

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Madrid, 12 de marzo de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A (la "Sociedad) pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2020
- Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2020 formuladas junto con el Informe de Gestión
- Valoración de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020 (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)

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D^a. Idoya Arteagabeitia
Secretaria No Consejera 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 2020 e informe de gestión del ejercicio 2020 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 2020, 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 2020, 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 2020 asciende a 16.850 miles de euros lo que supone el 92% 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 2.d, 4.2, 4.3 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 2020.
- 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.

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, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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

12 de marzo de 2021



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020



CONTENIDO

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

- Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Memoria del ejercicio 2020.
 - 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 del riesgo financiero.
 - Nota 6. Inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
 - Nota 7. Activos financieros.
 - Nota 8. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.
 - Nota 9. Pasivos financieros.
 - Nota 10. Fondos propios.
 - Nota 11. Administraciones Públicas y Situación Fiscal.
 - Nota 12. Ingresos y gastos.
 - Nota 13. Operaciones con partes vinculadas.
 - Nota 14. Información sobre aplazamientos de pagos efectuados a proveedores.
 - Nota 15. Otra información.
 - Nota 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 12/2012.
 - Nota 17. Hechos posteriores al cierre.
- Informe de gestión.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		16.850.291,03	17.165.762,25
Inmovilizado Intangible	(Nota 6.1)	-	3.667,05
Aplicaciones Informáticas		-	3.667,05
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6.2)	16.850.291,03	17.162.095,20
Terrenos		8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones		6.836.510,69	6.981.954,65
Otras Inversiones Inmobiliarias		1.129.580,34	1.295.940,55
ACTIVO CORRIENTE		1.565.335,61	1.890.695,21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		235.303,83	463.979,75
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 7)	235.303,83	463.979,75
Inversiones financieras a corto plazo		19.178,85	12.797,90
Otros activos financieros	(Nota 7)	19.178,85	12.797,90
Periodificaciones a Corto Plazo		1.143,87	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.309.709,06	1.413.917,56
Tesorería	(Nota 8)	1.309.709,06	1.413.917,56
TOTAL ACTIVO		18.415.626,64	19.056.457,46

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 2020
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		10.203.522,14	10.731.802,36
FONDOS PROPIOS	(Nota 10)	10.195.743,70	10.731.802,36
Capital		9.999.007,27	9.999.007,27
Capital escriturado		9.999.007,27	9.999.007,27
Reservas		1.079.473,84	996.992,52
Reserva Legal		1.042.241,39	1.001.000,73
Otras reservas		37.232,45	(4.008,21)
Acciones y participaciones en patrimonio		(80.956,38)	(98.238,24)
Resultados de ejercicios anteriores		(590.986,38)	(590.986,38)
Resultados negativos ejercicios anteriores		(590.986,38)	(590.986,38)
Resultado del ejercicio		(210.794,65)	412.406,64
Otros instrumentos de patrimonio		7.778,44	12.620,55
PASIVO NO CORRIENTE		7.557.383,00	7.575.959,13
Deudas a largo plazo	(Nota 9.1)	7.557.383,00	7.575.959,13
Deudas con entidades de crédito		7.394.601,11	7.419.445,60
Otros pasivos financieros		162.781,89	156.513,53
PASIVO CORRIENTE		654.721,50	748.695,97
Deudas a corto plazo	(Nota 9.1)	225.395,31	292.164,26
Deudas con entidades de crédito		225.395,31	292.164,26
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		429.326,19	456.531,71
Acreeedores varios	(Nota 9.1)	348.568,11	351.721,86
Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 11)	80.758,08	104.809,85
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		18.415.626,64	19.056.457,46

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 12.1)	515.233,56	1.211.442,12
Prestaciones de servicios		515.233,56	1.211.442,12
Otros ingresos de explotación		4.485,12	5.710,75
Ingresos accesorios y otros gestión corriente		4.485,12	5.710,75
Otros gastos de explotación	(Nota 12.2)	(222.004,32)	(299.731,20)
Servicios exteriores		(180.530,64)	(192.507,31)
Tributos		(41.023,68)	(105.899,34)
Otros gastos de gestión corriente		(450,00)	(1.324,55)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	(317.999,22)	(317.952,04)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(20.284,86)	599.469,63
Ingresos financieros	(Nota 12.4)	-	18.108,26
Gastos financieros	(Nota 12.4)	(190.509,79)	(205.171,25)
RESULTADO FINANCIERO		(190.509,79)	(187.062,99)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(210.794,65)	412.406,64
Impuesto de Sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(210.794,65)	412.406,64

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 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	(210.794,65)	412.406,64
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)	(210.794,65)	412.406,64

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 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos y retribuciones	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total
A) SALDO, 31/12/2018	11.000.008,00	(4.008,21)	(108.587,52)	(336.900,32)	(252.305,42)	-	10.985,07	10.309.191,60
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) SALDO, 31/12/2019	9.999.007,27	996.992,52	(98.238,24)	(590.986,38)	412.406,64	-	12.260,55	10.731.802,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(210.794,65)	-	-	(210.794,65)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	17.281,86	-	-	(329.925,32)	(4.482,11)	(317.125,57)
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	17.281,86	-	-	-	(4.482,11)	(4.482,11)
-Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(329.925,32)	-	(329.925,32)
III. Otras variaciones del patrimonio neto,	-	82.481,32	-	-	(412.406,64)	329.925,32	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	82.481,32	-	-	(412.406,64)	329.925,32	-	-
C) SALDO, 31/12/2020	9.999.007,27	1.079.473,84	(80.956,38)	(590.986,38)	(210.794,65)	0,00	7.778,44	10.203.522,14

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 2020
(Expresado en euros)**

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)		306.332,15	1.492.874,10
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(210.794,65)	412.406,64
Ajustes del resultado		508.509,01	505.015,03
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	317.999,22	317.952,04
Ingresos financieros		-	(18.108,26)
Gastos financieros	(Nota 12.4)	190.509,79	205.171,25
Cambios en el capital corriente		200.326,53	762.515,42
Deudores y otras cuentas a cobrar		228.675,92	874.639,56
Otros activos corrientes		(1.143,87)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(27.205,52)	(112.124,14)
Otros flujos efectivo actividades explotación		(190.509,79)	(187.062,99)
Pagos de intereses		(190.509,79)	(205.171,25)
Cobros de intereses		-	18.108,26
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)		(13.751,06)	1.968,73
Pagos por inversiones		(13.751,06)	-
Otros activos financieros		(13.751,06)	-
Cobros por desinversiones		-	1.968,73
Inmovilizado material		-	1.968,73
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)		(396.789,59)	(1.228.447,25)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(312.643,46)	8.568,64
Pago de dividendos		(329.925,32)	(1.780,64)
Adquisición / Enajenación de instrumentos patrimonio propio		17.281,86	10.349,28
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(84.146,13)	(1.237.015,99)
Deudas con entidades de crédito		(84.146,13)	(1.237.015,99)
Emisión		6.268,36	438,20
Devolución		(90.414,49)	(1.237.454,19)
D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)		(104.208,50)	266.395,48
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		1.413.917,56	1.147.522,08
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.309.709,06	1.413.917,56

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

(Expresada en Euros)

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'f' or a similar symbol, located on the right side of the page.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

(Expresado 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. Andrés 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 BME Growth de BME MTF Equity, anteriormente denominado 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 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.

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.

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha monitorizado la situación y el posible impacto, adoptando las siguientes medidas:

- Se han mantenido conversaciones con el inquilino del inmueble de su propiedad, ya que debido a su uso como residencia de estudiantes su actividad se ha visto afectada de manera significativa, especialmente durante el segundo y tercer trimestre del año 2020. 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 el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver nota 6) y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de 2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

- Asimismo, en relación al contrato de financiación, se ha llegado a un acuerdo con la Entidad Financiera cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (véase Nota 8) para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020 descritos en la Nota 9.1., sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados en las presentes cuantas anuales.

- Adicionalmente, el 29 de julio de 2020 se abonó a favor de los accionistas el dividendo aprobado por la Junta de Accionistas el 6 de julio de 2020 mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad (véase nota 3). El 19 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la amortización total anticipada del derecho de crédito y con ello, realizar el pago íntegro del principal de préstamo y los correspondientes intereses devengados hasta la fecha. Dicho pago se abonó a los accionistas de la Sociedad el 9 de diciembre de 2020.

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 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 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 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 SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país 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 mercantiles:

- El 100 por cien 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 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 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 por ciento 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 de BME Growth 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 2020 y a 31 de diciembre de 2019 fue de 1,39 y 1,36 euros por acción, respectivamente.

Como se indica en la nota 6.2 de las presentes cuentas anuales, 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 (anteriormente denominado Darino Investments, S.L.), 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, esta 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 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, 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.

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante Legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) 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 2019, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 28 de abril de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de accionistas celebrada el 6 de julio de 2020 y están pendiente de depósito debido a determinados temas formales.

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos efectivo.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado las 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 los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las 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 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 2020 asciende a 19.200 miles de euros (21.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

En base a lo anterior, a 31 de diciembre de 2020 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 - Cumplimiento 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 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 por ciento. 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 a 31 de diciembre de 2020, 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 con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativo, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios del Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comprobables 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, dichas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2019 fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 6 de julio de 2020.

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2020, que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas para su aprobación, es la que se muestra a continuación, junto con la propuesta aprobada del ejercicio 2019:

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio	(210.794,65)	412.406,64
	(210.794,65)	412.406,64
Aplicación a:		
Reserva Legal	-	41.240,66
Reservas Voluntarias	-	41.240,66
Distribución de dividendo	-	329.925,32
Resultados negativos	(210.794,65)	-
	(210.794,65)	412.406,64

El pasado 29 de julio de 2020 se abonó favor de los accionistas que adquirieron acciones con anterioridad al 6 de julio de 2020, el dividendo aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas el pasado 6 de julio de 2020 en forma de derecho de crédito. El detalle del dividendo es el siguiente:

Total acciones con derecho a cobro	10.926.497
Importe bruto unitario (euros/acción)	0,030195€
Retención fiscal (euros /acción)	0,005737€
Importe neto (euros/acción)	0,024458€

El pago del dividendo se realizó mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con las siguientes condiciones:

- Importe del Principal: importe neto a percibir por cada uno de los accionistas de la Sociedad con derecho
- Tipo de interés: 3 por ciento anual pagadero a vencimiento
- Vencimiento: 2 años a contar desde la fecha de aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2019 por la Junta General de Accionistas, es decir, 6 de julio de 2022
- Vencimiento anticipado: el derecho de crédito podrá ser amortizado, total o parcialmente, con anterioridad a la fecha de vencimiento, a discreción exclusivamente del Consejo de Administración de la Sociedad.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la amortización total anticipada del derecho de crédito y con ello, realizar el pago íntegro del principal del préstamo y los correspondientes intereses devengados hasta la fecha. Dicho pago a los accionistas de la Sociedad tuvo lugar el 9 de diciembre de 2020.

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 cien 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 junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10 por ciento de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20 por ciento del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 por ciento del capital social, no es distributable 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 las cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado

a) Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias figuran los "Otras inversiones inmobiliarias" que están comprendidos por las instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento, ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. En cualquier caso, tal como se ha comentado anteriormente, atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 (actualmente denominado BME Growth), la Sociedad procedió a la valoración por parte de un experto independiente de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020, la cual ascendió a 19.200 miles de euros (21.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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

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

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

La Sociedad ha procedido a realizar su última valoración a 31 de diciembre de 2020, contratando los servicios de un experto independiente (TINSA) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation - Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor de contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente.

4.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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.

4.5. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el BME Growth 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.

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 al que tiene en propiedad actualmente la Sociedad explotado como residencia de estudiantes por el inquilino.

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 estas a la Sociedad. Ambas opciones (de compra y venta) se han otorgado con carácter gratuito.

Tanto al cierre del ejercicio como a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las condiciones establecidas para el ejercicio de dichas opciones no han sido cumplidas, por lo que los administradores han decidido no registrar importe alguno.

4.6. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 139.272,45 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (120.670,77 euros a 31 de diciembre de 2019) y 217.331,56 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (350.000 euros a 31 de diciembre de 2019) -véase nota 9-.

4.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada 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 de este que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

4.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen General

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

corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o 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 Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de

Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. 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 presentes cuentas anuales.

4.9. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.10. Reconocimiento de ingresos

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

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de estos se pueden valorar con

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

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

4.11. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos 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.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14. Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; 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 DEL RIESGO FINANCIERO.

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

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

5.1 Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6).

Como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino del inmueble propiedad de la Sociedad, solicitó a la Sociedad diferir la facturación y pago de las rentas correspondiente al primer, segundo y tercer trimestre del ejercicio 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de

2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad

5.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La Sociedad tiene exposición reducida al riesgo de cambio en los tipos de interés ya que los préstamos recibidos son a tipo de interés fijo (véase Nota 9).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta 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. Como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino también solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver notas 1 y 6).

5.3 Riesgo de liquidez

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

En este sentido, y tal y como se señala en la Nota 1, 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) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (véase Nota 8) para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020 descritos en la Nota 9.1., sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados en las presentes cuantías anuales.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

5.4 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.

5.5 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 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

NOTA 6. INMOVILIZADO.

6.1) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	01/01/2020	Altas	Bajas	Traspaso	31/12/2020
Coste:					
Aplicaciones Informáticas	11.000,01	-	-	-	11.000,01
Total Coste	11.000,01	-	-	-	11.000,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones Informáticas	(7.332,96)	(3.667,05)	-	-	
Total amortización	(7.332,96)	(3.667,05)	-	-	(11.000,01)
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	3.667,05	(3.667,05)	-	-	0,00

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	01/01/2019	Altas	Bajas	Traspaso	31/12/2019
Coste:					
Aplicaciones Informáticas	11.000,01	-	-	-	11.000,01
Total Coste	11.000,01	-	-	-	11.000,01
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones Informáticas	(3.666,48)	(3.666,48)	-	-	(7.332,96)
Total Amortización	(3.666,48)	(3.666,48)	-	-	(7.332,96)
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	7.333,53	(3.666,48)	-	-	3.667,05

6.2) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	01/01/2020	Altas	Traspasos	31/12/2020
Coste:				
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	2.528,00	-	1.631.402,77
Total Coste	17.785.177,06	2.528,00	-	17.787.705,06
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(290.147,64)	(145.443,96)	-	(435.591,60)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(332.934,22)	(168.888,21)	-	(501.822,43)
Total Amortización	(623.081,86)	(314.332,17)	-	(937.414,03)
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	17.162.095,20	(311.804,17)	-	16.850.291,03

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2019 fue el siguiente:

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
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
Total Coste	17.785.177,06	-	-	17.785.177,06
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)
Total Amortización	(308.796,30)	(314.285,56)	-	(623.081,86)
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	17.476.380,76	(314.285,56)	-	17.162.095,20

Como se menciona en la nota 9.1.1 esta inversión inmobiliaria se encuentra hipotecada por el préstamo bancario mantenido por la Sociedad.

Información Transacción / Activo

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor por el que adquirió el inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz nº 37 de Madrid (en adelante, el "Inmueble"), inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, con el número de finca registral 9.037, por importe de 13.000.000,00 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 5.420m² de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m² de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 determinadas actuaciones con el propósito de adecuar el inmueble para su destino como residencia de estudiantes, incurriendo en obras de adecuación por importe de 3.156.302,29 euros y en instalaciones técnicas y mobiliario por importe de 1.628.874,77 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 2020 y a 31 de diciembre de 2019. Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 (actualmente denominado BME Growth) el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 19.200 miles de 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 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 significativo.

Información Seguros

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, a juicio de los administradores, 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 HUBR Student Housing, S.L. 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 Student Housing, S.L. (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 por ciento del Resultado operativo obtenido por la residencia deducido el 5 por ciento 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.

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 2018/2019 incluido y entregarla al arrendador. Dicho Plan de Negocios (denominado Plan de Referencia para los dos primeros cursos que 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. Excepcionalmente, como consecuencia de la actual crisis sanitaria, el Plan de Negocios del Curso 2020/2021 fue entregado al

arrendador durante el cuarto trimestre de 2020 para tener mayor previsión de la evolución de la residencia durante de 2021.

En el Plan de Negocios deberá incluirse el importe que corresponda a la Renta Fija. 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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento 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 menor un 10 por ciento; 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 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.

Como consecuencia del impacto que la crisis sanitaria por el Covid-19 ha tenido en la actividad del activo de su propiedad, operado como residencia de estudiantes la Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad. 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 solicitó a la Sociedad relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quede integrada únicamente por el componente de Renta Variable y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de 2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

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 esta, se establece un escalado con una comisión mínima de 20 por ciento y una máxima de 30 por ciento 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, este estaría obligado a pagar la comisión de incentivo en base a dicha oferta, aunque esta 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 2020 y 2019 a corto plazo es el siguiente:

	Créditos y otros Saldo a 31/12/2020	Créditos y otros Saldo a 31/12/2019
Otros activos financieros	19.178,85	12.797,90
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	235.303,83	463.979,75
Total	254.482,68	476.777,65

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la

siguiente:

	Saldo a 31/12/2020		Saldo a 31/12/2019	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Saldos por operaciones comerciales				
Cientes por prestaciones servicios	-	235.303,83	-	463.979,75
Total saldos por operaciones comerciales	-	235.303,83	-	463.979,75
Saldos por operaciones no comerciales				
Fianzas y depósitos	-	12.797,90	-	12.797,90
Otros activos financieros	-	6.380,95	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	-	19.178,85	-	12.797,90
Total	-	254.482,88-		476.777,65

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Cuentas corrientes bancarias	1.309.709,06	1.413.917,56
Total	1.309.709,06	1.413.917,56

Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado. A 31 de diciembre de 2020 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 217.331,56 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (350.000 euros a 31 de diciembre de 2019) - Nota 9.1.- En este sentido, con fecha 13 de mayo de 2020 la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con la entidad financiera en virtud del cual se autoriza la utilización del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda para atender el pago de los intereses ordinarios que se devenguen desde el 30 de abril de 2020 hasta el 30 de abril de 2021, siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante dicho periodo comprendido del 30 de abril de 2020 hasta el 30 de abril de 2021, con la obligación por parte de la Sociedad de reponer el importe efectivamente dispuesto con el flujo de caja generado durante el año 2021 y siguientes.

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 admitidas a cotización en el BME Growth.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS.

El detalle de pasivos financieros a corto y largo plazo a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, es el siguiente:

	Obligaciones y Otros 31/12/2020	Obligaciones y Otros 31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1)	8.131.346,42	8.219.845,25
Total	8.131.346,42	8.219.845,25

9.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se indica a continuación, en euros:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores varios	348.568,11	-	351.721,86	-
Total saldos por operaciones comerciales	348.568,11		351.721,86	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	225.395,31	7.394.601,11	292.164,26	7.419.445,60
Otros pasivos financieros (Nota 9.1.2)		162.781,89	-	156.513,53
Total saldos por operaciones no comerciales	225.395,31	7.557.383,00	292.164,26	7.575.959,13
Total Débitos y partidas a pagar	573.963,42	7.557.383,00	643.886,12	7.575.959,13

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Préstamos bancarios (largo plazo y corto plazo)	7.591.311,11	7.681.676,76
Intereses devengados y no pagados	28.685,31	29.933,10
Total	7.619.996,42	7.711.609,86

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 del Tramo B a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados no pagados son 28.685,31 euros (29.933,10 euros al 31 de diciembre de 2019).

- 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. Con fecha 13 de mayo de 2020 la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación del contrato de financiación en virtud del cual se concede un periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021. Asimismo, en dicho acuerdo de novación se acuerda ampliar la duración del Contrato de Financiación un año, de manera que la fecha de vencimiento final sea el 30 de noviembre de 2034.

- 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 (en adelante FRSD) por importe de 350.000 euros. En el acuerdo de novación del Contrato de Financiación mencionado anteriormente, se ha pactado que, excepcionalmente, el FRSD se destine, durante el periodo de carencia de capital de doce meses indicado en el apartado anterior, a atender los intereses ordinarios que se devenguen durante dicho periodo, siempre que la acreditada no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021. En este sentido, la Sociedad queda obligada a reponer el importe efectivamente dispuesto con el flujo de caja generado a partir del cierre del ejercicio 2021 y siguientes, y mantener, desde ese momento, el FRSD en el importe mínimo de 350.000€ (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. La entidad financiadora dispensa puntualmente, y únicamente durante el ejercicio 2020, a la Sociedad del cálculo y

cumplimiento de los mencionados ratios.

A juicio de los administradores los ratios anteriormente mencionados serán cumplidos en el período de 12 meses desde el 31 de diciembre de 2020.

9.1.2) Otros pasivos financieros

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

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

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.

9.3) Análisis por Vencimientos

El detalle de los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento a 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Pasivos financieros						
	0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	196.710,00	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.255.011,11	7.591.311,11
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	28.685,31	-	-	-	-	28.685,31
Acreedores Varios	348.568,11	-	-	-	-	348.568,11
Otros pasivos financieros					162.781,89	162.781,89
TOTAL	573.963,42	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.417.793,00	8.131.346,42

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						
	0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años	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
TOTAL	643.886,12	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.436.320,29	8.219.796,41

NOTA 10. FONDOS PROPIOS.

Capital Social

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

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

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2019, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas aprobó 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 2020 y 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. Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital.

El capital social al 31 de diciembre 2020 y de 2019, tiene la composición siguiente:

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

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2020 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%
	1.113.974	10,12%

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 de BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - 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 por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20 por ciento del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía un saldo deudor por importe de 4.008,21 euros, correspondiente a los gastos de constitución de la Sociedad imputados a patrimonio. A 31 de diciembre de 2020, las reservas voluntarias presentan un saldo de 37.232,45 euros, tras la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2019, aprobado por la Junta General de Accionistas el 6 de julio de 2020.

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

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad posee un total de 58.242 acciones por valor de 80.956,38 euros (72.234 al 31 de diciembre de 2019 por valor de 98.238,24 euros).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2020 fue de 1,39 euros promedio originando un resultado de 6.268,36 euros (1,29 euros promedio durante el ejercicio 2019 con un resultado de 6.513,53 euros).

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, en euros es el siguiente:

	31/12/2020		31/12/2019	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	72.331,36	-	104.809,85
Retenciones por IRPF	-	1.460,70	-	-
Retenciones por Dividendos	-	6.390,92	-	-
Retenciones por Préstamo	-	575,10	-	-
Total	-	80.758,08	-	104.809,85

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 esta considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomados en su conjunto.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución, en el ejercicio 2016. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus asesores fiscales, consideran remota la posibilidad de que se materialicen salidas de recursos adicionales de importe significativo como consecuencia de la revisión de los períodos abiertos a inspección.

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficio, al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
	(210.794,65)		-		(210.794,65)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(210.794,65)

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:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
		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 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 por ciento a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2019, 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 por ciento 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:

Bases Imponibles Negativas	Importe Euros	Aplicado	Pendiente
Ejercicio 2016	(10.367,30)	-	(10.367,30)
Ejercicio 2017	(326.533,02)	-	(326.533,02)
Ejercicio 2018	(252.305,42)	-	(252.305,42)
Ejercicio 2020	(210.794,65)	-	(210.794,65)
TOTAL	(800.000,39)	-	(800.000,39)

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS.

12.1) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2020 los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria ascienden a 515.233,56 euros (1.211.442,12 euros a 31 de diciembre de 2019), quedando pendiente de cobro la renta correspondiente al cuarto trimestre de 2020

Como consecuencia del impacto que la crisis sanitaria originada por el COVID-19 ha tenido en la operativa del activo como residencia de estudiantes, el arrendatario ha solicitado en relación con el Plan de Negocio del Curso 2019/2020 el cambio de determinadas condiciones del contrato de arrendamiento. En este sentido, la Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad 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 el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino ha solicitado a la Sociedad relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quede integrada únicamente por el componente de Renta Variable.

Todos los ingresos han sido generados en territorio nacional.

12.2) 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 2020 y 2019, es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Reparaciones y conservación	126,64	695,10
Servicios de profesionales independientes	176.168,22	188.591,85
Seguros	4.093,05	-
Servicios bancarios	142,73	255,67
Suministros	-	2.034,03
Otros servicios	-	930,66
Tributos	41.023,68	105.899,34
Otros gastos de gestión corriente	450,00	1.324,55
Total	222.004,32	299.731,20

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 cada año.

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 Servicios Patrimoniales, 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.

12.3) Resultado financiero

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Resultado financiero” a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos financieros		
Empresas de grupo y asociados de terceros	-	(18.108,26)
Gastos financieros		
Por deudas con terceros	190.509,79	205.171,25
Total	190.509,79	187.062,99

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 9.1.2, 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 BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por BME Growth. 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 2020 y de 2019

	31/12/2020	31/12/2019
Activo	6.390,92	
Otros activos financieros (Nota 7)	6.390,92	-
Pigasol S.L.	3.195,46	-
Euro Scanning S.L.	3.195,46	-
Pasivo	18.284,97	18.275,00
Acreedores varios (Nota 9.1)		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	18.275,00	18.275,00
A&G Global SICAV - Inland Fund	9,97	-
Pérdidas y Ganancias:	73.100,00	73.100,00
Gastos-		
Otros gastos de explotación (Nota 12.2)		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	73.100,00	73.100,00

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, la Sociedad no ha tenido personal de Alta Dirección y no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor del Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 señala a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo:

Administrador	Sociedad	Cargo o función	% Participación directa	% Participación indirecta
Luis Miguel Corral Pozuelo	HUBR Málaga SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Luis Miguel Corral Pozuelo	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a

Asimismo, se informa que el resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han estado en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la sociedad.

Asimismo, las personas vinculadas al Consejo de Administración según el artículo 231 del Real Decreto 1/2010, no han estado en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la sociedad.

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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	99	111
Ratio de operaciones pagadas	29	71
Ratio de operaciones pendientes de pago	765	543
Total pagos realizados	234.336,47	440.069,36
Total pagos pendientes	24.515,41	40.751,40

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN.

15.1 Personal

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 no se dispone de personal propio.

15.2 Información Sobre Medio Ambiente

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

15.3 Honorarios de auditores de cuentas

El importe de los honorarios devengados por Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 5.000,00 euros y 1.000,00 euros por otros servicios de verificación durante los ejercicios 2020 y 2019.

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

<u>31/12/2020</u>	<u>DESCRIPCION</u>
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Resultado 2019 Reserva Legal: 41.240,66€ Reserva Voluntarias: 41.240,66€
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019: 329.925,32€ Procedente de rentas sujetas al 0%
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.	6 de julio de 2020
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentes cuentas anuales.



INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2020

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 2020 es de 1,39 euros por acción.

En relación a la evolución del negocio, la Sociedad estima que la explotación y operativa del activo de su propiedad operado como residencia de estudiantes se recupere en el corto plazo, alcanzado niveles de ocupación y rentas similares al ejercicio 2019.

Entorno económico y de mercado

El mercado de residencias de estudiantes en España continúa observando una favorable evolución y perspectiva. La brecha entre la oferta de camas disponible y la demanda, el incremento de número de estudiantes en busca de alojamiento en España, la obsolescencia del stock existente, así como el rápido crecimiento de las universidades, son algunos de los factores que están propiciando el desarrollo del sector y el incremento de la actividad inversora. Como consecuencia del Covid-19 ha habido un impacto en las rentas y en las ocupaciones en el corto plazo, pero se espera que a medida que el mercado se vaya recuperando los niveles de ingresos vuelvan a niveles pre Covid, siendo de este modo un impacto temporal.

Acontecimientos más importantes posteriores al 31 de diciembre de 2020

No se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que puedan tener una incidencia significativa.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no desarrolla inversión alguna en gastos de I+D, como consecuencia del sector de mercado que ocupa, eminentemente de servicios, y a corto plazo los Administradores de la Sociedad no tienen previsto dirigir los esfuerzos de la Sociedad en esta vía.

Evolución de la plantilla

Con la entrada en vigor del contrato de arrendamiento los empleados de la Sociedad pasaron a formar parte de la plantilla del arrendatario, HUBR Student Housing, S.L.

Gestión de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6).

Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales, como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino del inmueble propiedad de la Sociedad, solicitó a la Sociedad diferir la facturación y pago de las rentas correspondiente al primer, segundo y tercer trimestre del ejercicio 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de 2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad

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 Sociedad tiene exposición reducida al riesgo de cambio en los tipos de interés ya que los préstamos recibidos son a tipo de interés fijo (véase Nota 9).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta 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. Como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino también solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver notas 1 y 6).

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.

En este sentido, y tal y como se señala en la Nota 1, 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) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (véase recogido en la Nota 8) para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante dicho periodo comprendido del 30 de abril de 2020 hasta el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020 descritos en la Nota 9.1., sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados en las presentes cuantías anuales.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

d) 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 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	99	111
Ratio de operaciones pagadas	29	71
Ratio de operaciones pendientes de pago	765	543
Total pagos realizados	234.336,47	440.069,36
Total pagos pendientes	24.515,41	40.751,40

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, la cual como consecuencia del Covid-19 aún no ha sido liquidada. 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.

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 2020 la Sociedad posee un total de 58.242 acciones (72.234 al 31 de diciembre de 2019).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2020 fue de 1,39 euros promedio (precio promedio de 1,29 euros por acción durante el ejercicio 2019) - Nota 12.6



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES 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) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

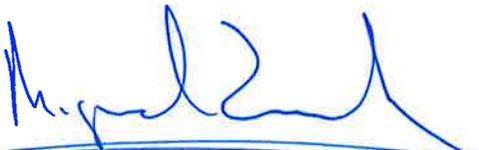
Por delegación, Dña. Idoya Arteagabeitia (Secretaria no consejera), firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

Madrid, 12 de marzo de 2021

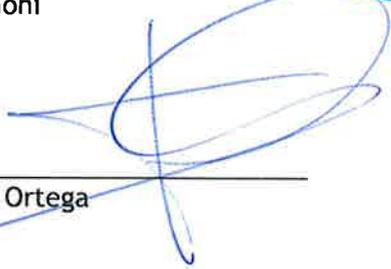
Gysbreght Willem Hero Ekker

Luis Miguel Corral Pozuelo

Pablo Valdés Fernández



Miguel Zurita Goñi



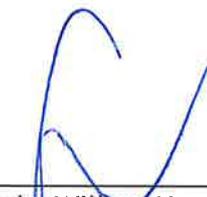
Francisco Roca Ortega

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

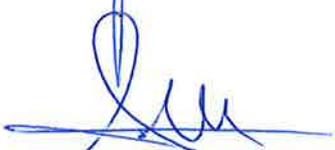
En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el informe de gestión) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Madrid, 12 de marzo de 2021



Gysbreght Willem Hero Ekker



Luis Miguel Corral Pozuelo



Pablo Valdés Fernández



Miguel Zurita Goñi

Francisco Roca Ortega

ANEXO 1

Valoración de la Cartera Inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020:

La Sociedad informa que la valoración de su cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2020 asciende a un importe total de 19.200.000 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 2021

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 Servicios Patrimoniales, S.L. – Gestión de Activo

Elcano Servicios Patrimoniales, 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. Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal – Auditor

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (en adelante, "Grant Thornton") 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 3/2020 del segmento de BME Growth de BME MTF Equity (Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity) 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.