

**Student Property Income SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas anuales consolidadas al 30 de junio de 2024
Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Student Property Income SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Student Property Income SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 30 de junio de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 30 de junio de 2024 ascienden a 431.662 miles de euros, representando aproximadamente un 91% de los activos del Grupo.</p> <p>Tal y como se describe en la nota 4.5. de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos corresponden principalmente con residencias de estudiantes.</p> <p>Cuando existen indicios de deterioro, el Grupo analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, el Grupo no ha registrado deterioros en las inversiones inmobiliarias.</p> <p>Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en valoraciones realizadas por expertos valoradores independientes. Las valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.6 y 7 de la memoria consolidada.</p> <p>Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 4.5 de la memoria consolidada.</p> <p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la estimación de las hipótesis claves.</p>	<p>Para una muestra de las altas registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas.</p> <p>Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.</p> <p>Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones realizadas por los expertos valoradores independientes contratados por la dirección, sobre las que hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hemos comprobado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos valoradores independientes mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Hemos comprobado que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante reuniones con los expertos valoradores independientes y la dirección, evaluando la razonabilidad de las estimaciones. • Hemos realizado pruebas sustantivas sobre una muestra, para contrastar la exactitud de los datos suministrados por la dirección a los expertos valoradores independientes y para comprobar la coherencia de las hipótesis. • Hemos comparado las valoraciones de los activos realizadas por los expertos valoradores independientes con el valor neto contable de los mismos. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

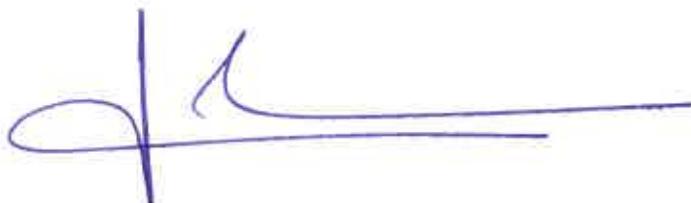
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

23 de octubre de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/21429

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal) y
sociedades dependientes**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
30 de junio de 2024**

x
N

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota Memoria	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE		444.299.934	340.348.726
Inmovilizado intangible	6	4.090.043	4.221.495
Inversiones inmobiliarias	7	431.662.022	304.444.508
Inversiones financieras a largo plazo	9,10 y 11	8.547.869	26.882.189
Activos por impuesto diferido	15	-	4.800.534
ACTIVO CORRIENTE		31.829.261	39.068.155
Existencias		-	6.253
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.104.219	7.856.350
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	9 y 10	9.385.278	735.429
<i>Deudores varios</i>	9 y 10	281.254	-
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	9, 10 y 15	2.437.687	7.120.921
Inversiones financieras a corto plazo	9 y 10	1.015.029	5.687.013
Periodificaciones a corto plazo	9 y 10	150.989	145.968
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	18.559.024	25.372.570
TOTAL ACTIVO		476.129.195	379.416.881

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

K
H

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

BALANCE CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota Memoria	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
PATRIMONIO NETO		9.897.927	44.044.103
Fondos propios		12.116.032	30.670.932
Capital	14	6.501.215	6.501.215
Reservas	14	5.809.742	236.216
Otras aportaciones de socios	2.4 y 14	11.522.369	18.213.063
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3	(11.717.294)	30.720.439
Dividendo a cuenta		-	(25.000.000)
Ajustes por cambio de valor	14	(2.218.105)	12.259.441
Operaciones de cobertura		(2.218.105)	12.259.441
Socios externos		-	1.113.730
PASIVO NO CORRIENTE		454.298.823	323.226.314
Provisiones a largo plazo		1.427	-
Deudas a largo plazo		314.418.112	309.588.301
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	9 y 12	309.614.348	306.088.961
<i>Otros pasivos financieros</i>	9 y 12	4.803.764	3.499.340
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9, 12 y 21	139.477.549	6.814.742
Pasivos por impuesto diferido	15	-	6.308.723
Periodificaciones a largo plazo	9 y 12	401.735	514.548
PASIVO CORRIENTE		11.932.445	12.146.464
Provisiones a corto plazo		28.706	-
Deudas a corto plazo		4.701.616	7.950.646
<i>Deudas a corto plazo con entidades de crédito</i>	9 y 12	1.704.758	4.130.682
<i>Otros pasivos financieros</i>	9 y 12	2.996.858	3.819.965
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 12	-	127.109
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.094.660	3.962.319
<i>Proveedores</i>	9 y 12	4.757.089	487.981
<i>Acreedores varios</i>	9 y 12	15.760	-
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>	9, 12 y 15	2.321.811	3.474.338
Periodificaciones a corto plazo	9 y 12	107.463	106.389
TOTAL PASIVO		476.129.195	379.416.881

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en Euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	Nota	1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024	1 de julio de 2022 al 30 de junio de 2023
	Memoria		
Importe neto de la cifra de negocios	16 a)	36.262.538	37.416.179
Aprovisionamientos	16 b)	(1.099.478)	(3.385.449)
Otros ingresos de explotación		192.195	(2.134)
Gastos de personal	16 c)	(749.120)	(1.123.637)
Otros gastos de explotación	16 d)	(5.710.763)	(11.777.216)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(5.440.972)	(8.503.887)
Deterioro y resultado de enajenaciones inmovilizado		9.592	(2.898.555)
Resultados por pérdida de control en sociedades dependientes	18	(11.522.369)	32.792.198
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	2.4	1.681.340	-
Otros resultados		42.180	(14.005)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.665.143	42.503.494
Ingresos financieros	16 e)	1.786.770	1.220.805
Gastos financieros	12, 16 e) y 21	(22.185.637)	(14.270.699)
RESULTADO FINANCIERO		(20.398.867)	(13.049.894)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.733.724)	29.453.600
Impuestos sobre beneficios	15	(4.983.570)	1.266.839
RESULTADO DEL EJERCICIO		(11.717.294)	30.720.439

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en Euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

	1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2024	1 de julio de 2023 al 30 de junio de 2023
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	(11.717.294)	30.720.439
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Efecto de la fusión (Nota 5)	(3.915.000)	-
II. Por valoración de instrumentos financieros (Nota 11)	(13.231.228)	7.619.428
III. Efecto impositivo (Nota 1)	2.668.681	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(14.477.547)	7.619.428
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	(26.194.841)	38.339.867

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

42

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A.U. y sociedades dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Capital Escriturado	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Socios externos	Total
Saldo ajustado a 1 de julio de 2022	6.501.215	2.493.314	87.212.691	(200.637)		4.640.013	-	100.646.595
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	30.720.439	-	-	-	30.720.439
Distribución del resultado	-	(200.637)	-	200.637	-	-	-	-
Otros movimientos	-	437.588	-	-	-	-	-	437.588
Por incorporaciones al perímetro de consolidación	-	2.804.659	-	-	-	-	1.113.730	3.918.388
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	7.619.428	-	7.619.428
Otras operaciones con socios y propietarios	-	(5.298.708)	(68.999.628)	-	(25.000.000)	-	-	(99.298.336)
Saldo 30 junio de 2023	6.501.215	236.215	18.213.063	30.720.439	(25.000.000)	12.259.441	1.113.730	44.044.103
Saldo ajustado a 1 de julio de 2023	6.501.215	236.215	18.213.063	30.720.439	(25.000.000)	12.259.441	1.113.730	44.044.103
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(11.717.294)	-	-	-	(11.717.294)
Distribución del resultado	-	5.720.439	-	(30.720.439)	25.000.000	-	-	-
Impacto fusión (Nota 5)	-	813.236	-	-	-	-	-	813.236
Otros movimientos (Nota 18)	-	(960.148)	11.522.369	-	-	-	-	10.562.221
Por incorporaciones al perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	(14.477.546)	-	(14.477.546)
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	(18.213.063)	-	-	-	(1.113.730)	(19.326.793)
Saldo 30 junio de 2024	6.501.215	5.809.742	11.522.369	(11.717.294)	-	(2.218.105)	-	9.897.927

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

K
M

STUDENT PROPERTY INCOME, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en Euros)

	Nota Memoria	Ejercicio Finalizado a 30 de junio de 2024	Ejercicio Finalizado a 30 de junio de 2023
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		(6.733.724)	29.453.599
Ajustes del resultado		35.671.276	(8.339.862)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	5.440.972	8.503.887
Deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(9.592)	2.898.555
Diferencia negativa de combinaciones de negocios		(1.681.340)	
Ingresos financieros	16 e)	(1.786.770)	(1.220.805)
Gastos financieros	12, 16 e) y 21	22.185.637	14.270.699
Resultados por pérdida de control en sociedades dependientes	18	11.522.369	(32.792.198)
Cambios en el capital corriente		4.364.984	(15.075.792)
(Incremento)/Decremento en Existencias		6.253	126.512
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar	9 y 10	(4.247.869)	967.377
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes	9 y 10	4.671.984	(6.760.794)
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar	9 y 12	3.132.341	(9.794.360)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9 y 12	802.275	385.472
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(21.151.067)	(7.330.481)
Pagos de intereses	12	(20.454.458)	(6.802.996)
Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	15	(696.609)	(527.485)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		12.151.469	(1.292.537)
Pagos por inversiones (-)		(132.506.191)	(48.527.666)
Inversiones inmobiliarias	7	(5.020.025)	(35.872.094)
Inversiones inmobiliarias - altas al perímetro de consolidación	7 y 18	(127.486.166)	(6.955.572)
Otros activos financieros	9	-	(5.700.000)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(132.506.191)	(48.527.666)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(18.213.063)	(31.159.274)
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	14	-	22.613.842
Devolución de instrumentos de patrimonio (+)	14	(18.213.063)	(53.773.116)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		131.754.239	83.979.020
Deudas con entidades de crédito (+)	9 y 12	-	129.549.412
Deudas con entidades de crédito (-)	9 y 12	(1.724.405)	(40.436.794)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	9, 12 y 21	139.477.549	
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	9, 12 y 21	(6.814.742)	(10.908.643)
Otras deudas (+)	9 y 12	815.837	5.775.045
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		113.541.176	52.819.746
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.813.546)	(6.813.546)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		25.372.570	22.373.027
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	18.559.024	25.372.570

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD DOMINANTE Y DE SUS SOCIEDADES DEPENDIENTES

A) Información general

Student Property Income SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como sociedad anónima en España el 23 de mayo de 2000, por un periodo de tiempo indefinido, y como resultado del "Protocolo para la promoción, construcción y explotación de residencias de estudiantes en España" firmado el 23 de mayo de 2000 por las sociedades CMF, S.A., Mediterranée Immobilier, S.A.R.L. y Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A. (ahora EBN Banco de Negocios, S.A.) por el cual se acuerda constituir una sociedad, posteriormente Campus Patrimonial, S.A.U., para la promoción, construcción y explotación directa o en régimen de alquiler de residencias de estudiantes, y en determinadas circunstancias la comercialización y venta, agotados los periodos de explotación correspondientes, de los apartamentos resultantes de la división horizontal de las citadas residencias. Con fecha 25 de octubre de 2019, la Sociedad dominante cambió su denominación de Campus Patrimonial, S.A.U. por la actual. Actualmente la Sociedad dominante tiene su domicilio social en Madrid, Calle Fernández de la Hoz, 33.

La fecha de constitución del grupo Student Property Income, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) se considera, a efectos contables, el 17 de octubre de 2018, fecha en la que se incorporó la primera sociedad dependiente al balance de la Sociedad dominante.

Con fecha 6 de marzo de 2024, la Sociedad cambió su denominación social de "Student Property Income, S.A." a "Student Property Income SOCIMI, S.A.", mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En esta misma fecha, se aprueba a través del acta de consignación de las decisiones adoptadas por el Accionista Único la decisión de acoger a la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir del 1 de julio de 2023. Con fecha 20 de marzo de 2024 se comunica a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT).

Con fecha 13 de marzo de 2024 los respectivos Administradores Solidarios de Student Property Income SOCIMI, S.A.U. y de Campus NewCo, S.L.U. proponen la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de la Sociedad Absorbida, Campus NewCo, S.L.U. por parte de la Sociedad Absorbente, Student Property Income, S.A.U. Como resultado de la fusión, la Sociedad Absorbida se disolverá sin liquidación y todos sus activos y pasivos serán transmitidos en bloque y mediante sucesión universal a la Sociedad Absorbente, se conformidad con lo previsto en los artículos 33 y 34 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio (la "LME").

La fusión por absorción fue aprobada con fecha 18 de abril de 2024 en el Acta de consignación de las decisiones adoptadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbida. Se aprueban, como balances de fusión de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, los balances de situación cerrados el 31 de diciembre de 2023.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4D. 6º de la LME y teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida pertenecen al mismo grupo de sociedades con anterioridad al 1 de julio de 2023, todas las operaciones de la Sociedad Absorbida se reputarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente desde e incluyendo el 1 de julio de 2023. Se hace constar, a los efectos oportunos, que la retroacción contable así determinada es conforme con lo exigido en la norma de registro y valoración 21ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

A partir de esta operación de fusión, el Accionista Único de la Sociedad Dominante pasa de Campus NewCo, S.L.U. a European Student Accommodation I, S.á.r.l.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

El ejercicio del Grupo se corresponde con el ejercicio anual que se inicia el 1 de julio y finaliza el 30 de junio del año posterior.

El objeto social de la Sociedad Dominante, descrito en el artículo 4 de sus estatutos consiste en:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que las SOCIMIs, 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, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs).

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMIs o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

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.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas que para su ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna o algunas de las actividades comprendidas en el objeto social autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La Sociedad Dominante arrienda directamente determinadas residencias, siendo a 30 de junio de 2024 las siguientes: La Ribera (Logroño), Celestino Mutis (Sevilla), y San Agustín (Burgos).

Adicionalmente, el Grupo, a través de sus sociedades dependientes arrienda la residencia Rector Estanislao del Campo (Sevilla) y arrienda inmuebles a terceros en Bilbao, Alicante, Lugo, Valencia, Valladolid, Zaragoza, Santander, Pamplona, Barcelona, Madrid, Sevilla, Oviedo, Burgos y Salamanca.

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

dependientes, que son aquellas en las que la Sociedad Dominante ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad de que se trate.

B) Régimen regulatorio

La Sociedad Dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante, con fecha 6 de marzo de 2024, y con efectos retroactivos al 1 de julio de 2023, comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Dichas sociedades que cuentan con un régimen fiscal especial tienen que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado o se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
3. Obligación de negociaciones en mercado regulado o sistema multilateral de negociación: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución de resultado: Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información: las SOCIMIs deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI (Nota 26).
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo estaría obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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%. Sin embargo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Adicionalmente, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por Accionista Único, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El Órgano de Administración realiza 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 del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Sociedades. No obstante, la Sociedad actualmente se encuentra en el periodo transitorio de dos años entre la fecha del acogimiento al régimen y su admisión en un mercado de negociación por el cual no se requieren a la fecha el cumplimiento de dichos requisitos.

C) Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes integradas en las cuentas anuales consolidadas al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 y el importe del coste para la Sociedad dominante son las siguientes:

Nombre	30 de junio de 2024		30 de junio de 2023	
	% participación directa	Coste	% participación directa	Coste
MiCampus Santander, S.L.U.	100%	13.573.323	100%	13.573.323
Villa Universitaria, S.L.U.	100%	3.728.965	100%	3.728.965
MiCampus Diagonal, S.L.U.	100%	2.417.997	100%	2.417.997
Yarkon Park, S.L.U.	100%	4.025.687	100%	4.025.687
Global Thorold, S.L.U.	100%	4.005.405	100%	4.005.405
Global Telesto, S.L.U.	100%	7.892.735	100%	7.892.735
MiCampus Galileo Galilei, S.L.U.	100%	9.129.575	100%	9.129.575
Global Sankuru, S.L.U.	100%	7.368.493	100%	7.368.493
Quart Living, S.L.U.	100%	5.506.957	100%	5.506.957
Global Josear, S.L.U.	100%	2.141.307	100%	2.141.307
Bilbao Hostelier, S.L.U.	100%	5.833.028	100%	5.630.028
MiCampus Pamplona, S.L.U.	100%	15.852.678	100%	15.852.678
Ruescampus, Sevilla, S.L.U.	100%	13.280.354	100%	13.280.354
MiCampus Armendariz, S.L.U.	100%	10.006.000	100%	10.006.000
MiCampus Zaragoza, S.L.U.	100%	219.566	100%	219.566
MiCampus Valladolid, S.L.U.	100%	3.597.874	100%	3.597.874
Torreosqueira, S.L.U.	100%	6.449.317	100%	6.449.317
Global Cerveteri, S.L.U.	100%	13.388.709	51%	6.733.810
MiCampus Carlos III, S.L.U.	100%	10.010.564	-	-
Global Teibolera, S.L.U.	100%	73.635.549	-	-
Global Bratz, S.L.U.	100%	14.255.213	-	-
ESA Residencia Salamanca, S.L.U.	100%	20.943.881	-	-
Flexy Leganes Propco, S.L.U.	100%	3.600	-	-
		247.266.777		121.560.071

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 la sociedad dominante ha adquirido las siguientes sociedades integradas en las cuentas anuales consolidadas, que tienen la consideración abajo indicada:

Nombre	Fecha adquisición	% adquirido	Característica
Global Cerveteri, S.L.U.	28.07.2023	49%	Activo
MiCampus Carlos III, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
Global Teibolera, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
Global Bratz, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
ESA Residencia Salamanca, S.L.U.	31.10.2023	100%	Activo
Flexy Leganes Propco, S.L.U.	16.04.2024	100%	Activo

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

El resultado de las sociedades adquiridas se incorpora a la cuenta de pérdidas y ganancias desde la fecha de adquisición indicada en el cuadro anterior.

Además, en el caso de MiCampus Carlos III, S.L.U. y ESA Residencia Salamanca, S.L.U. se ha generado un ingreso por la diferencia entre el precio de compra de dichas sociedades y el valor neto de sus respectivos activos. De esta manera, se ha registrado un ingreso que asciende a 1.681.340 euros en el epígrafe de "Diferencia negativa de combinaciones de negocio" en la cuenta de resultados consolidada.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido ventas de sociedades integradas en las cuentas anuales consolidadas.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante adquirió la siguiente sociedad integradas en las cuentas anuales consolidadas, que tiene la consideración abajo indicada:

Nombre	Fecha adquisición	% adquirido	Característica
Global Cerveteri, S.L.U.	31.03.2023	49,81%	Activo
	26.05.2023	1,64%	

Adicionalmente, durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante vendió las siguientes sociedades integradas en las cuentas anuales consolidadas, que tienen la consideración abajo indicada:

Nombre	Fecha venta	Característica
Global Enkidu, S.L.U.	25.04.2023	Activo
MiCampus Carlos III, S.L.U.	25.04.2023	Activo
Global Teibolera, S.L.U.	25.04.2023	Activo
Villa Suso Empresarial, S.L.U.	25.04.2023	Activo
Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U.	25.04.2023	Activo

La venta de estas sociedades generó una ganancia a nivel consolidado por importe de 32.792.198 euros, que se ha registrado en el epígrafe de "Resultados por pérdida de control en sociedades dependientes" en la cuenta de resultados consolidada. Durante el ejercicio 2024 se ha registrado una pérdida derivada de esta transacción por importe de 11.522.369 euros que se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias tal y como se detalla en la nota 18.

Todas las filiales han sido integradas considerando el cierre del 30 de junio de 2024.

- MiCampus Santander, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Santander que arrienda a un tercero.
- Villa Universitaria, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Alicante que arrienda a un tercero.
- MiCampus Diagonal, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Barcelona que arrienda a un tercero.
- Yarkon Park, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz,

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresada en euros)

- 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Bilbao que arrienda a un tercero.
- Global Thorold, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Madrid que arrienda a un tercero.
 - Global Telesto, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Oviedo que arrienda a un tercero.
 - Micampus Galileo Galilei, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Valencia que arrienda a un tercero.
 - Global Sankuru, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de dos residencias de estudiantes en Getafe (Madrid) que arrienda a un tercero.
 - Quart Living, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de dos inmuebles en Valencia que arrienda a un tercero.
 - Global Josear, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Burgos que arrienda a un tercero.
 - Bilbao Hostelier, S.L. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Bilbao que arrienda a un tercero.
 - Micampus Pamplona, S.A.U. es una sociedad anónima, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Pamplona que arrienda a un tercero.
 - Ruescampus Sevilla, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y

X
M

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente explota una residencia de estudiantes en Sevilla.

- Micampus Armendariz, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de un inmueble en Sevilla que arrienda a un tercero.
- Micampus Zaragoza, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de un hotel en Zaragoza que arrienda a un tercero.
- Micampus Valladolid, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de un hotel en Valladolid que arrienda a un tercero.
- Torremosqueira, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Lugo que arrienda a un tercero.
- Global Cerveteri, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Leganés (Madrid) que arrienda a un tercero.
- MiCampus Carlos III, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Getafe (Madrid) que arrienda a un tercero.
- Global Teibolera, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de cinco residencias de estudiantes en Madrid que arrienda a un tercero.
- Global Bratz, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Valencia que arrienda a un tercero.
- ESA Residencia Salamanca, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, que adoptó la decisión de acogerse al régimen SOCIMI en marzo de 2024 con efectos a partir del 1 de julio de 2023 y cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente dispone de una residencia de estudiantes en Salamanca que arrienda a un

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

tercero.

- Flexy Leganes Propco, S.L.U. es una sociedad limitada, domiciliada en Madrid, calle Fernández de la Hoz, 33, cuya actividad principal consiste en la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros, respetando, en todo, la normativa de la Ley de Mercado de Valores.

La Sociedad Dominante mantiene pignoradas las participaciones en MiCampus Galileo Galilei, S.L.U, Yarkon Park, S.L.U, Quart Living S.L.U, Micampus Pamplona, S.A.U. Ruescampus Sevilla, S.L.U, Global Telesto, S.L.U y MiCampus Santander, S.L.U a favor de determinados préstamos que éstas mantienen con entidades de crédito.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 1/2021, de 30 de enero, y el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, en todo lo que no se opongan a la establecido en la mencionada reforma mercantil y la Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

2.2 Comparación de la información

Las presentes cuentas anuales consolidadas presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior correspondientes al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2023 formuladas por el Administrador Único el 30 de septiembre de 2023 y aprobadas por el Accionista Único con fecha 31 de diciembre de 2023.

2.3 Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas las sociedades incluidas en el perímetro consolidable.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

2.4 Variaciones en el perímetro de consolidación

2.4.1 Variaciones en el perímetro en el ejercicio 2024

2.4.1.1 Incorporaciones al perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024 se han incorporado al perímetro de consolidación las siguientes sociedades:

Nombre	Fecha adquisición	% adquirido	Coste de la adquisición	Valor contable antes de la adquisición	Valor atribuido al activo / (Ingreso)
Global Cerveteri, S.L.U.	25.04.2023 / 26.05.2023 / 27.07.2023	100%	13.520.000	7.881.024	5.638.976
MiCampus Carlos III, S.L.U.	28.09.2023	100%	9.794.991	10.644.823	(849.832)
Global Teibolera, S.L.U.	28.09.2023	100%	73.354.595	51.862.178	21.492.417
Global Bratz, S.L.U.	28.09.2023	100%	16.630.000	15.687.637	942.363
ESA Residencia Salamanca, S.L.U.	31.10.2023	100%	8.192.300	9.023.808	(831.508)
Flexy Leganes Propco, S.L.U.	16.04.2024	100%	3.600	3.600	-

En el caso de MiCampus Carlos III, S.L.U. y ESA Residencia Salamanca, S.L.U. el precio de compra es inferior al valor neto de los activos de dichas sociedades en el momento de la adquisición por lo que se genera un ingreso que se registra en el epígrafe de "Diferencia negativa de combinaciones de negocio" en la cuenta de resultados consolidada por un total de 1.681.340 euros.

En el resto de sociedades, Global Cerveteri, S.L.U., Global Teibolera, S.L.U. y Global Bratz, S.L.U. el precio de compra es superior al valor neto de los activos de dichas sociedades en el momento de la adquisición por lo que esta diferencia se atribuye como mayor valor al activo. Esta transacción se ha realizado a precio de mercado y en base a unas valoraciones realizadas por un tercero independiente.

2.4.1.2 Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2024

Durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido salidas del perímetro de consolidación.

2.4.2 Variaciones en el perímetro en el ejercicio 2023

2.4.2.1 Incorporaciones al perímetro de consolidación en el ejercicio 2023

Durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2023 se incorporó al perímetro de consolidación las siguientes sociedades:

Global Cerveteri, S.L.U.

Dicha sociedad se adquirió por etapas:

- Con fecha 31 de marzo de 2023 se adquiere el 49,81% de las participaciones sociales por un importe de 6.733.810 euros que fue liquidado en su totalidad.
- Con fecha 28 de mayo de 2023 se adquiere el 1,64% de las participaciones sociales por un importe de 221.762 euros que fue liquidado en su totalidad.

A 30 de junio del ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ostentaba el control sobre dicha sociedad, ascendiendo su participación al 51,45% por importe de 6.955.572 euros

El efecto de las adquisiciones de activos en las cuentas anuales consolidadas se detalla a continuación:

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Nombre	Fecha adquisición	% adquirido	Coste de la adquisición	Valor contable antes de la adquisición	Valor atribuido al activo / (Ingreso)
Global Cerveteri, S.L.U.	25.04.2023 / 26.05.2023	51%	6.955.572	4.150.913	2.804.659

Esta operación generó unos socios externos por importe de 1.113.730 euros.

2.4.2.2 Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2023

Durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2023 salieron del perímetro de consolidación las siguientes sociedades: Global Enkidu, S.L.U., MiCampus Carlos III, S.L.U., Global Teibolera, S.L.U., Villa Suso Empresarial, S.L.U. e Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U.

Esta salida del perímetro de consolidación vino motivada porque los activos de estas sociedades seguían estando en fase de desarrollo a cierre del ejercicio.

La venta de estas sociedades generó una ganancia a nivel consolidado por importe de 32.792.198 euros, que se registró en el epígrafe de resultados por pérdida de control en sociedades dependientes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Durante el ejercicio 2024 se ha registrado una pérdida derivada de esta transacción por importe de 11.522.369 euros, debido a un ajuste al precio contingente de la misma, que se ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias tal y como se detalla en la nota 18. Puede verse el detalle a continuación:

Sociedad	Fecha de venta	Valor de la participación	Valor de los activos netos consolidados	Precio de venta	Ganancia / (pérdida) consolidada
Global Enkidu, S.L.U.	25.04.2023	-	-	1	1
Micampus Carlos III, S.L.U.	25.04.2023	3.661.290	3.395.308	5.462.471	2.067.163
Global Teibolera, S.L.U.	25.04.2023	20.470.391	19.877.995	49.777.823	29.899.828
Villa Suso Empresarial S.L.U.	25.04.2023	3.460.268	3.350.248	5.009.673	1.659.425
Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U.	25.04.2023	3.757.427	3.254.606	2.420.386	(834.220)
Total		31.349.376	29.878.156	62.840.354	32.792.198

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo 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 cada circunstancia.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, podrían diferir de los resultados reales. Las principales estimaciones y juicios realizados por el Grupo y con un impacto significativo en estas cuentas anuales consolidadas, se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 4.4 y 4.5). La Dirección de la Sociedad dominante determina la vida útil estimada y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos intangibles e inversiones inmobiliarias. Esta estimación se basa en los ciclos de vida previstos de los mismos. En todo caso, las estimaciones están basadas en las recomendaciones de técnicos expertos. No obstante, dichas estimaciones podrían cambiar, por lo que la Dirección incrementará el cargo por depreciación cuando la vida útil sea inferior a la vida estimada anteriormente, o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos, que se hayan abandonado o vendido. Durante el presente ejercicio, el Grupo ha modificado su estimación en la vida útil de las construcciones de las inversiones inmobiliarias en el cual se pasa de una vida útil de 50 años a 75 años con el objetivo de reflejar de manera más precisa la realidad

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

operativa de la cartera de activos tras un análisis exhaustivo de las condiciones del mercado y las tendencias actuales.

- La recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Nota 4.6): El Grupo efectúa test de deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias, incluyendo los activos intangibles asociados a las mismas mediante la proyección del flujo de ingresos y gastos futuros de forma individualizada para cada una de las residencias que mantiene en explotación a través de valoraciones de terceros independientes. A cada cierre del ejercicio, las inversiones inmobiliarias y los activos intangibles se someten a revisiones por si se hubiera producido deterioro de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.15): Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores de la Sociedad Dominante tiene que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

A pesar de que estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios.

2.6 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

2.7 Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

2.8 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estas cuentas anuales consolidadas se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.9 Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se haya dejado de aplicar.

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen SOCIMI), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido 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. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las SOCIMIs de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra "b" inferior.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

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.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 de la Sociedad Dominante a presentar al Accionista Único es la siguiente:

	<u>2024</u>
Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	<u>(12.715.278)</u>
TOTAL	
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(12.715.278)
TOTAL	<u>(12.715.278)</u>

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

4.1 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos y transacciones entre las diferentes sociedades consolidadas por el método de integración global, así como los resultados por operaciones internas no realizados frente a terceros.

4.2 Dependientes

a) Adquisición de control

La adquisición por parte de la sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 4.14). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

b) Adquisición de control por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

c) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

d) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

1. No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
2. El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
3. Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
4. La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido; y
5. El ajuste necesario resultante de los puntos 1, 3 y 4 anteriores se contabilizará en reservas.

e) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

1. Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
2. Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida o se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
3. La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 4.9) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro
4. Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

4.3 Homogeneización de la información

Los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido homogeneizados a los únicos efectos de la consolidación, conforme a los principios y normas contables aplicados por la Sociedad dominante. Los estados financieros de todas las sociedades utilizados en el proceso de consolidación corresponden al ejercicio cerrado a 30 de junio de 2024.

4.4 Inmovilizado intangible

a) Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas figuran se reconocen por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las cuatro concesiones administrativas de Sevilla (Celestino Mutis), Logroño (La Ribera) y Burgos (San Agustín), que incluyen los costes incurridos para la obtención de las mismas, se amortizan durante el periodo de concesión de dichas residencias fijado en 50, 99 y 30, respectivamente.

b) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil, estimada en 4 años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, que no supera los 5 años.

4.5 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Forma parte, también, del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro. Asimismo, se incluye, en su caso, como la mejor estimación del valor actual del importe contingente. No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a medida en que se incurran.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para sus propias inversiones inmobiliarias se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes. En las construcciones forman parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, todos los gastos realizados con motivos de obras de mejora así como los costes financieros incurridos durante el período de construcción, en aquellos casos en los que se requiera un período superior a un año desde el momento de inicio de la construcción y hasta el momento en que los elementos se

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

encuentren en condiciones de explotación.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien, exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su valor recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

En los arrendamientos operativos los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo son considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La amortización de las inversiones inmobiliarias con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. La vida útil estimada de las inversiones inmobiliarias es:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	75
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

4.6 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el valor recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Para estimar el valor razonable de sus activos, el Grupo cuenta con valoraciones actualizadas sobre el estado y situación de los bienes inmuebles de su propiedad realizadas por expertos independientes en base a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

4.7 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de junio de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

4.8 Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerara que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

4.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos pasivos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el pasivo financiero causa baja del balance.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en pasivos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Cuando debe asignarse valor a estos pasivos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para la baja de los pasivos financieros a coste.

4.10 Derivados financieros y cobertura razonable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. El Grupo designa determinados derivados como:

a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

Cuando la partida cubierta sea un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconocerá como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se reflejará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoren a coste amortizado implicarán la corrección, bien desde el momento de la modificación, bien (como tarde) desde que cese la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

b) Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.

b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.

b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

4.11 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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

4.12 Acciones propias

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad dominante, 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

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.14 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance consolidado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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 temporales.

4.15 Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse a 31 de diciembre de 2023 y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y, además, es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 26 de septiembre de 2022, tanto la Sociedad dominante como las sociedades dependientes, adoptaron la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de la fecha de constitución de las 4 sociedades integradas en el Grupo (Nota 3). Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2022 de nuevo en los mismos términos para las 4 sociedades del Grupo.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2022 y 2013 sin perjuicio de que, durante los mismos, las sociedades del Grupo acogidas a él no cumplen con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

4.16 Provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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 provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

4.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

a) Ingresos por arrendamiento de inmuebles

El Grupo recibe rentas por el arrendamiento bajo contratos a precio fijo y contratos a precio variable.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

En el caso de contratos de precio fijo, el cliente paga el importe fijo en base a un calendario de pagos establecido contractualmente.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con el arrendador existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica y los términos concretos de cada acuerdo.

b) Ingresos por arrendamiento a estudiantes

El Grupo presta servicios de arrendamiento a estudiantes y otros grupos de población bajo contratos a precio fijo en los inmuebles correspondientes a concesiones administrativas.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Los ingresos por arrendamiento a estudiantes se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Algunos contratos incluyen múltiples entregables, tales como lavandería, gimnasio, parking y otros servicios y los correspondientes servicios de arrendamiento.

En el caso de contratos de precio fijo, el cliente paga el importe fijo en base a un calendario de pagos.

Los clientes se facturan mensualmente y la contraprestación se paga cuando se factura.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento a estudiantes se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

c) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.18 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.19 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.

No obstante a lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

a) Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

b) Fusión y escisión

• En las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.

- En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

c) Reducción de capital, reparto de dividendos y disolución

En aquellos casos en los que el negocio en el que se materializa la reducción de capital, se acuerda el pago de dividendo o se cancela la cuota de liquidación del socio permanezca en el Grupo, la empresa cedente contabilizará la diferencia entre la deuda con el socio y el valor contable del negocio entregado en una partida de reservas. La cesionaria registra el negocio de acuerdo con las normas para fusiones y escisiones.

4.20 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidados clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo en el plazo máximo de un año, que es el ciclo normal de explotación del Grupo.

4.21 Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 4.19).

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición (Nota 4.2.a).

5. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con fecha 13 de marzo de 2024 los respectivos Administradores Solidarios de Student Property Income SOCIMI, S.A.U. y de Campus NewCo, S.L.U. proponen la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de la Sociedad Absorbida, Campus NewCo, S.L.U. por parte de la Sociedad Absorbente, Student Property Income, S.A.U. Como resultado de la fusión, la Sociedad Absorbida se disolverá sin liquidación y todos sus activos y pasivos serán transmitidos en bloque y mediante sucesión universal a la Sociedad Absorbente, se conformidad con lo previsto en los artículos 33 y 34 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio (la "LME").

La fusión por absorción fue aprobada con fecha 18 de abril de 2024 en el Acta de consignación de las decisiones adoptadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbida. Se aprueban, como balances de fusión de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, los balances de situación cerrados el 31 de diciembre de 2023.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4D. 6º de la LME y teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida pertenecen al mismo grupo de sociedades con anterioridad al 1 de julio de 2023, todas las operaciones de la Sociedad Absorbida se reputarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente desde e incluyendo el 1 de julio de 2023. Se hace constar, a los efectos oportunos, que la retroacción contable así determinada es conforme con lo exigido en la norma de registro y valoración 21ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Los valores de los activos y pasivos incorporados han sido los siguientes:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	16.596.915	PATRIMONIO NETO	12.190.151
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.291.915	Fondos propios	16.105.151
Activos por impuesto diferido	1.305.000	Capital	1.134.551
ACTIVO CORRIENTE	847.038	Prima de emisión	6.062.339
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	553.163	Reservas y Otras aportaciones de socios	2.322.351
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	293.875	Resultado del ejercicio	26.585.909
TOTAL ACTIVO	17.443.953	Dividendo a cuenta	(20.000.000)
		Ajustes por cambio de valor	(3.915.000)
		Operaciones de cobertura	(3.915.000)
		PASIVO NO CORRIENTE	5.220.000
		Deudas a largo plazo	5.220.000
		PASIVO CORRIENTE	33.802
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.802
		TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	17.443.953

Como resultado de esta operación se han generado unas reservas de fusión por importe de 813.236 euros.

X
M

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en este epígrafe para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros		
	Aplicaciones informáticas	Concesiones administrativas	Total
Coste:			
Saldos a 30 de junio de 2023	106.021	5.935.163	6.041.184
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-
Altas	20.840	-	20.840
Deterioro	-	-	-
Bajas	-	-	-
Total coste a 30 de junio de 2024	126.861	5.935.163	6.062.024
Amortización acumulada:			
Saldos a 30 de junio de 2023	(19.577)	(1.800.111)	(1.819.688)
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-
Altas	(11.386)	(140.907)	(152.293)
Deterioro	-	-	-
Bajas	-	-	-
Total amortización a 30 de junio de 2024	(30.963)	(1.941.018)	(1.971.981)
Total neto a 30 de junio de 2024	95.898	3.994.145	4.090.043

	Euros			
	Aplicaciones informáticas	Propiedad industrial	Concesiones administrativas	Total
Coste:				
Saldos a 30 de junio de 2022	288.747	200.000	5.935.163	6.423.910
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-
Altas	12.500	-	-	12.500
Deterioro	-	(200.000)	-	(200.000)
Bajas	(195.226)	-	-	(195.226)
Total coste a 30 de junio de 2023	106.021	-	5.935.163	6.041.184
Amortización acumulada:				
Saldos a 30 de junio de 2022	(126.413)	(30.000)	(1.523.917)	(1.680.330)
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-
Altas	(39.584)	-	(276.194)	(315.779)
Deterioro	-	30.000	-	30.000
Bajas	146.420	-	-	146.420
Total amortización a 30 de junio de 2023	(19.577)	-	(1.800.111)	(1.819.689)
Total neto a 30 de junio de 2023	86.443	-	4.135.052	4.221.495

Las concesiones administrativas son las siguientes:

- El 19 de junio de 2003, el Ayuntamiento de Logroño concedió concesión administrativa a la

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Sociedad Dominante sobre un terreno sito en "La Ribera-Campus" de Logroño, estableciendo un canon anual de 6.500 euros y un periodo concesional de 99 años. Al cierre del ejercicio, el activo se encuentra en explotación bajo el nombre de MiCampus Logroño.

- El 15 de julio de 2003, Bami, S.A. cedió a la Sociedad Dominante la gestión, en régimen concesional, de la residencia "Celestino Mutis" de Sevilla por un importe de 3.435.000 euros y un plazo concesional de 50 años, y que previamente le había sido concedido a dicha sociedad. Al cierre del ejercicio, el activo se encuentra en explotación bajo el nombre de MiCampus Sevilla UPO.
- El 12 de junio de 2019, Sanarus Gestión, S.L.U. cedió a la Sociedad Dominante la gestión, en régimen concesional, de la residencia "San Agustín" de Burgos por un importe de 2.171.500 euros y un plazo concesional de 50 años, de los cuales restan 30 años, y que previamente le había sido concedido a dicha sociedad. Al cierre del ejercicio, el activo se encuentra en explotación bajo el nombre de MiCampus Burgos San Agustín.

Aparte del coste inicial de las concesiones administrativas, se han activado otros importes adicionales.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2024 no se han producido bajas de aplicaciones informáticas (a 30 de junio de 2023: 48.807 euros).

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 no se han producido deterioros del inmovilizado intangible.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se procedió a deteriorar un fondo de comercio correspondiente a la sociedad Torremosqueira, S.L., al no considerar la dirección recuperable su importe. Este fondo de comercio no estaba asociado a las concesiones, sino que tenía naturaleza distinta

Los deterioros recogen la corrección valorativa realizada por el Grupo con el fin de atribuir a los activos intangibles asociados a las concesiones el inferior valor de mercado que le corresponde, de acuerdo a las valoraciones llevadas a cabo por un experto independiente independiente al cierre del ejercicio.

Dichas valoraciones han sido elaboradas de acuerdo con estándares de valoración aceptados internacionalmente. De dichas valoraciones se desprende que los activos concesionales tienen un valor de mercado superior o igual al valor neto contable. A 30 de junio de 2024 y 2023 no se ha procedido a reconocer ningún deterioro.

El Grupo efectúa test de deterioro del valor de forma individualizada para cada una de las residencias que mantiene en explotación considerando las inversiones inmobiliarias asociadas a cada una de las concesiones no habiéndose desprendido la necesidad de dotar deterioro en los ejercicios 2024 ni 2023.

Al 30 de junio de 2024 y 2023 la Sociedad no tiene elementos totalmente amortizados que estén en uso.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en este epígrafe para los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros						Total
	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos procesos de información	Otro Inmovilizado	
Coste:							
Saldo a 30 de junio de 2023	72.280.913	255.428.002	20.260.994	7.935.340	1.835.568	4.591.765	362.332.582
Altas	-	2.142.687	2.841.294	27.326	-	8.718	5.020.025
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	32.474.671	95.506.477	-	-	-	-	127.981.149
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Total coste a 30 de junio de 2024	104.755.584	353.077.166	23.102.288	7.962.666	1.835.568	4.600.483	495.333.755
Amortización acumulada:							
Saldo a 30 de junio de 2023	-	(34.796.329)	(11.680.867)	(6.812.234)	(292.509)	(1.407.578)	(54.989.517)
Altas	-	(4.665.122)	(570.823)	(7.199)	(4.938)	(40.597)	(5.288.679)
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	(494.983)	-	-	-	-	(494.983)
Total amortización a 30 de junio de 2024	-	(39.956.434)	(12.251.690)	(6.819.433)	(297.447)	(1.448.175)	(60.773.179)
Deterioro de valor:							
Saldo a 30 de junio de 2023	-	(2.898.555)	-	-	-	-	(2.898.555)
Altas	-	-	-	-	-	-	-
Total deterioro a 30 de junio de 2024	-	(2.898.555)	-	-	-	-	(2.898.555)
Total neto a 30 de junio de 2024	104.755.584	310.222.178	10.850.598	1.143.233	1.538.121	3.152.308	431.662.022

Durante el ejercicio 2024 los movimientos más significativos han sido los siguientes:

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio se corresponden fundamentalmente con trabajos de mejora en las instalaciones de las siguientes residencias: MiCampus Galileo Galilei, MiCampus Pamplona, MiCampus Santander, MiCampus Oviedo, MiCampus Alicante y MiCampus Leganés.

En cuanto a las altas derivadas de incorporaciones al perímetro de consolidación, se refieren a la compra de MiCampus Carlos III, S.L.U., Gobal Teibolera, S.L.U. y Global Bratz, S.L.U. en el mes de septiembre de 2023 y la compra de ESA Residencia Salamanca, S.L.U. en el mes de octubre de 2023, tal y como se explica en las notas 2 y 18.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha activado gastos financieros asociados a la financiación para el desarrollo de obras debido a que todos los activos propiedad del Grupo se encuentran en explotación por importe de 1.786.770 euros. En el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 se activaron 1.220.805 euros con dicho concepto.

En virtud de los acuerdos de financiación descritos en la nota 12, además de los activos intangibles y las inversiones inmobiliarias detallados en las notas 6 y 7 respectivamente, el Grupo tiene pignoradas inversiones inmobiliarias por importe de 298.874.196 euros (297.342.586 euros en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023) e incluido en este epígrafe conforme a las condiciones de financiación.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tenía elementos totalmente amortizados en uso por importe de 2.234.586 euros (1.995.312 euros a 30 de junio de 2023).

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

	Euros							Total
	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos procesos de información	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	
Coste:								
Saldo a 30 de junio de 2022	68.550.607	198.282.554	18.125.037	10.553.192	1.651.996	4.180.624	67.975.954	369.319.964
Altas	-	2.980.417	2.086.292	-	298.042	596.083	29.911.260	35.872.094
Trasposos	-	47.357.306	-	-	-	-	(47.357.306)	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	3.730.306	6.807.724	162.109	-	-	19.403	-	10.719.543
Bajas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-	-	-	(50.529.908)	(50.529.908)
Bajas por carve out	-	-	(112.444)	(2.617.852)	(114.470)	(204.346)	-	(3.049.112)
Deterioro	-	(2.898.555)	-	-	-	-	-	(2.898.555)
Total coste a 30 de junio de 2023	72.280.913	252.529.447	20.260.994	7.935.340	1.835.568	4.591.765	-	359.434.026
Amortización acumulada:								
Saldo a 30 de junio de 2022	-	(27.802.630)	(10.642.952)	(6.831.351)	(223.679)	(1.270.797)	-	(46.771.409)
Altas	-	(6.945.143)	(1.044.975)	(199.037)	(92.678)	(152.790)	-	(8.434.623)
Altas del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	(48.556)	(1.566)	-	-	(614)	-	(50.735)
Bajas por carve out	-	-	8.625	218.154	23.848	16.623	-	267.250
Total amortización a 30 de junio de 2023	-	(34.796.329)	(11.680.867)	(6.812.234)	(292.509)	(1.407.578)	-	(54.989.518)
Total neto a 30 de junio de 2023	72.280.913	217.733.118	8.580.126	1.123.106	1.543.058	3.184.187	-	304.444.508

Durante el ejercicio 2023 los movimientos más significativos fueron los siguientes:

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio se correspondieron fundamentalmente con trabajos de mejora en la construcción y las instalaciones de las residencias de Armendariz, Burgos, Oviedo, Galileo, Ruescampus Sevilla, Cartagena, La Rioja, Málaga, Sevilla Bormujos y Lugo.

Por otro lado, las altas de inmovilizado en curso por importe de 9.688.709 euros se correspondieron con la finalización de las obras de las siguientes residencias: MiCampus Bilbao San Mamés, MiCampus Getafe, MiCampus Sinesio Delgado, MiCampus Barcelona y MiCampus Alicante, que posteriormente se traspasó a construcciones al entrar en explotación.

Adicionalmente, se produjeron altas de inmovilizado en curso por importe de 20.128.655 euros referidas a la construcción de las residencias de MiCampus Getafe II y las residencias propiedad de las sociedades Global Teibolera, S.L., Iteam Sistemas de Marketing, S.L. y Villa Suso, S.L., que se dieron de baja al producirse su salida del perímetro de consolidación en el mes de abril de 2023, junto con su coste previo de 30.401.253 euros, tal y como se explica en la nota 18.

En cuanto a las altas derivadas de incorporaciones al perímetro de consolidación, se refieren a la compra de Global Cerveteri, S.L. en el mes de mayo de 2023, tal y como se explica en las notas 2 y 18.

Las bajas por carve out hacían referencia a la operación de cesión de activos descrita en la nota 17.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

a) Activos que componen las inversiones inmobiliarias

	Ubicación	Tipo de inmueble	Sociedad a la que pertenece el inmueble
MiCampus Bilbao	Av. Gabriel Aresti, 40 (Bilbao)	Residencia Universitaria	Yarkon Park, S.L.
MiCampus Alicante	C/ Alicante, 107 (Alicante)	Residencia Universitaria	Villa Universitaria, S.L.
MiCampus Lugo	Rúa Afonso X o Sabio, 12 (Lugo)	Residencia Universitaria	Torre Mosqueira, S.L.
MiCampus Rector Estanislao del Campo	Ctra. Su Eminencia, 2ª (Sevilla)	Residencia Universitaria	Ruescampus Sevilla, S.L.
MiCampus Cartagena	C/ Sor Francisca Amendáriz, 6 (Cartagena)	Residencia Universitaria	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Aranjuez	Calle del Rey, 10 (Aranjuez, Madrid)	Residencia Universitaria	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Bomujos	Av. Paraje de Paterna, 10 (Sevilla)	Residencia Universitaria	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Burjassot	Av. 1º de Mayo, 11 (Valencia)	Residencia Universitaria	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Málaga	C/ Corregidor Nicolas Isidro, 14 (Málaga)	Residencia Universitaria	Student Property Income SOCIMI, S.A.
Apartamentos Palacio de Congresos	Av. Cortes Valencianas, 46 (Valencia)	Apartamentos	Quart Living, S.L.
Apartamentos Mercado Central	C/ Maldonado, 10-12 (Valencia)	Apartamentos	Quart Living, S.L.
NH Sport	C/ Moncayo, 5 (Zaragoza)	Hotel	MiCampus Zaragoza, S.L.
NH Balago	C/ de las Mieses, 28 (Valladolid)	Hotel	MiCampus Valladolid, S.L.
MiCampus Santander	Av. Herrera Oria, 23 (Santander)	Residencia Universitaria	MiCampus Santander, S.L.
MiCampus Pamplona	C/ de Iturrama, 21 (Pamplona)	Residencia Universitaria	MiCampus Pamplona, S.L.
MiCampus Galileo Galilei	Av. de los Naranjos (Valencia)	Residencia Universitaria	MiCampus Galileo Galilei, S.L.
MiCampus Barcelona	Carrer de Ramon Llull, 495 (Barcelona)	Residencia Universitaria	MiCampus Diagonal, S.L.
MiCampus Getafe II	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 71 (Getafe, Madrid)	Residencia Universitaria	MiCampus Carlos III, S.L.
MiCampus Armendariz	Ctra Su Eminencia, 15 (Sevilla)	Residencia Universitaria	MiCampus Armendariz, S.L.
MiCampus Sinesio Delgado	C/ Sinesio Delgado, 15 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Thorold, S.L.
MiCampus Oviedo	Plaza Occidente, 1 (Oviedo)	Residencia Universitaria	Global Teiesto, S.L.
MiCampus Wynwood (Manual Tovar, 14)	C/ Manuel Tovar, 14 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Xaudaró, 13)	C/ Xaudaró, 13 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Francisco Sancha, 6)	C/ Francisco Sancha, 6 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Francisco Sancha, 10)	C/ Francisco Sancha, 10 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Xaudaró, 20)	C/ Xaudaró, 20 (Madrid)	Residencia Universitaria	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Getafe Flats	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 22 (Getafe, Madrid)	Residencia Universitaria	Global Sankuru, S.L.
MiCampus Getafe SH	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 22 (Getafe, Madrid)	Residencia Universitaria	Global Sankuru, S.L.
MiCampus Burgos	C/ Calera, 17 (Burgos)	Residencia Universitaria	Global Josear, S.L.
MiCampus Leganés	Av. de la Universidad, 7 (Leganés, Madrid)	Apartamentos	Global Cerveteri, S.L.
MiCampus Burjassot Parque	C/ Mariano Aser, 17 (Valencia)	Residencia Universitaria	Global Bratz, S.L.
MiCampus Salamanca	C/ Santiago Diego Madrazo, 2 (Salamanca)	Residencia Universitaria	ESA Residencia Salamanca, S.L.
MiCampus San Mamés	Plaza Garellano, 5 (Bilbao)	Residencia Universitaria	Bilbao Hosteller, S.L.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

b) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Ingresos por rentas de alquiler (Nota 16 a)	34.326.886	5.259.336
Otros ingresos (Nota 16 a)	1.950.157	30.287.362
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos	(4.001.995)	(9.751.733)
	32.275.049	19.260.396

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

Ver el total de cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables en la Nota 8.

d) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

e) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria consolidada.

f) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023:

	Euros			
	30 de junio de 2024		30 de junio de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	431.662.022	780.330.000	304.444.508	624.040.000

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de enero de 2022 - Red Book. El "valor de mercado" de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Jones Lang LaSalle España, S.A.).

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse 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 de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la *exit yield*.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Las tasas de salida aplicadas en dicha proyección se encuentran en un rango de 4,40% a 5,75% y las tasas de descuento en un rango de 6,40% a 7,35% (entre el 4,20% y el 5,75% y 6% y el 7,55% respectivamente para el cálculo del ejercicio anterior).

Tal y como se dispone en la Nota 2.5, el Grupo solicita una valoración a 30 de junio de 2024 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se desprende que las residencias tienen un valor de mercado superior o igual al valor neto contable. A 30 de junio de 2023, se procedió a reconocer un deterioro por importe de 2.898.555 euros.

8. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos operativos

En su posición como arrendador, al cierre de los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2024 y 2023, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor teniendo en cuenta incrementos futuros por IPC tal y como se ha pactado contractualmente con los arrendatarios:

Euros	2024	2023
Menos de un año	9.618.035	9.079.966
Entre uno y cinco años	40.434.605	36.641.770
Más de cinco años	167.705.524	178.116.394
Total	217.758.164	226.838.130

Dichos arrendamientos corresponden con los inmuebles que se encuentran arrendados a terceros. Estos son la totalidad de los inmuebles del Grupo exceptuando las concesiones, cuyo vencimiento inicial es a 20 años desde la formalización de los contratos.

9. ANALISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en las normas de registro y valoración de "Instrumentos financieros" a 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

Activos financieros a largo y corto plazo

	Euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Créditos. derivados y otros		Créditos concedidos a empresas del grupo y otras partes vinculadas		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 11)	6.358.547	24.809.775	-	-	6.358.547	24.809.775
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	2.189.322	2.072.414	-	-	2.189.322	2.072.414
Total	8.547.869	26.882.189	-	-	8.547.869	26.882.189

	Euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Créditos. derivados y otros		Créditos concedidos a empresas del grupo y otras partes vinculadas		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	10.832.550	1.925.745	-	4.642.664	10.832.550	6.568.410
Total	10.832.550	1.925.745	-	4.642.664	10.832.550	6.568.410

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Euros							
	Pasivos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo		Débitos. derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	309.614.348	309.588.301	139.477.549	6.814.742	5.205.498	514.548	454.297.395	316.917.591
Total	309.614.348	309.588.301	139.477.549	6.814.742	5.205.498	514.548	454.297.396	316.917.591

	Euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo		Débitos. derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	1.704.758	8.010.918	-	127.109	7.877.170	534.098	9.581.928	8.672.126
Total	1.704.758	8.010.918	-	127.109	7.877.170	534.098	9.581.928	8.672.126

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

9.2 ANALISIS POR VENCIMIENTOS

30 de junio de 2024

	Euros						Total
	Activos financieros						
	junio 2025	junio 2026	junio 2027	junio 2028	junio 2029	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Derivados financieros		6.358.547	-	-	-	-	6.358.547
Fianzas y depósitos	1.015.029	-	-	-	-	2.189.322	3.204.351
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	9.385.278	-	-	-	-	-	9.385.278
Periodificaciones	150.989	-	-	-	-	-	150.989
Créditos y otros saldos a cobrar	281.254	-	-	-	-	-	281.254
	10.832.550	6.358.547	-	-	-	2.189.322	19.380.419

30 de junio de 2023

	Euros						Total
	Activos financieros						
	junio 2024	junio 2025	junio 2026	junio 2027	junio 2028	Años posteriores	
Inversiones financieras							
Derivados financieros	-	-	15.689.937	9.119.838	-	-	24.809.775
Fianzas y depósitos	1.044.349	-	-	-	-	2.072.414	3.116.762
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	735.429	-	-	-	-	-	735.429
Periodificaciones	145.968	-	-	-	-	-	145.968
Créditos y otros saldos a cobrar	4.642.664	-	-	-	-	-	4.642.664
	6.568.410	-	15.689.937	9.119.838	-	2.072.414	33.450.599

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

30 de junio de 2024

	Euros						
	Pasivos financieros						
	junio 2025	junio 2026	junio 2027	junio 2028	junio 2029	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas y otros pasivos financieros	2.996.858	-	-	-	-	4.803.764	7.800.622
Deudas con entidades de crédito	1.704.758	309.614.348	-	-	-	-	311.319.106
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	139.477.549	139.477.549
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	4.757.089	-	-	-	-	-	4.757.089
Ingresos periodificados	107.463	401.735	-	-	-	-	509.198
Acreedores varios	15.760	-	-	-	-	-	15.760
	9.581.928	310.016.083	-	-	-	144.281.313	463.879.324

30 de junio de 2023

	Euros						
	Pasivos financieros						
	junio 2024	junio 2025	junio 2026	junio 2027	junio 2028	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas y otros pasivos financieros	3.880.236	-	-	-	-	3.499.340	7.379.576
Deudas con entidades de crédito	4.130.682	-	306.088.961	-	-	-	310.219.642
Deudas con empresas del grupo y asociadas	127.109	-	6.814.742	-	-	-	6.941.852
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos periodificados	106.389	-	514.548	-	-	-	620.937
Acreedores varios	427.709	-	-	-	-	-	427.709
	8.672.126	-	313.418.251	-	-	3.499.340	325.589.717

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	2.189.322	2.072.414
	2.189.322	2.072.414
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.358.278	4.835.999
Otros deudores	713.612	542.094
Periodificaciones	150.989	145.968
Fianzas y depósitos entregados	582.671	1.044.349
	10.832.550	6.568.410
	13.021.872	8.640.824

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

En el epígrafe de “Fianzas y depósitos constituidos” a largo plazo se registran principalmente las fianzas depositadas en organismos externos asociadas a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento por la cesión de la explotación los de inmuebles pertenecientes al Grupo, exceptuando las concesiones.

En el epígrafe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se registran, principalmente, saldos a cobrar con las sociedades gestoras de las residencias de estudiantes por las rentas variables pendientes de cobro correspondientes al último trimestre del ejercicio en curso facturadas a final de dicho trimestre y otras facturas por refacturación de gastos. La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes facturados y no vencidos, los cuales la Sociedad espera recuperar.

El saldo de “Clientes por ventas y prestación de servicios” se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a la fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

No existen a 30 de junio de 2024 ni a 30 de junio de 2023, importes dotados como provisión por morosidad significativos, en tanto en cuanto la Dirección espera recuperar la totalidad estos créditos comerciales.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

El detalle y movimiento de los derivados de cobertura a 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Detalle:

Descripción	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Derivados y otros:		
Derivados y otros	6.358.547	24.809.775
	6.358.547	24.809.775

Movimiento:

Descripción	Euros			
	1 de julio de 2023	Altas por fusión (Nota 5)	Variación de valor razonable	30 de junio de 2024
Derivados y otros:				
Derivados y otros	24.809.775	(5.220.000)	(13.231.228)	6.358.547
	24.809.775	(5.220.000)	(13.231.228)	6.358.547

A 30 de junio de 2024, las inversiones financieras a largo plazo incluyen una serie de derivados de cobertura asociados a los flujos de efectivo derivados de los contratos de deuda con entidades de crédito descritos en la nota 12. Existen en total cinco derivados financieros que se han contratado en el momento inicial de las distintas disposiciones de deuda que se han realizado, cubriendo el notional de cada disposición y el plazo desde este momento hasta el vencimiento de la misma.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Los contratos establecen un tipo fijo que se encuentra en un rango entre el 2% y el 3,3%.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto consolidado que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

1. La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
2. El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio consolidado.

La dirección efectúa de manera anual una prueba de eficacia de la cobertura contable, habiendo considerado a cierre del ejercicio 2024 y 2023 que la parte ineficaz de la misma no era significativa.

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Préstamos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 12.1)	309.614.348	306.088.961
Deudas con empresas del grupo y otras partes vinculadas a largo plazo (Nota 21)	139.477.549	6.814.742
Periodificaciones a largo plazo (Nota 12.3)	401.735	514.548
Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 12.2)	4.803.764	3.499.340
	454.297.396	316.917.591
Préstamos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 12.1)	1.704.758	4.130.682
Otros pasivos financieros a corto plazo (Nota 12.2)	2.996.858	3.819.965
Deudas con empresas del grupo y otras partes vinculadas a corto plazo	-	127.109
Proveedores y otros acreedores (Nota 12.4)	4.772.849	487.981
Periodificaciones a corto plazo (Nota 12.3)	107.463	106.389
	9.581.928	8.672.126
	463.879.324	325.589.717

12.1 Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2021 varias sociedades del Grupo formalizaron un préstamo por importe de 166.204.000 de euros que devengaba un interés de mercado. Este préstamo se dispuso en el contexto de una financiación de una entidad financiera a varias entidades del grupo, tiene amortizaciones

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

parciales dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones con vencimiento último en 2026.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo incrementó el importe de este préstamo con la inclusión de nuevas sociedades del Grupo al mismo en un importe de 22.500.500 euros.

Durante el ejercicio 2023 se contrató una nueva financiación con la entidad Morgan Stanley. Esta financiación tiene un importe máximo de 130 millones de euros y se realizó en el contexto de nuevas necesidades de financiación y para la refinanciación de otra serie de deudas. Las sociedades partícipes de esta nueva financiación fueron Student Property Income, S.A.U., Bilbao Hostelier, S.L.U., Global Thorold, S.L.U., Global Sankuru, S.L.U., MiCampus Diagonal, S.L.U., MiCampus Santander, S.L.U., Villa Universitaria, S.L.U., MiCampus Galileo Galilei, S.L.U. y MiCampus Armendariz. Este préstamo devenga un interés de mercado y tiene amortizaciones parciales dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones con vencimiento último el 15 de mayo de 2026.

A cierre de ejercicio el nominal pendiente de pago asciende a 311.319.106 euros (310.219.643 euros a cierre del ejercicio 2023).

Este préstamo está supeditado al cumplimiento de determinadas ratios a nivel consolidado, considerando los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante que se han cumplido dichas ratios a 30 de junio de 2024.

Durante el ejercicio 2022, las sociedades Villa Suso Empresarial, S.L.U., Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U. y Global Teibolera, S.L.U. formalizaron un contrato de préstamo con una entidad financiera por importe de 35.000.000 euros, estructurado en 7 tramos y que devengaba un interés fijo de mercado, más EURIBOR. Este préstamo se dispuso en el contexto de una financiación de una entidad financiera a varias entidades del grupo, tiene amortizaciones parciales dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones con vencimiento último en 2026. Durante el ejercicio 2023 estas sociedades salieron del perímetro de consolidación (ver nota 4.2).

Global Sankuru, S.L. formalizó en julio de 2020 un préstamo por importe de 17.183.998 euros estructurado en tres tramos de los que se había dispuesto un nominal de 13.199.450 euros, estando pendiente de disponer de la financiación restante en la medida en que se avance la obra del inmovilizado asociado. Este préstamo devengaba un interés del 3,45% para el primer tramo (A) y de un 2,5% para los tramos B y C. Durante el ejercicio 2023 este préstamo fue cancelado en el contexto de la refinanciación descrita anteriormente

Global Thorold, S.L.U. mantenía un préstamo con una entidad de crédito formalizado en junio de 2021 con vencimiento en 2028, por un importe máximo de 9.400.000 euros, del que se dispuso un total nominal de 7.948.150 euros que devengaba interés de 2,25%. Este préstamo estaba supeditado al cumplimiento de determinados ratios. Durante el ejercicio 2023 este préstamo fue cancelado en el contexto de la refinanciación descrita anteriormente.

Dichos préstamos tienen un tipo de interés de mercado que se engloba en un rango entre el 5% y el 8% y han devengado intereses por importe total de 13.210.526 euros durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 (14.270.699 euros en el período terminado el 30 de junio de 2023) (Nota 16e).

12.2 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

En este epígrafe se registran principalmente las fianzas recibidas por el arrendamiento de inmuebles para la cesión de su explotación por importe de 4.802.261 euros a 30 de junio de 2024 (3.499.340 euros a 30 de junio de 2023).

Los saldos registrados al corto plazo se corresponden principalmente con una deuda con la gestora de los inmuebles para la financiación de CAPEX de mantenimiento.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

12.3 Periodificaciones a largo y corto plazo

Dentro del pasivo a largo plazo y del pasivo corriente se encuentra registrado un importe en concepto de ingresos anticipados que asciende a 401.735 euros y 107.463 euros respectivamente (2023: 514.548 euros y 106.389 euros), lo que hace un total de 509.198 euros a 30 de junio de 2024 (620.937 euros a 30 de junio de 2023).

Esta cifra proviene de la periodificación del importe cobrado en concepto de indemnización por la renegociación de las rentas del contrato de arrendamiento existente con NH Hoteles. En dicha renegociación se pacta la bajada de las rentas a cobrar según contrato durante el periodo a contar desde el 1 de enero de 2014 hasta el 29 de abril de 2030 que será compensada a través del cobro de una indemnización por importe de 1.800.000 euros, los cuales son imputados a ingresos de forma linealizada hasta el 2030.

12.4 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance consolidado al 30 de junio de 2024 y 2023 recoge principalmente saldos a pagar a proveedores y acreedores por prestación de servicios relacionados con la actividad principal del Grupo, así como por las actuaciones de inversión y obras realizadas en las residencias.

12.5 Deudas con empresas del grupo y otras partes vinculadas

En este epígrafe se incluyen las deudas que mantiene de la Sociedad Dominante con su Accionista Único, European Student Accommodation I, S.a.r.l. a partir del contrato formalizado el 25 de abril de 2023 entre ambas partes cuyo vencimiento es en 10 años desde la firma, el principal asciende hasta un máximo de 400 millones de euros y devenga un tipo de interés anual de mercado que se engloba en un rango entre el 5% y el 8%. A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha obtenido un resultado operativo negativo por lo que no aplica.

El saldo al cierre del ejercicio terminado a 30 de junio de 2023 ascendía a 5.464.000 euros. Durante el presente ejercicio se han realizado disposiciones por importe de 137.453.247 euros y se han amortizado 3.439.699 euros. De esta manera, el saldo al cierre del ejercicio terminando a 30 de junio de 2024 asciende a 139.477.549 euros. Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 se han devengado un total de 8.975.111 euros en concepto de gastos financieros (1.231.392 euros durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023).

12.6 Aplazamiento del pago a proveedores

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2024	2023
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	48,67	34,43
Ratio de operaciones pagadas	33,05	32,95
Ratio de operaciones pendientes de pago	108,6	130,9
(Euros)		
Total pagos realizados	4.127.221	6.445.756
Total pagos pendientes	621.422	204.915

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad, modificada por la Ley 31/2014, se informa que a cierre de 30 de junio de 2024 y 2023 no existen importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago sea superior a 60 días.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	30/06/2024	30/06/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.138	1.580
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	76%	75%

Volumen (miles de euros)	30/06/2024	30/06/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.035.032	6.317.800
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	98%

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

	30/06/2024	30/06/2023
Tesorería	18.559.024	25.372.570
TOTAL	18.559.024	25.372.570

Las cuentas corrientes han devengado tipos de interés de mercado en los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023.

Los importes incluidos en este epígrafe son de libre disposición salvo 13.426.039 euros cuyo uso está principalmente restringido en virtud de uno de los acuerdos de financiación mencionados en la nota 12.1 (16.398.745 euros a 30 de junio 2023).

14. PATRIMONIO NETO

Capital de la Sociedad Dominante

Al 30 de junio 2024 y 2023 el capital suscrito de la Sociedad Dominante está representado por 116.551 acciones nominativas de 55,78 euros de valor nominal.

La composición del accionariado de la Sociedad dominante al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	30 de junio de 2024 y 2023		
	Nº de acciones	Importe (Euros)	% de Participación
European Student Accommodation I, S.á.r.l.	116.551	6.501.215	100%
TOTAL	116.551	6.501.215	100%

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a cotización en Bolsa.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

Reservas y resultados negativos en sociedades consolidadas

La composición del saldo de las cuentas de Reservas a 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Reserva legal	1.300.243	390.965
Reservas de fusión	813.236	-
Otras reservas	15.218.632	(154.749)
TOTAL	17.332.111	236.216

Otras aportaciones de socios

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Otras aportaciones de socios	11.522.369	18.213.063
TOTAL	11.522.369	18.213.063

Durante el ejercicio terminando el 30 de junio de 2024 se han producido devoluciones de aportaciones al Accionista Único por importe de 18.213.063 euros. El importe de 11.522.369 euros a 30 de junio de 2024 se corresponde con la transacción descrita en la nota 18.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 se recibieron aportaciones del Accionista Único por importe de 22.613.842 euros que fueron reconocidas en el patrimonio neto como "Otras aportaciones de socios". Adicionalmente, se devolvieron aportaciones del Accionista Único por importe de 91.614.470 euros. De dicha devolución de aportaciones, 37.840.354 euros fueron pagados mediante la compensación de un derecho de crédito.

Ajustes por cambio de valor

Los ajustes por cambio de valor hacen referencia al impacto de las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura asociados a la deuda con entidades de crédito. Su impacto al cierre del ejercicio finalizado a 30 de junio de 2024 asciende a 2.218.105 euros negativos compuesto por lo siguiente: 3.915.000 euros negativos incorporados en la fusión explicada en la Nota 5, 13.231.228 euros negativos por el impacto de las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura y 2.668.681 euros positivos por la baja de los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por el impacto de las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura con el acogimiento al régimen SOCIMI (12.259.441 euros positivos en el ejercicio finalizado a 30 de junio de 2023 originados por el impacto de las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros).

Dividendo a cuenta

Con fecha 23 de abril de 2023 habiéndose producido la venta de las sociedades descritas en la nota 2.4 y 18, el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 25.000.000 euros. El pago de dicho dividendo se realizó mediante la compensación de un derecho de crédito, tal y como se explica en la nota 18.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

15. SITUACION FISCAL

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los saldos con las Administraciones Públicas presentan el siguiente detalle:

	2024		2023	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Activos por impuesto diferido	-	-	4.800.534	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	(6.308.723)
Activo/ (Pasivos) por Impuesto corriente	268.269	-	-	(696.609)
Hacienda Pública deudora por IVA	1.724.179	-	7.120.921	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	(542.529)	-	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	(1.171.828)	-	(2.083.297)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	(68.908)	-	(694.432)
Otros	445.239	(536.250)	-	-
TOTAL	2.437.687	2.321.811	11.921.455	(9.783.062)

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 25% sobre la base imponible.

A continuación se incluye una estimación de la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

	<u>2024</u>
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	(6.733.724)
Ajustes por beneficios obtenidos de la venta de participaciones	10.946.251
Ajustes por diferencias permanentes (deterioros)	(9.593)
Ajustes de consolidación	(913.544)
Deducibilidad de gastos financieros	11.717.601
Base imponible después de ajustes	15.006.991
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible Fiscal	(6.733.724)
Cuota al 0%	-
Pagos y retenciones a cuenta	268.269
Impuesto de sociedades a (pagar)/devolver	268.269
Liquidación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(2.343.729)
Liquidación de gastos financieros pendientes de deducir	(1.732.167)
Liquidación de pérdidas por deterioro pendientes de deducir	(724.639)
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	(4.800.535)
	<u>2023</u>
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	29.453.599
Ajustes por beneficios obtenidos de la venta de participaciones	(31.314.088)
Ajustes por diferencias permanentes (deterioros)	2.898.555
Ajustes de consolidación	(532.567)
Deducibilidad de gastos financieros	5.386.824
Base imponible después de ajustes	5.892.324
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(2.888.562)
Base Imponible Fiscal	3.003.762
Cuota al 25%	(750.941)
Pagos y retenciones a cuenta	54.332
Impuesto de sociedades a (pagar)/devolver	(696.609)
Activación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	283.115
Activación de gastos financieros pendientes de deducir	1.732.167

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

Activación de pérdidas por deterioro pendientes de deducir	724.639
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	<u>1.266.839</u>

Aplicable para el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 como consecuencia del acogimiento del régimen SOCIMI durante el ejercicio en curso, de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resulta negativa, su importe podrá ser compensado a partir del 1 de enero de 2015 en los periodos impositivos posteriores sin límite temporal. La compensación se realizará al tiempo de formular la declaración del Impuesto sobre Sociedades, sin perjuicio de las facultades de comprobación que correspondan a las autoridades fiscales.

Al 30 de junio de 2023 (tras la estimación del cálculo del impuesto anteriormente desglosado), el Grupo tenía las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

Año de origen	Bases imponibles negativas		Gastos financieros deducibles		Pérdidas por deterioro deducibles	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
2010	50.043	50.043	-	-	-	-
2011	143.643	143.643	-	-	-	-
2012	109.608	109.608	-	-	-	-
2013	790.522	790.522	-	-	-	-
2014	1.515.640	1.515.640	-	-	-	-
2015	463.900	463.900	-	-	-	-
2016	65.038	65.038	-	-	-	-
2017	4.632	4.632	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2019	1.807.745	1.807.745	-	-	-	-
2020	2.267.774	2.267.774	681.425	681.425	-	-
2021	1.961.909	1.961.909	1.588.985	1.588.985	-	-
2022	61.333	61.333	-	-	-	-
2023	1.132.460	1.132.460	5.386.824	5.386.824	2.898.555	2.898.555
	10.374.248	10.374.248	7.657.235	7.657.235	2.898.555	2.898.555

El movimiento de los créditos fiscales es como sigue:

<u>Movimiento AID</u>	<u>2023</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>2024</u>
BINS	2.343.729	-	(2.343.729)	-
Gastos financieros	1.732.167	-	(1.732.167)	-
Deterioros	724.639	-	(724.639)	-
Activos por impuesto diferidos	4.800.534	-	(4.800.534)	-

<u>Movimiento AID</u>	<u>2022</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>2023</u>
BINS	2.782.754	283.115	(722.140)	2.343.729
Gastos financieros	-	1.732.167	-	1.732.167
Deterioros	-	724.639	-	724.639
Activos por impuesto diferidos	2.782.754	2.739.920	(722.140)	4.800.534

Por otro lado, los pasivos por impuesto diferidos se deben fundamentalmente a dos conceptos, la variación de valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura y la revalorización de primera

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

consolidación de los activos netos de MiCampus Galileo Galilei, S.L., que fue adquirida como un negocio en el ejercicio 2020.

El movimiento del ejercicio es como sigue:

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
2024				
Derivados de cobertura	3.973.681	-	(3.973.681)	-
Revalorización de activos netos Galileo Galilei	2.335.042	-	(2.335.042)	-
PID	6.308.723	-	(6.308.723)	-
2023				
Derivados de cobertura	1.546.671	2.427.010	-	3.973.681
Revalorización de activos netos Galileo Galilei	2.383.444	-	(48.402)	2.335.042
PID	3.930.115	2.427.010	(48.402)	6.308.723

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 se han dado de baja todos los activos y pasivos por impuesto diferido como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI en el cual no se tributa de acuerdo con el Impuesto de Sociedades. Los administradores de la Sociedad dominante han considerado liquidar los activos y pasivos por impuesto diferidos debido a que estiman que permanecerán acogidos al régimen SOCIMI por un periodo de tiempo superior a 10 años y, por tanto, no podrán beneficiarse fiscalmente de dichas diferencias temporarias relacionadas con el impuesto sobre beneficios.

Con fecha 6 de marzo de 2024, y con efecto a partir del 1 de julio de 2023, las sociedades del Grupo decidieron acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente encontrándose en el periodo de dos

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma (Nota 1).

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento. Dado que la Sociedad dominante y sus dependientes se constituyeron el mismo ejercicio de aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no existen Bases Imponibles Negativas anteriores a la aplicación de éste.

El Grupo tiene abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios para algunas de sus filiales y, para otras, los ejercicios desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

16. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio nacional español y corresponde fundamentalmente a ingresos de rentas de alquiler de los inmuebles propiedad del Grupo:

	2024	%	2023	%
Ingresos por rentas de alquiler	34.326.886	95%	32.926.238	88%
Otros ingresos	1.950.157	5%	4.489.941	12%
TOTAL	36.277.044		37.416.179	

La mayoría de los inmuebles propiedad del Grupo se arriendan a un tercero, MiCampus Living, S.L. que opera las residencias y que suponen alrededor del 70% de los ingresos del Grupo. La Dirección ha evaluado la concentración de clientes en la nota 22.

Los únicos inmuebles que no se han arrendado son aquellos que se corresponden con los acuerdos concesionales.

b) Aprovisionamientos

La totalidad de los aprovisionamientos corresponden con compras nacionales durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023.

c) Gastos de personal

En los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 el desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	579.371	894.643
Cargas sociales	169.749	228.994
TOTAL	749.120	1.123.637

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

La distribución por sexos y categorías, así como el número medio de empleados en el ejercicio 30 de junio de 2024 es la siguiente:

NÚMERO DE TRABAJADORES CATEGORÍA	Plantilla media 2024	Número de personas a 30 de junio de 2024		
		Hombres	Mujeres	TOTAL
Gerentes	-	-	-	-
Administrativos categoría Nivel I	4	-	4	4
Administrativos categoría Nivel II	21	10	12	22
Total plantilla	25	10	16	26

La distribución por sexos y categorías, así como el número medio de empleados en el ejercicio 30 de junio de 2023 es la siguiente:

NÚMERO DE TRABAJADORES CATEGORÍA	Plantilla media 2023	Número de personas a 30 de junio de 2023		
		Hombres	Mujeres	TOTAL
Gerentes	-	-	-	-
Administrativos categoría Nivel I	4	1	3	4
Administrativos categoría Nivel II	19	6	14	20
Total plantilla	23	7	17	24

Durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

d) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 adjunta, es la siguiente:

	2024	2023
Arrendamientos y cánones	100	77.395
Reparaciones y conservación	161.770	1.345.946
Servicios de profesionales independientes	2.364.447	2.654.576
Primas de seguros	317.264	325.559
Servicios bancarios y similares	93.441	494.544
Publicidad	3.404	10.381
Suministros	810.775	4.245.274
Otros servicios	193.243	2.246.364
Tributos	1.766.325	377.176
Total	5.710.763	11.777.216

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

e) Resultado financiero

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023 adjunta, es la siguiente:

	2024	2023
Ingresos financieros:		
- Otros ingresos financieros	1.786.770	1.220.805
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	1.786.770	1.220.805
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos con entidades de crédito (Nota 12.1)	(13.210.526)	(13.039.307)
- Intereses de préstamos con entidades vinculadas (Nota 12.2)	(8.975.111)	(1.231.392)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	(22.185.637)	(14.270.699)
RESULTADO FINANCIERO	(20.398.637)	(13.049.894)

17. ESCISIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS

Durante el ejercicio anterior, concretamente con fecha 25 de abril de 2023 las sociedades operativas del Grupo escindieron los activos y pasivos asociados a la gestión de las residencias de estudiantes a la sociedad MiCampus Living, S.L.U. Esta operación estructuró como una venta parcial de los activos y pasivos asociados a la operativa con contraprestación monetaria.

La dirección estimó que el valor neto contable de los activos y pasivos escindidos no difería de su valor razonable.

Los activos y pasivos escindidos fueron los siguientes:

	VNC al 25/04/2023
Activos fijos	2.830.668
Deudores y otras cuentas comerciales a cobrar	4.574.165
Acreeedores y otras cuentas comerciales a pagar	(2.106.126)
Cuenta a cobrar / (pagar) con MiCampus Living, S.L.U.	5.298.707

Con fecha 25 de abril de 2023 el Accionista Único de las sociedades objeto de la escisión de activos y pasivos aprobó el reparto de un dividendo extraordinario contra reservas de libre disposición y otros instrumentos de patrimonio, mediante la transmisión al Accionista Único del derecho de crédito generado frente a Micampus Living, S.L.U. derivado de dicha escisión, generando un movimiento patrimonial negativo en las reservas por importe de 5.298.707 euros.

18. ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

Adquisición de activos financieros

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se han producido las siguientes adquisiciones de activos financieros:

Con fecha 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 48,55% de las participaciones sociales de la sociedad Global Cerveteri, S.L.U. a Global La Vereda, S.L.U. por 6.565.000 euros.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad MiCampus Carlos III, S.L.U. a Living and Accommodation Spanish Holding, S.L.U. por 9.794.991 euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Teibolera, S.L.U. a Living and Accommodation Spanish Holding, S.L.U. por 73.354.595 euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Bratz, S.L.U. a Global La Vereda, S.L.U. por 16.630.000 euros.

Con fecha 31 de octubre de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad ESA Residencia Salamanca, S.L.U. a Cassandra HoldCo, S.L. por 8.192.300 euros.

Con fecha 25 de abril de 2024 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Flexy Leganes Propco, S.L.U. a Seedbed Global, S.L. por 3.600 euros.

A continuación se muestra las principales masas patrimoniales consolidadas a fecha de toma de control de las sociedades indicadas en la Nota 2:

ACTIVO	VNC a fecha de toma de control	Variación de valor razonable	VR a fecha de toma de control
ACTIVO NO CORRIENTE	101.280.201	28.073.756	129.353.957
Inversiones inmobiliarias	99.412.410	28.073.756	127.486.166
Inversiones financieras a largo plazo	854.372	-	854.372
Activo por impuesto diferido	1.013.419	-	1.013.419
ACTIVO CORRIENTE	22.255.344	-	22.255.344
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.263.039	-	7.263.039
Inversiones financieras a corto plazo	285.678	-	285.678
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.706.627	-	14.706.627
TOTAL ACTIVO	123.535.545	28.073.756	151.609.301
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	99.815.994	28.073.756	127.889.750
Fondos propios	99.345.747	28.073.756	127.419.503
Capital	117.300	-	117.300
Prima de emisión	931.500	-	931.500
Reservas	(3.117.294)	28.073.756	24.956.462
Otras aportaciones de socios	102.427.085	-	102.427.085
Resultado del ejercicio	(1.012.844)	-	(1.012.844)
Ajuste por cambio de valor	470.247	-	470.247
Operaciones de cobertura	470.247	-	470.247
PASIVO NO CORRIENTE	15.428.451	-	15.428.451
Deudas a largo plazo	13.802.988	-	13.802.988
Deudas a largo plazo con empresas del grupo	1.625.463	-	1.625.463
PASIVO CORRIENTE	8.291.100	-	8.291.100
Deudas a corto plazo	3.480.123	-	3.480.123
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.810.977	-	4.810.977
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	123.535.545	28.073.756	151.609.301

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se produjeron las siguientes adquisiciones de activos financieros:

Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante adquirió el 49,81% de las participaciones sociales de la sociedad Global Cerveteri, S.L.U. a su sociedad vinculada Global la Vereda, S.L.U. por importe de 6.733.810 euros.

Posteriormente, el día 28 de mayo de 2023 adquirió un 1,64% adicional, por importe de 221.762 euros, pasando a dicha fecha a ostentar el control sobre la sociedad adquirida.

Esta compra se estructuró como una adquisición de activos al no cumplir la sociedad adquirida con las condiciones establecidas en la normativa contable aplicable para ser considerada como un negocio.

A continuación se muestra las principales masas patrimoniales consolidadas a fecha de toma de control:

ACTIVO	VNC a fecha de toma de control	Variación de valor razonable	VR a fecha de toma de control
ACTIVO NO CORRIENTE	7.910.768	2.804.659	10.715.427
Inversiones inmobiliarias	7.910.768	2.804.659	10.715.427
ACTIVO CORRIENTE	481.864	-	481.864
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	235.900	-	235.900
Inversiones financieras a corto plazo	79.862	-	79.862
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	166.102	-	166.102
TOTAL ACTIVO	8.392.633	2.804.659	11.197.291
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	8.222.540	2.804.659	11.027.199
Fondos propios	8.222.540	2.804.659	11.027.199
Capital	3.600	-	3.600
Reservas	28.259	2.804.659	2.832.917
Otras aportaciones de socios	8.139.873	-	8.139.873
Resultado del ejercicio	50.808	-	50.808
PASIVO NO CORRIENTE	54.619	-	54.619
Deudas a largo plazo	54.619	-	54.619
PASIVO CORRIENTE	115.473	-	115.473
Deudas a corto plazo	6.317	-	6.317
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	109.156	-	109.156
TOTAL PASIVO	8.392.632	2.804.659	11.197.291

Enajenaciones de activos financieros

Durante el ejercicio 2024 derivado de la enajenación de activos financieros realizada en el ejercicio 2023 y en virtud de lo establecido en una de las cláusulas del contrato de compraventa, se ha procedido a ajustar el precio contingente de la transacción, que se ha visto modificado debido a una serie de costes incrementales de construcción asociados a los activos vendidos que no pudieron ser estimados en el ejercicio anterior. Estos costes incrementales de la ejecución de proyectos, que disminuyen el precio de venta del ejercicio 2023, han venido generados principalmente por una serie de trabajos adicionales, así como mayores costes derivados de dificultades técnicas no previstas a la hora de ejecutar los trabajos de construcción. Estos costes no pudieron ser estimados por las partes en el ejercicio anterior y hacen referencia a hechos concretos acontecidos durante el ejercicio en curso, por lo que se han tratado de forma prospectiva dando lugar a una disminución en el precio de venta y una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 11.522.369 euros.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se produjeron las siguientes enajenaciones de activos financieros:

Con fecha 25 de abril de 2023 la Sociedad Dominante vendió las participaciones de las sociedades Global Enkidu, S.L.U., MiCampus Carlos III, S.L.U., Global Teibolera, S.L.U., Villa Suso Empresarial, S.L.U. e Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U., a la sociedad Living and Accomodation Holding, S.A.U., produciéndose la pérdida del control y salida del perímetro de consolidación.

Esta venta se estructuró como una compraventa de activos al no cumplir las sociedades vendidas con las condiciones establecidas en la normativa contable aplicable para ser considerada como un negocio.

La venta de estas sociedades generó una ganancia en la a nivel consolidado por importe de 32.792.198 euros, que se registró en el epígrafe de resultados por pérdida de control en sociedades dependientes en la cuenta de resultados consolidada. Puede verse el detalle a continuación:

Sociedad	Fecha de venta	Valor de la participación	Valor de los activos netos consolidados	Precio de venta	Ganancia / (pérdida)
Global Enkidu, S.L.U.	25.04.2023	-	-	1	1
Micampus Carlos III, S.L.U.	25.04.2023	3.661.290	3.395.308	5.462.471	2.067.163
Global Teibolera, S.L.U.	25.04.2023	20.470.391	19.877.995	49.777.823	29.899.828
Villa Suso Empresarial S.L.U.	25.04.2023	3.460.268	3.350.248	5.009.673	1.659.425
Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U.	25.04.2023	3.757.427	3.254.606	2.420.386	(834.220)
Total		31.349.376	29.878.156	62.840.354	32.792.198

Derivado de dicha venta no se produjo ningún flujo de caja, sino que el importe de 62.840.354 euros fue cobrado por el entonces Accionista Único mediante la aprobación de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 25.000.000 euros así como una devolución de aportaciones de socios por importe de 37.840.354 euros que fueron sido compensadas con cargo a este derecho de crédito.

A continuación se muestra las principales masas patrimoniales desconsolidadas a fecha de pérdida de control:

ACTIVO	VNC a fecha de pérdida de control				
	Global Teibolera, S.L.U.	MiCampus Carlos III, S.L.U.	Villa Suso, S.L.U.	Iteam Sistemas de Marketing, S.L.U.	Agregado
ACTIVO NO CORRIENTE	35.766.358	7.301.699	3.380.698	3.401.327	49.850.082
Inversiones inmobiliarias y otros activos fijos	33.382.315	6.948.459	2.955.869	2.920.853	46.207.496
Inversiones financieras a largo plazo	2.324.555	277.587	414.436	382.123	3.398.700
Activos por impuesto diferidos	59.488	75.653	10.393	98.351	243.885
ACTIVO CORRIENTE	1.852.965	421.559	519.670	380.811	3.175.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	643.976	109.721	140.852	83.358	977.907
Inversiones financieras a corto plazo	19.792	-	-	-	19.792
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.189.196	311.837	378.818	297.453	2.177.304
TOTAL ACTIVO	37.619.322	7.723.257	3.900.368	3.782.138	53.025.085

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO					
PATRIMONIO NETO	19.877.995	3.395.308	3.350.248	3.254.606	29.878.156
Fondos propios	19.877.995	3.395.308	3.350.248	3.254.606	29.878.156
Capital	3.600	107.100	3.000	60.100	173.800
Reservas	(178.464)	(226.959)	(31.179)	491.945	55.342
Otras aportaciones de socios	20.886.683	3.189.190	3.456.268	2.827.009	30.359.150
Resultado del ejercicio	(833.824)	325.977	(77.841)	(124.447)	(710.136)
PASIVO NO CORRIENTE	13.700.262	3.374.101	-	-	17.074.363
Deudas a largo plazo	13.700.262	3.374.101	-	-	17.074.363
PASIVO CORRIENTE	4.041.065	953.849	550.120	527.532	6.072.566
Deudas a corto plazo	1.430.593	16.787	258.758	272.241	1.978.379
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.610.472	937.061	291.362	255.291	4.094.186
TOTAL PASIVO	37.619.322	7.723.257	3.900.368	3.782.138	53.025.085

19. PROVISIONES, AVALES Y GARANTÍAS PRESTADAS

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tiene prestados avales ante diversos organismos públicos por importe de 1.931.549 euros (6.813.070 euros en 2023), los cuales se corresponden con avales para responder de las obligaciones derivadas de la garantía definitiva del contrato de concesión y obra y servicio público de adaptación a residencia de la Universidad Pablo de Olavide (Sevilla), de la Residencia San Agustín (Burgos), de la Residencia de Cartagena (Murcia) así como por las distintas obras desarrolladas en las residencias.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante consideran que no existen al 30 de junio de 2024 y 2023 riesgos no provisionados por las garantías prestadas.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2024 no existen litigios en curso. A 30 de junio de 2023, existía un litigio en curso por importe de 330.600 euros cuyo riesgo en contra de la Sociedad Dominante se consideraba posible.

20. RETRIBUCIÓN A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

a) Alta Dirección

A 30 de junio de 2024 y 2023, no existe personal considerado como Alta Dirección. Las decisiones clave de planificación, dirección y control del Grupo, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Estos miembros del Consejo de Administración que a su vez ejercen labores ejecutivas facturan una serie de honorarios al Grupo por servicios de gestión y management a través de la sociedad mercantil Grupo Gestiona-t Gestores, S.L.

Los miembros de la alta dirección, que también forman parte también del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y sus dependientes, no han recibido remuneración alguna.

b) Órgano de administración

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio de 2024 y 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni de sus sociedades dependientes. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2024 ni 2023.

A 30 de junio de 2024 y 2023, la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes han realizado pago de primas de seguros de vida, ni tienen suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, ni de responsabilidad civil.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A 30 de junio de 2024 y 2023, no se ha otorgado anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración del Grupo, ni se mantiene saldo alguno con ellos.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Órgano de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

En este epígrafe se incluyen la deuda que mantiene de la Sociedad Dominante con su Accionista Único, European Student Accommodation I, S.a.r.l. (Nota 12.5). Dicha deuda tiene un saldo al cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 de 139.477.549 euros y ha devengado unos intereses que ascienden a 8.975.111 euros en concepto de gastos financieros.

Por otro lado, durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 existía una deuda con su anterior Accionista, Stoneshield Southern Real Estate Holding, S.a.r.l por importe de 5.464.000 euros, que devengó unos intereses de 1.231.391 euros durante ese ejercicio.

Adicionalmente, existían una serie de cuentas comerciales a cobrar y pagar con MiCampus Living, S.L., derivadas de la operación de escisión de activos y pasivos detallada en la nota 17 y realizada durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2023.

Derivado la compra de la totalidad de las participaciones de la Sociedad dominante por parte de su actual Accionista Único European Student Accommodation I, S.a.r.l., estas sociedades indicadas anteriormente dejan de ser partes vinculadas de Student Property Income SOCIMI, S.A.U., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 42 del Código de Comercio y a las Normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas en España.

22. POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), 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 Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por los Administradores Solidarios.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Los Administradores proporcionan políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Cuando se cumplen todos los criterios requeridos y siempre que sea significativo, se aplica la contabilidad de cobertura para eliminar la asimetría contable entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta. Esto resultará de manera efectiva en el reconocimiento del gasto por intereses a un tipo de interés fijo para los préstamos a tipo variable cubiertos y las existencias a tipo de cambio fijo para las adquisiciones cubiertas.

Esta nota explica la exposición del Grupo a riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar al rendimiento financiero futuro. Se detallará por cada tipo de riesgo, información cualitativa y cuantitativa.

Riesgo	Exposición al riesgo surge de	Valoración	Gestión del riesgo
Riesgo de mercado – tipo de interés	Deuda financiera a largo plazo a tipos variables	Análisis de sensibilidad	Permutas de tipo de interés
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas comerciales a cobrar, instrumentos financieros derivados, inversiones en deuda y activos por contrato	Análisis de antigüedad Calificación crediticia	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito y cartas de crédito Guías de inversión para inversiones en deuda
Riesgo de liquidez	Deuda financiera y otros pasivos	Previsiones de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y facilidades de crédito

Gestión del riesgo financiero

Riesgo de mercado

- (i) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2024 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 30 de junio de 2023). Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera con entidades de crédito y con empresas del grupo y partes vinculadas.

El Grupo analiza su exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Adicionalmente la sociedad tiene cubiertas las variaciones de estos tipos de interés variables mediante un derivado CAP.

Estos análisis tienen en cuenta:

Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Riesgo de crédito

El Grupo tiene concentraciones de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. La Dirección ha evaluado la concentración de clientes existente y no identifica riesgo asociado.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección.

Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo del Grupo a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 se muestra en la Nota 9.

A la fecha del balance el grupo mantiene efectivo por 18.559.024 euros (25.372.570 euros a 30 de junio de 2023).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 30 de junio de 2024 es positivo en 19.896.816 (Fondo de maniobra positivo de 26.921.691 miles de euros al 30 de junio de 2023).

23. INFORMACIÓN SOBRE ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha incurrido en ningún gasto cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental, ni ha adquirido ningún activo destinado a dicho fin, ni ha recibido subvención alguna para ello. Asimismo, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante entiende que, a la fecha de cierre del ejercicio, no existe ningún gasto probable o cierto en relación a estos riesgos que debiera estar provisionado a la citada fecha.

24. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría de cuentas		
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	232.500	239.935
Otros servicios distintos de auditoría		
Otros servicios prestados por otras entidades de la red de PwC	-	66.000
Total	232.500	305.935

*No hay servicios fiscales

25. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica dos segmentos sobre los que se debe informar: logístico y corporativo.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

Todos los activos están situados en España, por lo que no se desglosan los segmentos por área geográfica.

A continuación se desglosa el detalle por segmentos:

	30 de junio de 2024			30 de junio de 2023		
	Inmobiliario	Corporativo	Total	Inmobiliario	Corporativo	Total
ACTIVO	476.129.195	-	476.129.195	379.416.880	-	379.416.881
ACTIVO NO CORRIENTE	444.299.934	-	444.299.934	340.348.726	-	340.348.726
Inmovilizado intangible	4.090.043	-	4.090.043	4.221.495	-	4.221.495
Inversiones inmobiliarias	431.662.022	-	431.662.022	304.444.508	-	304.444.508
Inversiones financieras a largo plazo	8.547.869	-	8.547.869	26.882.189	-	26.882.189
Activos por impuesto diferido	-	-	-	4.800.534	-	4.800.534
ACTIVO CORRIENTE	31.829.261	-	31.829.261	39.068.154	-	39.068.155
Existencias	-	-	-	6.253	-	6.253
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.104.219	-	12.104.219	7.856.350	-	7.856.350
Inversiones financieras a corto plazo	1.015.029	-	1.015.029	5.687.013	-	5.687.013
Periodificaciones a corto plazo	150.989	-	150.989	145.968	-	145.968
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.559.024	-	18.559.024	25.372.570	-	25.372.570
PASIVO	465.543.031	688.237	466.231.268	334.308.027	1.064.750	335.372.778
PASIVO NO CORRIENTE	454.298.823	-	454.298.823	323.226.314	-	323.226.314
Provisiones a largo plazo	1.427	-	1.427	-	-	-
Deudas a largo plazo	314.418.112	-	314.418.112	309.588.301	-	309.588.301
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	139.477.549	-	139.477.549	6.814.742	-	6.814.742
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	6.308.723	-	6.308.723
Periodificaciones a largo plazo	401.735	-	401.735	514.548	-	514.548
PASIVO CORRIENTE	11.244.208	688.237	11.932.445	11.081.713	1.064.750	12.146.464
Provisiones a corto plazo	28.706	-	28.706	-	-	-
Deudas a corto plazo	4.701.616	-	4.701.616	7.950.646	-	7.950.646
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	127.109	-	127.109
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.406.423	688.237	7.094.660	2.897.569	1.064.750	3.962.319
Periodificaciones a corto plazo	107.463	-	107.463	106.389	-	106.389
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS						
Importe neto de la cifra de negocios	36.262.538	-	36.262.538	37.416.179	-	37.416.179
Gastos operativos	(5.101.373)	(2.457.988)	(7.559.361)	(13.061.921)	(3.226.515)	(16.288.436)
Dotación a la amortización	(5.440.972)	-	(5.440.972)	(8.503.887)	-	(8.503.887)
Deterioros y resultados por enajenaciones	9.592	-	9.592	(2.898.555)	-	(2.898.555)
Resultado por pérdida de control de sociedades	(11.522.369)	-	(11.522.369)	32.792.198	-	32.792.198
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	1.681.340	-	1.681.340	-	-	-

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

Otros resultados	234.375	-	234.375	(14.005)	-	(14.005)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	16.123.131	(2.457.988)	13.665.143	45.730.009	(3.226.515)	42.503.494
Ingresos financieros	1.786.770	-	1.786.770	1.220.805	-	1.220.805
Gastos financieros	(22.185.637)	-	(22.185.637)	(14.270.699)	-	(14.270.699)
RESULTADO FINANCIERO	(20.398.867)	-	(20.398.867)	(13.049.894)	-	(13.049.894)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.275.736)	(2.457.988)	(6.733.724)	32.680.115	(3.226.515)	29.453.600
Impuestos sobre las ganancias	(4.983.570)	-	(4.983.570)	1.266.839	-	1.266.839
RESULTADO DEL EJERCICIO	(9.259.306)	(2.457.988)	(11.717.294)	33.946.954	(3.226.515)	30.720.439

26. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

La Sociedad dominante y sus dependientes se encuentran en proceso de formalizar determinados requisitos legales y formales del régimen SOCIMI durante el plazo de transición establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (Nota 1).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, por acogerse la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen de SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

1. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley.

Existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, debido a que las sociedades fueron constituidas previo al ejercicio desde el cual está siendo aplicado el mencionado régimen especial.

2. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

A 30 de junio de 2024 no se reflejan reservas negativas.

3. 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 de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024, primer ejercicio de aplicación del régimen especial mencionado, la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos al ser su resultado negativo.

4. Se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas durante el ejercicio actual el cual coincide con el primer ejercicio de aplicación del régimen especial por lo que las mismas no han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.

No se ha acordado.

5. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se indican en la Nota 7 de la presente memoria consolidada. Los

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

inmuebles que forman parte de la cartera de Grupo se adquirieron antes del acogimiento al régimen especial mencionado.

Ubicación	Ubicación	Fecha adquisición	Sociedad a la que pertenece el inmueble
MiCampus Alicante	C/ Alicante, 107 (Alicante)	11/06/2018	Villa Universitaria, S.L.
MiCampus Cartagena	C/ Sor Francisca Amendáriz, 6 (Cartagena)	29/06/2018	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Aranjuez	Calle del Rey, 10 (Aranjuez, Madrid)	29/06/2018	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Bormujos	Av. Paraje de Paterna, 10 (Sevilla)	29/06/2018	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Burjassot	Av. 1º de Mayo, 11 (Valencia)	29/06/2018	Student Property Income SOCIMI, S.A.
MiCampus Málaga	C/ Corregidor Nicolas Isidro, 14 (Málaga)	29/06/2018	Student Property Income SOCIMI, S.A.
Apartamentos Palacio de Congresos	Av. Cortes Valencianas, 46 (Valencia)	06/07/2018	Quart Living, S.L.
MiCampus Barcelona	Carrer de Ramon Llull, 495 (Barcelona)	27/02/2019	MiCampus Diagonal, S.L.
MiCampus Bilbao	Av. Gabriel Aresti, 40 (Bilbao)	29/05/2019	Yarkon Park, S.L.
MiCampus Santander	Av. Herrera Oria, 23 (Santander)	21/06/2019	MiCampus Santander, S.L.
MiCampus Getafe Flats	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 22 (Getafe, Madrid)	21/10/2019	Global Sankuru, S.L.
MiCampus Getafe SH	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 22 (Getafe, Madrid)	21/10/2019	Global Sankuru, S.L.
MiCampus Galileo Galilei	Av. de los Naranjos (Valencia)	05/12/2019	MiCampus Galileo Galilei, S.L.
MiCampus Oviedo	Plaza Occidente, 1 (Oviedo)	16/12/2019	Global Telesto, S.L.
MiCampus Sinesio Delgado	C/ Sinesio Delgado, 15 (Madrid)	19/12/2019	Global Thorold, S.L.
Apartamentos Mercado Central	C/ Maldonado, 10-12 (Valencia)	14/05/2020	Quart Living, S.L.
MiCampus Pamplona	C/ de Iturrama, 21 (Pamplona)	19/02/2021	MiCampus Pamplona, S.L.
MiCampus Rector Estanislao del Campo	Ctra. Su Eminencia, 2ª (Sevilla)	25/02/2021	Ruescampus Sevilla, S.L.
MiCampus San Mamés	Plaza Garellano, 5 (Bilbao)	26/03/2021	Bilbao Hostelier, S.L.
MiCampus Burgos	C/ Calera, 17 (Burgos)	19/04/2021	Global Josear, S.L.
MiCampus Armendariz	Ctra Su Eminencia, 15 (Sevilla)	06/05/2021	MiCampus Armendariz, S.L.
NH Sport	C/ Moncayo, 5 (Zaragoza)	20/05/2021	MiCampus Zaragoza, S.L.
NH Balago	C/ de las Mieses, 28 (Valladolid)	20/05/2021	MiCampus Valladolid, S.L.
MiCampus Lugo	Rúa Afonso X o Sabio, 12 (Lugo)	30/09/2021	Torre Mosqueira, S.L.
MiCampus Leganés	Av. de la Universidad, 7 (Leganés, Madrid)	22/04/2022	Global Cerveteri, S.L.
MiCampus Getafe II	C/ del Alcalde Angel Arroyo, 71 (Getafe, Madrid)	28/09/2023	MiCampus Carlos III, S.L.
MiCampus Wynwood (Manual Tovar, 14)	C/ Manuel Tovar, 14 (Madrid)	28/09/2023	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Xaudaró, 13)	C/ Xaudaró, 13 (Madrid)	28/09/2023	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Francisco Sancha, 6)	C/ Francisco Sancha, 6 (Madrid)	28/09/2023	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Francisco Sancha, 10)	C/ Francisco Sancha, 10 (Madrid)	28/09/2023	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Wynwood (Xaudaró, 20)	C/ Xaudaró, 20 (Madrid)	28/09/2023	Global Teibolera, S.L.
MiCampus Burjassot Parque	C/ Mariano Aser, 17 (Valencia)	28/09/2023	Global Bratz, S.L.
MiCampus Salamanca	C/ Santiago Diego Madrazo, 2 (Salamanca)	31/10/2023	ESA Residencia Salamanca, S.L.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en euros)

6. Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. Las participaciones de las sociedades que conforman el consolidado se adquirieron antes del acogimiento al régimen especial.

Ver cuadro anterior.

7. Identificación de activos que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley se ha realizado en la Nota 7.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% de activos así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado del Grupo Student Property Income SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas: No es de aplicación.

No aplica.

Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

27. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Gabriel, S.L. a Global La Vereda, S.L. por importe de 5.680.000 euros.

Con fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Villa Suso Empresarial, S.L. a Living and Accommodation Spanish Holding, S.L.U. por importe de 1.768.540 euros.

Con fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Lazio, S.L. a Global La Vereda, S.L.U. por importe de 22.894.514 euros.

Con fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Muroalto, S.L. a Global La Vereda, S.L.U. por importe de 31.330.000 euros.

Con fecha 31 de julio de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Flexy Ronda de Poniente 18, S.L. a Masid Accommodation, S.L. por importe de 11.095.641 euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Suricata, S.L. a Global La Vereda, S.L. por importe de 53.849.172 euros.

Todas las adquisiciones han sido financiadas mediante aportación de fondos por parte del Accionista único.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, los Administradores de las sociedades en cuestión proponen la

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en euros)**

fusión de las siguientes sociedades a partir de un Proyecto de Fusión: Global Teibolera, S.L.U. (Sociedad Absorbente) y Global Cabriel, S.L.U., Villa Suso Empresarial, S.L.U., Global Muroalto, S.L.U. y Global Suricata, S.L.U. (Sociedades Absorbidas).

Con fecha 30 de septiembre de 2024, los Administradores de las sociedades en cuestión proponen la fusión de las siguientes sociedades a partir de un Proyecto de Fusión: Student Property Income SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbente) y MiCampus Galileo Galilei, S.L.U., Yarkon Park, S.L.U., Global Telesto, S.L.U., MiCampus Santander, S.L.U., Global Thorold, S.L.U., MiCampus Diagonal, S.L.U., Global Sankuru, S.L.U., Bilbao Hostelier, S.L.U., Global Josear, S.L.U., MiCampus Pamplona, S.A.U., Ruescampus Sevilla, S.L.U., MiCampus Armendariz, S.L.U., Torre Mosqueira, S.L.U., Global Cerveteri, S.L.U., Global Bratz, S.L.U., ESA Residencia Salamanca, S.L.U., MiCampus Carlos III, S.L.U., Global Lazio, S.L.U. y Villa Universitaria, S.L.U. (Sociedades Absorbidas).



STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024.
(Expresado en euros)**

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Con fecha 6 de marzo de 2024, la Sociedad cambió su denominación social de "Student Property Income, S.A." a Student Property Income SOCIMI, S.A.", mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En esta misma fecha, se aprueba a través del acta de consignación de las decisiones adoptadas por el Accionista Único la decisión de acoger a la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir del 1 de julio de 2023. Con fecha 20 de marzo de 2024 se comunica a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT).

Con fecha 13 de marzo de 2024 los respectivos Administradores Solidarios de Student Property Income SOCIMI, S.A.U. y de Campus NewCo, S.L.U. proponen la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de la Sociedad Absorbida, Campus NewCo, S.L.U. por parte de la Sociedad Absorbente, Student Property Income, S.A.U. Como resultado de la fusión, la Sociedad Absorbida se disolverá sin liquidación y todos sus activos y pasivos serán transmitidos en bloque y mediante sucesión universal a la Sociedad Absorbente, se conformidad con lo previsto en los artículos 33 y 34 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio (la "LME").

La fusión por absorción fue aprobada con fecha 18 de abril de 2024 en el Acta de consignación de las decisiones adoptadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbida. Se aprueban, como balances de fusión de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, los balances de situación cerrados el 31 de diciembre de 2023.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4D. 6º de la LME y teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida pertenecen al mismo grupo de sociedades con anterioridad al 1 de julio de 2023, todas las operaciones de la Sociedad Absorbida se reputarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente desde e incluyendo el 1 de julio de 2023. Se hace constar, a los efectos oportunos, que la retroacción contable así determinada es conforme con lo exigido en la norma de registro y valoración 21ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

A partir de esta operación de fusión, el Accionista Único de la Sociedad Dominante pasa de Campus NewCo, S.L.U. a European Student Accommodation I, S.á.r.l.

El objeto social de la Sociedad Dominante, descrito en el artículo 4 de sus estatutos consiste en:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento;

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que las SOCIMIs, 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, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs).

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMIs o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

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.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas del objeto social el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas que para su ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna o algunas de las actividades comprendidas en el objeto social autorización administrativa o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La Sociedad Dominante gestiona y explota directamente determinadas residencias, siendo a 30 de junio de 2024 las siguientes: La Ribera (Logroño), Celestino Mutis (Sevilla), y San Agustín (Burgos) y Cartagena (Murcia); y arrienda los siguientes inmuebles a terceros: Campus Confort San Carlos (Málaga), Fernando Villalón (Bormujos), Burjassot (Valencia) y Palacio del Nuncio (Aranjuez).

Adicionalmente, el Grupo, a través de sus sociedades dependientes explota la residencia Rector Estanislao del Campo (Sevilla) y arrienda inmuebles a terceros en Bilbao, Alicante, Lugo, Valencia, Valladolid, Zaragoza, Santander, Pamplona, Barcelona, Madrid, Sevilla, Oviedo, Burgos y Salamanca.

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante ha adquirido las siguientes sociedades integradas en las cuentas anuales consolidadas, que tienen la consideración abajo indicada:

Nombre	Fecha adquisición	% adquirido	Característica
Global Cerveteri, S.L.U.	28.07.2023	49%	Activo
MiCampus Carlos III, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
Global Teibolera, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
Global Bratz, S.L.U.	28.09.2023	100%	Activo
ESA Residencia Salamanca, S.L.U.	31.10.2023	100%	Activo
Flexy Leganes Propco, S.L.U.	16.04.2024	100%	Activo

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en euros)

El resultado de las sociedades adquiridas se incorpora a la cuenta de pérdidas y ganancias desde la fecha de adquisición indicada en el cuadro anterior.

Además, en el caso de MiCampus Carlos III, S.L.U. y ESA Residencia Salamanca, S.L.U. se ha generado un ingreso por la diferencia entre el precio de compra de dichas sociedades y el valor neto de sus respectivos activos. De esta manera, se ha registrado un ingreso que asciende a 1.681.340 euros en el epígrafe de "Diferencia negativa de combinaciones de negocio" en la cuenta de resultados consolidada.

La cifra de negocios del Grupo asciende a 36.262.538 euros durante el ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2024 (37.416.179 euros durante el período terminado el 30 de junio de 2023). La cifra se mantiene casi constante respecto al ejercicio anterior. El resultado de explotación del ejercicio terminado a 30 de junio de 2024 asciende a 13.665.143 euros (42.503.493 a 30 de junio de 2023, motivado principalmente por la enajenación de 4 participaciones comentado anteriormente).

Evolución previsible de la Sociedad

En relación con el ejercicio 2025, la evolución del negocio es muy positiva teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- La ocupación media prevista para el ejercicio 2025 se aproxima al 100% de ocupación.
- Se espera un aumento en la ocupación de las residencias que han empezado a operar este ejercicio.
- Se prevé un aumento en las tarifas medias de las residencias.
- Todas las universidades españolas mantienen la continuidad de las clases presenciales en sus instalaciones, lo que ayuda a la estancia en las residencias.
- Las familias siguen valorando la ubicación y los servicios en las residencias sobre los pisos de estudiantes.
- El grupo ha conseguido contener los costes pese a la inflación mediante la congelación de precios en sus contratos fijos.
- El grupo sigue realizando inversiones en residencias principalmente mediante la adquisición de residencias en España.

La estrategia del Grupo es expandirse y mejorar su posicionamiento en el mercado tanto mediante crecimiento orgánico, a través de la potenciación y desarrollo de las residencias que actualmente explota, como mediante crecimiento inorgánico, adquiriendo nuevas residencias o promocionando inmuebles para los que exista un elevado potencial.

En el presente el Grupo no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo y tampoco ha adquirido, ni posee, acciones propias.

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresado en euros)

Investigación y desarrollo

El grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo ya que su actividad no requiere de dichas inversiones.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

No se han producido otros hechos posteriores significativos.

Adquisición de acciones propias

La sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Uso de instrumentos financieros

La sociedad mantiene los siguientes instrumentos financieros:

Descripción	Miles de euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Derivados y otros:		
Derivados y otros	6.358.547	24.809.775
	6.358.547	24.809.775

A 30 de junio de 2024, las inversiones financieras a largo plazo incluyen cuatro derivados contratados, cuatro relativos a cobertura de tipo de interés asociados a los préstamos hipotecarios, cuyo valor razonable al cierre del ejercicio asciende a 14.185.975 euros (24.809.775 euros a 30 de junio de 2023) más un nuevo derivado incorporado en la fusión inversa entre la Sociedad Dominante y su entonces Accionista Único, Campus NewCo, S.L.U. (ver Nota 5) por importe negativo de 7.827.428 euros. Este derivado tiene el mismo objeto que los 4 anteriores pero empieza a ser efectivo una vez finalicen estos.

Los tres primeros contratos establecen un tipo fijo del 2,5% sobre el nominal y tienen vencimiento en mayo de 2026. El cuarto contrato, asociado a la nueva financiación descrita en la nota 12 establece un tipo fijo del 3,3% sobre el nominal y tiene vencimiento en mayo de 2026. El último, incorporado en la fusión, establece un tipo fijo del 2% y vencimiento en mayo de 2030.

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto consolidado que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

1. La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
2. El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio consolidado.

La dirección efectúa de manera anual una prueba de eficacia de la cobertura contable, habiendo

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

considerado a cierre del ejercicio 2024 y 2023 que la parte ineficaz de la misma no era significativa.

Gestión de riesgo financiero:

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), 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 Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por los Administradores.

Los Administradores proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Cuando se cumplen todos los criterios requeridos y siempre que sea significativo, se aplica la contabilidad de cobertura para eliminar la asimetría contable entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta. Esto resultará de manera efectiva en el reconocimiento del gasto por intereses a un tipo de interés fijo para los préstamos a tipo variable cubiertos y las existencias a tipo de cambio fijo para las adquisiciones cubiertas.

Esta nota explica la exposición del Grupo a riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar al rendimiento financiero futuro. Se detallará por cada tipo de riesgo, información cualitativa y cuantitativa.

Riesgo	Exposición al riesgo surge de	Valoración	Gestión del riesgo
Riesgo de mercado – tipo de interés	Deuda financiera a largo plazo a tipos variables	Análisis de sensibilidad	Permutas de tipo de interés
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas comerciales a cobrar, instrumentos financieros derivados, inversiones en deuda y activos por contrato	Análisis de antigüedad Calificación crediticia	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito y cartas de crédito Guías de inversión para inversiones en deuda
Riesgo de liquidez	Deuda financiera y otros pasivos	Previsiones de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito comprometidas y facilidades de crédito

Riesgo de mercado

- (i) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2024 el 100% de su financiación está referenciada a tipo variable (100% a 30 de junio de 2023). Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros. El tipo de interés variable está referenciado al Euribor, sólo aplicará siempre que el Euribor sea positivo.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera con entidades de crédito y con empresas del grupo y partes vinculadas.

X
M

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

El Grupo analiza su exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Adicionalmente la sociedad tiene cubiertas las variaciones de estos tipos de interés variables mediante un derivado CAP.

Estos análisis tienen en cuenta:

Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

El Grupo tiene concentraciones de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. La Dirección ha evaluado la concentración de clientes existente y no identifica riesgo asociado.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección.

Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo del Grupo a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 se muestra en la Nota 12.

A la fecha del balance el grupo mantiene efectivo por 18.559.024 euros (25.372.570 euros a 30 de junio de 2023).

El fondo de maniobra de la Sociedad al 30 de junio de 2024 es positivo en 16.711.298 (Fondo de maniobra positivo de 25.821.526 miles de euros al 30 de junio de 2023).

α
W

STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

Periodo medio de pago:

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio 2024 y 2023 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2024	2023
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	48,67	34,43
Ratio de operaciones pagadas	33,05	32,95
Ratio de operaciones pendientes de pago	108,6	130,9
(Euros)		
Total pagos realizados	4.127.221	6.445.756
Total pagos pendientes	621.422	204.915

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad, modificada por la Ley 31/2014, se informa que a cierre de 30 de junio de 2024 y 2023 no existen importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago sea superior a 60 días.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	30/06/2024	30/06/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.138	1.580
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	76%	75%

Volumen (miles de euros)	30/06/2024	30/06/2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.035.032	6.317.800
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	97%	98%

Información sobre actividades medioambientales

Durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 el Grupo no ha incurrido en ningún gasto cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental, ni ha adquirido ningún activo destinado a dicho fin, ni ha recibido subvención alguna para ello. Asimismo, el Administrador Único de la Sociedad dominante entiende que, a la fecha de cierre del ejercicio, no existe ningún gasto probable o cierto en relación a estos riesgos que debiera estar provisionado a la citada fecha.

Provisiones, avales y garantías prestados

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tiene prestados avales ante diversos organismos públicos por importe de 1.931.549 euros (6.813.070 euros en 2023), los cuales se correspondían con avales para responder de las obligaciones derivadas de la garantía definitiva del contrato de concesión y obra y servicio público de adaptación a residencia de la Universidad Pablo de Olavide (Sevilla), de la Residencia San Agustín (Burgos) y de la Residencia de Cartagena (Murcia).

**STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y
sociedades dependientes**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en euros)**

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen al 30 de junio de 2024 y 2023 riesgos no provisionados por las garantías prestadas.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023, existe un litigio en curso por importe de 330.600 euros cuyo riesgo en contra de la sociedad dominante se considera posible.

Personal

La distribución por sexos y categorías, así como el número medio de empleados en el ejercicio 30 de junio de 2024 es la siguiente:

NÚMERO DE TRABAJADORES CATEGORÍA	Plantilla media 2024	Número de personas a 30 de junio de 2024		
		Hombres	Mujeres	TOTAL
Gerentes	-	-	-	-
Administrativos categoría Nivel I	4	-	4	4
Administrativos categoría Nivel II	21	10	12	22
Total plantilla	25	10	16	26

La distribución por sexos y categorías, así como el número medio de empleados en el ejercicio 30 de junio de 2023 es la siguiente:

NÚMERO DE TRABAJADORES CATEGORÍA	Plantilla media 2023	Número de personas a 30 de junio de 2023		
		Hombres	Mujeres	TOTAL
Gerentes	-	-	-	-
Administrativos categoría Nivel I	4	1	3	4
Administrativos categoría Nivel II	19	6	14	20
Total plantilla	23	7	17	24

Durante los ejercicios terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento

x
n

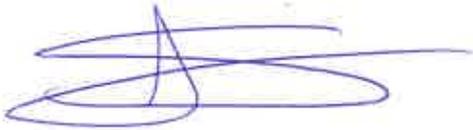
STUDENT PROPERTY INCOME, S.A.U. y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

Los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante Student Property Income SOCIMI, S.A.U. a 30 de septiembre de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

FIRMANTES

D. Alejandro Maristany Beamonte



D. Guillermo Pérez-Olivares Delgado

FIRMA

