al cierre del ejercicio 2019 que poseen más de un 5% del capital son los siguientes:

Clases Series	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	556.987	5,06%
Euro Scanning, S.L.	556.987	5,06%
	<b>1.113.974</b>	<b>10,12%</b>

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 totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

### 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

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 2019 y 2018, la reserva legal no está dotada en su totalidad.

#### **b) Reservas Voluntarias**

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las reservas voluntarias por importe de 4.008,21 euros corresponden a los gastos de constitución de la Sociedad.

#### **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).

#### **Acciones y participaciones en patrimonio**

De acuerdo en lo indicado en la nota 9.2 de la presente memoria, en el contexto de la cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil 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).

Reserva  
H

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

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 2019 la Sociedad posee un total de 72.234 acciones propias por valor de 98.238,24 euros (~~84.834~~ acciones por valor de 108.587,52 euros al 31 de diciembre de 2018).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2019 fue de 1,29 euros promedio originando un resultado de 6.513,53 euros (un resultado de 1.781,64 euros en 2018 con precio de venta de 1,21 euros promedio) - ver Nota 12.6-.

**NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	104.809,85	910.579,45	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>104.809,85</b>	<b>910.579,45</b>	<b>-</b>

El saldo recogido en el epígrafe “Impuesto sobre Valor Añadido” (en adelante IVA) por importe de 910.579,45 euros a 31 de diciembre de 2018 hace referencia al IVA soportado principalmente por las obras de adecuación que la Sociedad llevó a cabo sobre el inmueble para adecuar su destino como residencia de estudiantes (ver Nota 6.2). Dicho saldo fue abonado por la Agencia Tributaria durante el ejercicio 2019 a la Sociedad.

**Situación fiscal**

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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**

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficio, al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		412.406,64		-	412.406,64
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)					412.406,64

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:

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(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)

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el ejercicio se corresponde el resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

#### Bases imponibles negativas

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

<u>Bases Imponibles Negativas</u>	<u>Importe Euros</u>	<u>Aplicado</u>	<u>Pendiente</u>
Ejercicio 2016	(10.367,30)	-	(10.367,30)
Ejercicio 2017	(326.533,02)	-	(326.533,02)
Ejercicio 2018	(252.305,42)	-	(252.305,42)
<b>TOTAL</b>	<b>(589.205,74)</b>	<b>-</b>	<b>(589.205,74)</b>

#### NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

##### 12.1) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2019, los ingresos obtenidos por la Sociedad por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria ascienden 1.211.442,12 euros.

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, ascendieron a 149.896,23 euros y los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria a 604.514,46 euros.

Todos los ingresos han sido generados en territorio nacional.

##### 12.2) Aprovisionamientos

Durante el ejercicio 2019 no se devengaron gastos de este tipo. A 31 de diciembre de 2018 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 ascendió a 32.582,06 euros.

##### 12.3) Otros ingresos de explotación

A 31 de diciembre 2019 el importe registrado en este epígrafe asciende a 5.710,75 euros. A 31 de diciembre de 2018 el importe registrado en este epígrafe por importe de 52.788,56 euros se correspondía con refacturaciones de gastos tras la entrada en vigor del contrato de

*J. Castañeda*

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

arrendamiento.

**12.4) Gasto de personal**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no dispone de empleados. El desglose de las cuentas que componen el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre ~~2019~~ <sup>2018</sup> es el siguiente:

	2018
Sueldos y salarios	16.311,68
Seguridad social	3.748,25
	<b>20.059,93</b>

**12.5) Otros gastos de explotación**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias, correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Reparaciones y conservación	695,10	17.445,48
Servicios de profesionales independientes	188.591,85	257.027,82
Seguros	-	2.477,35
Servicios bancarios	255,67	2.846,71
Publicidad	-	9.996,27
Suministros	2.034,03	58.226,23
Otros gastos	930,66	5.018,81
Tributos	105.899,34	119.759,96
Pérdidas, deterioros, variaciones de provisiones comerciales	-	6.250,00
Otros gastos de gestión corriente	1.324,55	4.439,45
<b>Total</b>	<b>299.731,20</b>	<b>483.488,08</b>

La Sociedad suscribió el 14 de diciembre de 2016 un contrato de gestión administrativa (en adelante el "Contrato de Gestión Administrativa") con Altamar Fund Services, S.L. (en adelante el "Gestor Administrativo"), para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.200 euros anuales (sin IVA). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

En la misma fecha, la Sociedad suscribió un contrato de gestión del activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 73.100 euros anuales (sin IVA). La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento de la Residencia.

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

**12.6) Resultado Financiero.**

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Resultado financiero” a 31 de diciembre 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
<b>Ingresos financieros</b>		
Empresas de grupo y asociadas	-	(1.780,64)
De Terceros	(18.108,26)	-
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros	205.171,25	212.838,30
	<b>187.062,99</b>	<b>211.057,66</b>

**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 en el contexto de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el MAB. En virtud de dicho préstamo de valores, los accionistas prestaron a la Sociedad 130.435 acciones inicialmente y podrían ser requeridas otras 130.435 acciones adicionales.

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.

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
<b>Pasivo</b>	<b>18.275,00</b>	<b>18.275,00</b>
Acreeedores varios (Nota 9.1)		
Elcano Real Estate, S.L.	18.275,00	18.275,00
<b>Pérdidas y Ganancias:</b>	<b>73.100,00</b>	<b>73.100,00</b>
<b>Gastos-</b>		
Otros gastos de explotación (Nota 12.5)		
Elcano Real Estate, S.L.	73.100,00	73.100,00

**Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección**

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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 2019 y 2018, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco hombres.

#### Situación de conflicto de interés de los Administradores

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

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

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

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

**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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la ley 11/2013 de 26 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	111	40
Ratio de operaciones pagadas	71	39
Ratio de operaciones pendientes de pago	543	51
Total pagos realizados	440.069,36	2.944.308,24
Total pagos pendientes	40.751,40	278.583,08

**NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN**

**15.1) Personal**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no disponía de empleados. El número de empleados medio durante el ejercicio 2018 desglosado por categorías es el siguiente:

	2018	
	Hombres	Mujeres
Dirección	-	-
Administración	1	-
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

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 2019 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.000 euros (7.000 euros en 2018 por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por otros servicios distintos a los de auditoría, han ascendido a 1.000 euros (9.800 euros en 2018 por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Handwritten signature and initials in the right margin.

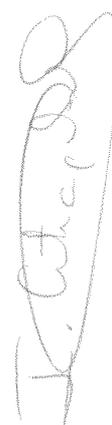
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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

<u>31/12/2019</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 su 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 DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

La mayoría de los Gobiernos han tomado medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados (salvo los de primera necesidad y sanitarios), cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre, lo que está afectando de manera significativa a la economía global.

En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales si bien se han realizado extensiones posteriores. A la fecha de las presentes cuentas anuales, la vigencia del estado de alarma se ha prorrogado hasta el 10 de mayo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses.

No obstante, los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible.

La Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad que debido a su uso como residencia de estudiantes ha visto afectada su actividad de manera significativa. En este sentido, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino ha solicitado a la Sociedad el diferimiento de las rentas correspondientes al primer y segundo trimestre de 2020, habiendo sido aceptado el mismo por parte de los administradores de la Sociedad

Asimismo, en relación con el Contrato de Financiación que mantiene la Sociedad, descrito en la Nota 9.1 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con la entidad financiera cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) carencia de principal durante el ejercicio 2020, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (recogido en la Nota 8) para el pago de intereses y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020 descritos en la Nota 9.1. A la fecha de las presentes cuentas anuales, el acuerdo con la entidad financiera está pendiente de formalización, si bien los términos anteriormente descritos han sido aceptados por la misma. Se espera que dicha formalización se produzca durante el mes de mayo de 2020.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

Los administradores han realizado un análisis de la situación financiera de la Sociedad tras la implementación de las medidas anteriormente mencionadas explorando diferentes escenarios entre los que se ha considerado que la Sociedad no tendrá actividad o esta será residual hasta septiembre de 2020, volviéndose a una cierta normalidad a partir de dicho mes y haciendo una estimación de que los niveles de ocupación de la Residencia se situarían un 30% por debajo de la ocupación normal en dichos meses y hasta final de año. Este es el escenario que los administradores han considerado más realista con la información con la que se dispone a fecha de formulación, y atendiendo al desarrollo de los acontecimientos, si bien la tesorería se vería menguada, el hecho del acuerdo alcanzado con la entidad financiera, hace que la tesorería de la Sociedad sea suficiente para aguantar el ejercicio 2020 y en consecuencia los administradores han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el pasado 27 de diciembre de 2019.

Adicionalmente a lo anterior, a juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentes cuentas anuales.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Gómez', written vertically on the right side of the page.

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2019**

**Situación de la sociedad y evolución de negocio**

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) fue constituida con la forma mercantil de Sociedad Anónima bajo la denominación social de COLIE INVESTMENTS, S.A. por un periodo de tiempo indefinido, el día 29 de septiembre de 2016.

Con fecha 27 de junio de 2017, se acuerda en la Junta de Accionistas cambiar la denominación social de la Sociedad por la actual. Este acuerdo se escrituró el 14 de julio de 2017 ante el notario de Madrid D. Andres de la Fuente O’Connor, modificándose para ello el artículo 1º 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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 27 de diciembre de 2017, en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) y forman parte del segmento SOCIMI.

La cotización a 31 de diciembre de 2019 es de 1,36 euros por acción.

**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 2019**

Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el pasado 27 de diciembre de 2019.

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

La mayoría de los Gobiernos han tomado medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados (salvo los de primera

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

necesidad y sanitarios), cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre, lo que está afectando de manera significativa a la economía global.

En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales si bien se han realizado extensiones posteriores. A la fecha de las presentes cuentas anuales, la vigencia del estado de alarma se ha prorrogado hasta el 10 de mayo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses.

No obstante, los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible.

La Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad que debido a su uso como residencia de estudiantes ha visto afectada su actividad de manera significativa. En este sentido, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino ha solicitado a la Sociedad el diferimiento de las rentas correspondientes al primer y segundo trimestre de 2020, habiendo sido aceptado el mismo por parte de los administradores de la Sociedad

Asimismo, en relación con el Contrato de Financiación que mantiene la Sociedad, descrito en la Nota 9.1 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con la entidad financiera cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) carencia de principal durante el ejercicio 2020, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (recogido en la Nota 8) para el pago de intereses y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020 descritos en la Nota 9.1. A la fecha de las presentes cuentas anuales, el acuerdo con la entidad financiera está pendiente de formalización, si bien los términos anteriormente descritos han sido aceptados por la misma. Se espera que dicha formalización se produzca durante el mes de mayo de 2020.

Los administradores han realizado un análisis de la situación financiera de la Sociedad tras la implementación de las medidas anteriormente mencionadas explorando diferentes escenarios entre los que se ha considerado que la Sociedad no tendrá actividad o esta será residual hasta septiembre de 2020, volviéndose a una cierta normalidad a partir de dicho mes y haciendo una estimación de que los niveles de ocupación de la Residencia se situarían un 40% por debajo de la ocupación normal en dichos meses y hasta final de año. Este es el escenario que los administradores han considerado más realista con la información con la que se dispone a fecha de formulación, y atendiendo al desarrollo de los acontecimientos, si bien la tesorería se vería menguada, el hecho del acuerdo alcanzado con la entidad financiera, hace que la tesorería de la Sociedad sea suficiente

*I. Gómez*



**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2019**

**(Expresada en Euros)**

31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 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.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

- 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.

#### 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la ley 11/2013 de 26 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	<del>111</del>	40
Ratio de operaciones pagadas	<del>71</del>	39
Ratio de operaciones pendientes de pago	543	51
Total pagos realizados	440.069,36	2.944.308,24
Total pagos pendientes	40.751,40	278.583,08

El Periodo Medio de Pago a proveedores excede los 60 días establecidos por Ley debido al retraso en una devolución a un proveedor concreto. Este retraso es debido a que la mencionada devolución depende del reembolso de una tasa por parte del Ayuntamiento de Madrid. Este reembolso por parte del Ayuntamiento. se espera recibir en el corto plazo por lo que se liquidaría la deuda pendiente de pago y por lo tanto quedando subsanada esta situación. Excluyendo este proveedor, el Periodo Medio de Pago se adecuaría a lo establecido por la Ley.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

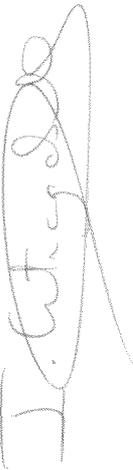
Acciones propias

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 formalizó un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad una cantidad 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 suscribió 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.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad posee un total de 72.234 acciones (84.834 al 31 de diciembre de 2018).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2019 fue de 1,29 euros promedio (19.788 acciones vendidas en 2018 a un precio de 1,23 euros por acción) - Nota 12.6-.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. C. S.', written vertically on the right side of the page.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

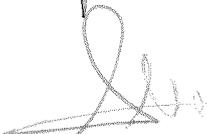
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de Student Properties Spain SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el informe de gestión) correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

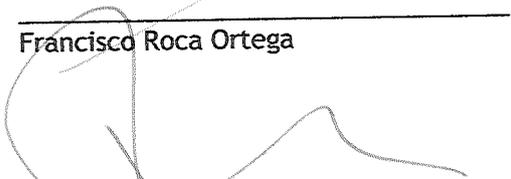
Madrid, 28 de abril de 2020

  
\_\_\_\_\_  
Gysbreght Willem Hero Ekker

  
\_\_\_\_\_  
Luis Miguel Corral Pozuelo

  
\_\_\_\_\_  
Miguel Zurita Goñi

  
\_\_\_\_\_  
Francisco Roca Ortega

  
\_\_\_\_\_  
Pablo Valdés Fernandez

## **ANEXO 1**

### **Valoración de la Cartera Inmobiliaria a 31 de diciembre de 2019:**

La Sociedad informa que la valoración de su cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2019 asciende a un importe total de 21.760.000 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 el de julio de 2017 y definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

## ANEXO 2

**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.