Docusign Envelope ID: 04082431-6CAC-8BD6-82AB-9F16259C1605

ACTA DE LAS DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO DE LA SOCIEDAD STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A.U.

En el domicilio social, en fecha de 23 de septiembre de 2026, el accionista único de la sociedad **STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A.U.**, (en adelante, la "**Sociedad**"), es decir, la sociedad luxemburguesa **EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION I S.à.r.l.** (en adelante, el "**Accionista Único**"), actuando en nombre de su compartimento español **European Student Accommodation Spain,** debidamente representada ejercitando las competencias propias de la Junta General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, adopta las siguientes decisiones que se indican a continuación:

DECISIONES

PRIMERA: Compensación de pérdidas contra aportaciones de socio

El Accionista Único acuerda compensar las pérdidas acumuladas por la Sociedad en ejercicios anteriores con cargo al saldo existente en la cuenta 118 del PGC por valor de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.819.843,88 €).**

A estos efectos, se incluye como **Anexo I** el balance de fecha 30 de junio de 2026 en el que se refleja que existe saldo suficiente en la cuenta 118 'Aportaciones de socios o propietarios' para compensar el saldo deudor acumulado de la cuenta 121 'Resultados negativos de ejercicios anteriores'

SEGUNDA: Reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2025-2026

El Accionista Único decide aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio cerrado en fecha 30 de junio de 2026 por importe bruto de **SEIS MILLONES**

MINUTES OF DECISIONS OF THE SOLE SHAREHOLDER OF THE COMPANY STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A.U.

At the registered office, on 23 September 2026, the sole shareholder of **STUDENT PROPERTY INCOME SOCIMI, S.A.U.,** (hereinafter the '**Company**'), i.e. the Luxembourg company **EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION I S.à.r.l.** (hereinafter the '**Sole Shareholder**'), acting on behalf of its Spanish compartment European Student Accommodation Spain, duly represented, exercising the powers of the General Meeting, pursuant to the provisions of article 15 of the Capital Companies Act, adopted the following decisions as indicated below:

DECISIONS

FIRST: Set-off of Losses Against Shareholder Contributions

The Sole Shareholder has resolved to offset the losses accumulated by the Company in previous financial years against the balance standing to the credit of account 118 of the Spanish General Chart of Accounts (PGC), in the amount of **SEVEN MILLION EIGHT HUNDRED NINETEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED FORTY-THREE EUROS AND EIGHTY-EIGHT CENTS (EUR 7,819,843.88).**

For these purposes, the balance sheet dated 30 June 2026 is attached hereto as **Schedule I**, showing that there is a sufficient balance in account 118, "Shareholder or Owner Contributions", to offset the accumulated debit balance of account 121, "Negative Results from Previous Financial Years".

SECOND: Interim Dividend Distribution for Financial Year 2025-2026

The Sole Shareholder resolves to approve the distribution of an interim dividend in respect of the financial year ended on 30 June 2026 in the gross

Docusign Envelope ID: 04082431-6CAC-8BD6-82AB-9F16259C1605

SETECIENTOS MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS (6.700.207,00 €).

amount of SIX MILLION SEVEN HUNDRED THOUSAND TWO HUNDRED SEVEN EUROS (EUR 6,700,207.00).

Este dividendo se decide realizar con cargo íntegro a los beneficios generados durante el mencionado ejercicio, según resulta del estado contable formulado por el órgano de administración y que se incorpora como **Anexo II, del que se desprende la existencia de liquidez suficiente a los efectos del artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital.**

Such dividend shall be distributed entirely out of the profits generated during the aforementioned financial year, as evidenced by the accounting statement prepared by the management body and attached hereto as **Schedule II**, which demonstrates the existence of sufficient liquidity for the purposes of **Article 277 of the Spanish Companies Act (Ley de Sociedades de Capital)**.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, se extiende la presente acta que es leída, aprobada y firmada por el representante del Accionista Único en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

IN WITNESS WHEREOF, these minutes are drawn up and read, approved and signed by the representative of the Sole Shareholder on the date and at the place indicated in the heading.

EL ACCIONISTA ÚNICO / THE SOLE SHAREHOLDER
EUROPEAN STUDENT ACCOMMODATION I S.à r.l.
Representada por / Duly represented by

DocuSigned by:
Syrine Meziou
A0C232EDBBC14FD...

Doña / Ms. Syrine Meziou

DocuSigned by:
Enda Fahy
567C618B33804A4...

D. / Mr. Enda Fahy

Docusign Envelope ID: 04082431-6CAC-8BD6-82AB-9F16259C1605

Anexo I
Balance de Situación a 30 de junio de 2026 / Balance Sheet as of 30 June 2026

ACTIVO		**30 de junio 2026**
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**	**602.881.261**
	Inmovilizado intangible	3.870.138
	Inversiones inmobiliarias	30.352.425
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	547.898.663
	Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas	*546.763.036*
	Créditos a empresas del grupo a largo plazo	*1.135.627*
	Inversiones financieras a largo plazo	20.760.035
	Derivados financieros a largo plazo	*20.593.385*
	Otros activos financieros a largo plazo	*166.650*
B)	**ACTIVO CORRIENTE**	**17.199.781**
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.640.863
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	*2.359.283*
	Otros créditos con las Administraciones Públicas	*281.580*
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.329.107
	Inversiones financieras a corto plazo	1.524.056
	Derivados financieros a corto plazo	-
	Otros activos financieros a corto plazo	*1.524.056*
	Periodificaciones a corto plazo	26.133
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.679.622
TOTAL ACTIVO (A + B)		**620.081.042**

Docusign Envelope ID: 04082431-6CAC-8BD6-82AB-9F16259C1605

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30 de junio 2026
A)	**PATRIMONIO NETO**	**186.975.899**
A-1)	**Fondos propios**	**192.464.478**
	Capital	6.501.215
	Reservas	783.564
	Otras aportaciones de socios	185.827.860
	Resultados negativos ejercicios anteriores	(7.819.844)
	Resultados del ejercicio	7.171.683
A-2)	**Ajustes por cambio de valor**	**(5.488.579)**
	Operaciones de cobertura	(5.488.579)
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**	**400.589.580**
	Provisiones a largo plazo	1.427
	Deudas a largo plazo	15.599.613
	Deudas con entidades de crédito	*15.193.470*
	Otros pasivos financieros	*406.143*
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	384.988.540
C)	**PASIVO CORRIENTE**	**32.515.563**
	Deudas a corto plazo	703.280
	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	*70.026*
	Otros pasivos financieros a corto plazo	*633.254*
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	29.465.294
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.346.989
	Proveedores	*1.477.392*
	Otras deudas con las Administraciones Públicas	*869.597*
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**620.081.042**

Docusign Envelope ID: 04082431-6CAC-8BD6-82AB-9F16259C1605

Anexo II

Estado de liquidez formulado por el órgano de administración de la Sociedad a fecha 18 de septiembre de 2026 / Liquidity statement drawn up by the Board of Directors of the Company as of 18 September 2026

	Euros
Profit for the year	7.171.683
Distributable profit	**7.171.683**
Dividend charged to profit for the year	6.700.207
Total distribution to the Sole Shareholder	**6.700.207**
Available cash	**14.018.480**