DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LAS ACCIONES NUEVAS EMITIDAS PARA LAS ADQUISICIONES DE LAS SOCIEDADES HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A. Y HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A. POR PARTE DE

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

JULIO DE 2021

El presente Documento Informativo de Incorporación (el "**Documento Informativo**") ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**" o el "**Mercado**") de la totalidad de las acciones nuevas de la sociedad Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**", "**SPS**", la "**Compañía**", o el "**Emisor**") que han sido emitidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en la Junta General Extraordinaria de accionistas de fecha 5 de julio de 2021 para la adquisición de las sociedades HUBR Málaga SOCIMI, S.A. y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (las "**Acciones Nuevas**"), y ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2020 de BME Growth**"), de acuerdo con la Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 2/2020 de BME Growth**").

Los inversores de sociedades cuyas acciones se encuentren incorporadas a negociación en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en sociedades que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a SPS y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. ("**GVC Gaesco**") con domicilio social en Calle Fortuny, 17 de Madrid y provista de N.I.F. A-62.132.352, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.672, Folio 212, Hoja M--657.514, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento BME Growth, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre asesor registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 4/2020 de BME Growth**").

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que SPS cumple con los requisitos exigidos para que las Acciones Nuevas puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular 2/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN 7

1.1 Responsabilidad sobre el documento 7

1.2 Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 7

1.3 Principales factores de riesgo 8

1.4 Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 12

1.5 Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor. 13

1.6 Administradores y altos directivos del emisor 18

1.7 Composición accionarial 19

1.8 Información relativa a las acciones 19

1.9 Información adicional 22

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO 23

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 23

2.2 Auditor de cuentas de la sociedad 23

2.3. Identificación completa de la Sociedad 23

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 28

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth 35

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 36

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 36

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 46

2.6.3. Información fiscal. 46

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 46

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor 48

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Dependencia de otras entidades del grupo. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor 50

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 51

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 51

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor 53

2.12 Información financiera 53

2.12.1 Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la circular de requisitos y Procedimientos de Incorporación 53

2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 61

2.12.3 Descripción de la política de dividendos 62

2.12.4 Información financiera pro forma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor 66

2.12.5 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor 66

2.13 Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 67

2.14 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 67

2.15 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada, ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 70

2.15.1 Principales inversiones del emisor en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2020 y el ejercicio en curso 70

2.15.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo 70

2.16 Información relativa a operaciones vinculadas 70

2.16.1 Operaciones realizadas con los accionistas significativos 70

2.16.2 Operaciones realizadas con administradores y directivos 71

2.16.3 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 71

2.17 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 73

2.18 Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor 73

2.18.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores) 73

2.18.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos 74

2.18.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de los administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 75

2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento. 76

2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección. 76

2.19 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 77

2.20 Número de accionistas y, en particular detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 77

2.21 Declaración sobre el capital circulante 78

2.22 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 78

2.23 Factores de riesgo 78

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 85

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 85

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 87

3.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 88

3.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 89

3.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth 89

3.6 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a los cambios de control de la sociedad 89

3.7 Descripción del funcionamiento de la junta general. 89

3.8 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 89

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 89

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 89

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor 89

5.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 90

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 90

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 91

Anexos:

Anexo I Cuentas Anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo II Cuentas Anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo III Informe de Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la Sociedad HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

Anexo IV Informe de Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente en relación con la propuesta de aumento de capital con cargo a aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la Sociedad HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.

Anexo V Informe del Consejo de Administración de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. en relación con la propuesta de (i) aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la Sociedad HUBR Málaga SOCIMI S.A., y (ii) aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la Sociedad HUBR Sevilla SOCIMI S.A..

Anexo VI Cuentas Anuales abreviadas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo VII Cuentas Anuales abreviadas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo VIII Cuentas Anuales abreviadas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo IX Cuentas Anuales abreviadas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 junto con el correspondiente informe de auditoría.

Anexo X Informe de Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente en relación con la valoración de los activos propiedad de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. y HUBRSevilla SOCIMI, S.A.

1. RESUMEN

SPS preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 27 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el **"DIIM de diciembre 2017"**), publicado el 11 de diciembre de 2017 en la página web de la Sociedad (http://www.spssocimi.com) así como en la página web de BME GROWTH (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2017/12/05294_Folleto_20171211.pdf), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, de requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth.

En cumplimiento de lo previsto en el apartado segundo punto 2.1.2 de la Circular 2/2020 de BME Growth, SPS presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth con relación a la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Según la Circular 2/2020 de BME Growth, sería necesario presentar un Documento de Ampliación Reducido (DAR), pero dado que tal y como recoge dicha Circular en su punto 2.1.2., tratándose de "ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de otra compañía de mayor tamaño que la incorporada al Mercado", el DAR se sustituye por un Documento Informativo de Incorporación al Mercado.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1 Responsabilidad sobre el documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Gysbreght Willem Hero Ekker como Presidente del Consejo de Administración, y D. Luis Miguel Corral Pozuelo, D. Pablo Valdés Fernández, D. Miguel Zurita Goñi, y D. Francisco Roca Ortega, como vocales del Consejo de Administración y en nombre y representación de SPS, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de SPS celebrado el 6 de julio de 2021, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.2 Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Dado que no se incorpora una nueva sociedad a cotización, no es necesario la determinación de un precio de referencia por acción.

Independientemente de lo anterior, Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el

apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido en fecha 4 de junio de 2021 los informes de valoración de las aportaciones no dinerarias de los aumentos de capital, consistentes en la aportación de hasta la totalidad del capital social de la sociedades HUBR Málaga SOCIMI, S.A. ("**HUBR Málaga**") y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. ("**HUBR Sevilla**"), a favor de la Sociedad.

Dichos informes han sido incluidos como Anexo III y IV al presente Documento Informativo

1.3 Principales factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de diciembre 2017, los cuales, no difieren sustancialmente de riesgos existentes descritos en el presente Documento Informativo, y en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento Informativo, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los riesgos mencionados en la sección 2.23 no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Existen otros riesgos que (i) por su mayor obviedad, (ii) por ser actualmente desconocidos, o (iii) por no ser considerados como relevantes por la Sociedad en el momento actual, no se han incluido en el Documento Informativo y podrían tener un impacto sustancial en las actividades o en la situación financiera de la Sociedad.

Los potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de SPS es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el Documento Informativo. En consecuencia, los potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deberán leer cuidadosamente la sección 2.23 de manera conjunta con el resto del documento. De igual manera, se recomienda a los potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de SPS.

A continuación se detallan los riesgos más relevantes identificados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo:

1. Riesgo por el impacto del Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (Covid-19) a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

El sector de residencias de estudiantes se ha visto inicialmente impactado como consecuencia de las medidas establecidas por los diferentes gobiernos para reducir la movilidad tanto nacional como internacional, lo cual se ha traducido en la suspensión total o parcial de la actividad docente presencial en algunas universidades españolas, resultando en una menor demanda de alojamiento de estudiantes y el consecuente impacto en ocupaciones y tarifas. En este sentido, la actividad de residencia de estudiantes que desarrolla el Arrendatario se vio significativamente afectada como consecuencia de la debilidad de la demanda resultante de la suspensión de la actividad docente presencial en las universidades y las restricciones a la movilidad. Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la ocupación de la residencia se redujo drásticamente ya que los estudiantes retornaron a sus ciudades de origen con motivo de las medidas de confinamiento. Como consecuencia del bajo rendimiento de la residencia de estudiantes, los ingresos de la Sociedad se vieron reducidos por un inferior nivel de rentas de alquiler. En este sentido destacar que, como consecuencia del impacto del Covid-19 en la operativa de la residencia, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, HUBR Student Housing, S.L., el arrendador del Activo Inicial, solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas fueron abonados por el inquilino durante el cuarto trimestre de 2020. Como consecuencia del impacto del Covid, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se vio reducido en un 57% durante el ejercicio 2020 en comparación con los obtenidos en 2019.

En este contexto, la Sociedad implementó iniciativas de reducción de gastos operativos y acordó con la entidad financiera diversas medidas en relación con la financiación existente sobre el Activo Inicial. En concreto, para reforzar la solvencia financiera y posición de tesorería de la Sociedad en relación al contrato de financiación, se alcanzó un acuerdo con la entidad financiadora cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (véase Nota 8) para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020, sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados.

Asimismo, el 29 de julio de 2020 se abonó a favor de los accionistas el dividendo aprobado por la Junta de Accionistas el 6 de julio de 2020 mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con la finalidad de preservar la tesorería de la Sociedad en ese momento. El 19 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la amortización total anticipada del derecho de crédito y con ello, realizar el pago íntegro del principal de préstamo y los correspondientes intereses devengados hasta la fecha. Dicho pago se abonó a los accionistas de la Sociedad el 9 de diciembre de 2020.

A pesar del impacto inicial, la Sociedad considera que, sujeto a la evolución de la situación sanitaria, se trata de un impacto temporal, pues a medida que vaya incrementando el porcentaje de vacunación de la población y se levanten las restricciones establecidas por los diferentes gobiernos, cabe esperar una progresiva recuperación.

En este sentido, a partir del cuarto trimestre de 2020, la actividad de la residencia de estudiantes comenzó a recuperarse progresivamente gracias a la reanudación de las clases presenciales y reincorporación de los estudiantes, lo que se ha traducido en niveles de ocupación superiores al 85% (más cercanos a los niveles registrados con anterior a la irrupción de la pandemia de en torno al 95%). En este sentido, durante los primeros meses de 2021, de enero a abril, el nivel de ocupación medio es del 84% sobre las plazas comercializadas y los ingresos de la Sociedad han evolucionado favorablemente en línea con la recuperación de la actividad en la residencia, ascendiendo a 260.417 euros a 30 de abril de 2021.

La Sociedad considera que, dado el grado de incertidumbre de cómo puede afectar la continuidad de la crisis en el próximo año 2021 y siguientes, una evolución desfavorable podría afectar negativamente al negocio y situación financiera de la Sociedad.

2. Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Sociedad depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés.

En consideración de lo anterior, la desaceleración del mercado inmobiliario podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de la Sociedad. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del Covid-19.

Por último, habida cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

3. Riesgo vinculado al nivel de ocupación, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas

A la fecha del presente Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es la de alquiler de un único inmueble, el Activo Inicial, a través del Contrato de Arrendamiento con un único arrendatario, el Arrendatario, que a su vez gestiona como residencia de estudiantes. El Arrendatario paga una renta a la Sociedad vinculada a la explotación del Activo Inicial. Por lo tanto, si el Arrendatario no realiza una adecuada gestión de la actividad de residencia de estudiantes sobre el Activo Inicial, no consigue que los alumnos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad; o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución de los ingresos de la Sociedad.

Por otra parte, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez del Arrendatario que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose por tanto una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y una posible disminución significativa del valor del activo. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión del inmueble, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dicho inmueble.

Si el Arrendatario no lograse determinados niveles de ocupación en su Activo Inicial o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión del Activo Inicial en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad podría verse significativamente afectada.

Asimismo, está previsto que el arrendatario de los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla objeto de incorporación a la Sociedad, tal y como se indica en el presente Documento Informativo, sea HUBR Student Housing, S.L., mismo arrendatario que en el Activo Inicial.

4. Riesgo vinculado a la concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias

La totalidad de la actividad de la Sociedad se desarrolla en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España. Cualquier cambio que afecte a la economía española, o una coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de activos y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con el Activo Inicial ubicado en Madrid y tiene objeto de incorporar, tal y como se menciona en el presente documento, dos activos adicionales ubicados en Málaga y Sevilla. Los tres activos están destinados a explotarse como residencias de estudiantes. Por tanto, cualquier cambio en el sector de residencias universitarias puede tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera, resultados de explotación o valoración de la Sociedad.

5. Riesgo inherente a la adquisición de las acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla

La adquisición de las acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla tiene asociados unos riesgos inherentes a cualquier proyecto de adquisición de una compañía, destacando entre ellos los siguientes:

- Incorrecta gestión por parte del Arrendatario de los activos de las sociedades adquiridas
- Incorrecta integración financiera y contable de los balances y cuentas de resultados de las dos compañías que se incorporan al perímetro de SPS

6. Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada por terceros

Tal y como se menciona en el apartado 1.23.3 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad no cuenta con un equipo propio de gestión de la actividad de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión de Activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (anteriormente denominado Elcano Real Estate, S.L.) para las labores de gestión y supervisión del Contrato de Gestión de Obras y Actividad y del Contrato de Arrendamiento suscrito con HUBR Student Housing, S.L. en relación con el Activo Inicial. Asimismo, la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión Administrativa con Altamar Fund Services, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad.

Asimismo, HUBR Málaga suscribió el 15 de marzo de 2019 un contrato de gestión de activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. para las labores de gestión y supervisión del Contrato de Gestión de Obras y

Actividad suscrito con HUBR Student Housing, S.L. en relación con el activo propiedad de HUBR Málaga. En la misma fecha, HUBR Málaga suscribió un contrato de gestión administrativa con Altamar Fund Services, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En este sentido, HUBR Sevilla firmó los mismos contratos de gestión de activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. y de gestión administrativa con Altamar Fund Services, S.L. con fecha 28 de febrero de 2019.

En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dichas sociedades podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad, HUBR Málaga y HUBR Sevilla, y del conjunto de activos de los que es y será titular.

1.4 Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Tal y como se establecía en el apartado 1.4 del DIIM de diciembre 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio en Calle Don Ramón de la Cruz, nº 37, 28001, de Madrid. La Sociedad fue constituida el 29 de septiembre de 2016 con carácter unipersonal y por tiempo indefinido bajo la denominación social de Colie Investments, S.A. Con fecha de 14 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI y modificar la denominación por la de Colie Investments SOCIMI, S.A. El 27 de junio de 2017 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas acordó modificar la denominación social por la actual de Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

La Sociedad preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 27 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, publicado el 11 de diciembre de 2017, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, de requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth. En el apartado 1.4 del DIIM de diciembre 2017 se puede consultar con mayor detalle de información sobre la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ostenta la propiedad de un solo activo, adquirido el 14 de diciembre de 2016. El activo está situado en Calle Don Ramón de la Cruz, 37. En este sentido, véase el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo así como el apartado 1.6.1. del DIIM de diciembre 2017.

Respecto a HUBR Málaga SOCIMI, S.A., fue constituida el día 22 de junio de 2012 como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L. Con posterioridad, el 7 de junio de 2018 se modificó la denominación social de ésta por la de HUBR Málaga, S.L. y el traslado del domicilio social de la sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid.

Con fecha 7 de marzo de 2019, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la sociedad en una Sociedad Anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. En este sentido, véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de la HUBR Málaga.

A la fecha del presente Documento Informativo, HUBR Málaga ostenta la propiedad de un solo activo. En este sentido, con fecha 15 de marzo de 2019, HUBR Málaga adquirió una parcela y dos locales comerciales situados

en Boulevard Louis Pasteur, de Málaga para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia de estudiantes. A la fecha del presente Documento Informativo, las obras de construcción del inmueble han finalizado y el activo es operado por HUBR Málaga como residencia de estudiantes hasta que el resultado de explotación de la residencia sea positivo durante tres meses consecutivos, momento en el que se suscribirá un contrato de arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L. En este sentido, véase el apartado 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa del activo propiedad de HUBR Málaga.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. fue constituida bajo la denominación Mindoro Investments, S.L. el día 7 de diciembre de 2017. Con posterioridad, el 17 de enero de 2019 se modificó la denominación social de ésta por la de HUBR Sevilla, S.L. y el traslado del domicilio social de la sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid.

Con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. En este sentido, véase el apartado 2.3. del presente documento para una descripción más completa de HUBR Sevilla.

A la fecha del presente Documento Informativo, HUBR Sevilla ostenta la propiedad de un solo activo. En este sentido, con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Sevilla adquirió un solar en la Avenida de la Palmera de Sevilla, para la construcción de una residencia de estudiantes. A la fecha del presente Documento Informativo, las obras de construcción del inmueble avanzan favorablemente y no presentan desviaciones respecto al presupuesto de obra. Se estima que los trabajos de construcción finalicen durante el tercer trimestre de 2021. Concluidos los trabajos de construcción, se tramitará seguidamente la licencia de primera ocupación y de actividad con el objetivo de abrir la residencia de estudiantes para el curso académico 2021/22. En este sentido, véase el apartado 2.6.1 del presente documento para una descripción más completa del activo propiedad de HUBR Sevilla.

Por tanto, actualmente, SPS, HUBR Málaga y HUBR Sevilla en conjunto, cuentan con tres activos inmobiliarios destinados a su uso como residencia de estudiantes y descritos con más detalle en el punto 2.6.1. del presente documento. El principal objetivo de la Sociedad es convertirse en la primera SOCIMI especializada en el sector de residencias de estudiantes en España.

La Sociedad está enfocada en la construcción de una cartera de activos de calidad, diversificada y con un posicionamiento diferenciado y la práctica totalidad de los ingresos se obtienen del arrendamiento o venta de los inmuebles de su propiedad por razones estratégicas, que se adquieran siguiendo la política de inversión que se ha descrito en el apartado 1.6.4. del DIIM de diciembre 2017.

1.5 Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.

Información Financiera de SPS

De conformidad con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 de BME Growth**"), la Sociedad publicó con fecha 12 de marzo de 2021 la información financiera auditada

correspondiente al ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Grant Thornton, S.L.P., que se adjunta como Anexo I a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión. Asimismo, la Sociedad publicó con fecha 18 de mayo de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Grant Thornton, S.L.P., que se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

Información Financiera de HUBR Málaga

La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 ha sido auditada por Grant Thornton, S.L.P. en ambos ejercicios. La información financiera de ambos ejercicios 2020 y 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión y se adjunta como Anexo VI y VII a este Documento Informativo, respectivamente.

A continuación, se muestra el balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 de HUBR Málaga (véase apartado 2.12 del presente Documento Informativo para mayor detalle).

BALANCE (en euros)					
ACTIVO	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
ACTIVO NO CORRIENTE	**14.228.496**	**6.802.543**	**PATRIMONIO NETO**	**7.649.516**	**4.538.466**
Inversiones inmobiliarias	14.226.848	6.800.895	FONDOS PROPIOS	7.862.247	4.694.907
			Capital	8.100.384	4.800.017
Activo por impuesto diferido	1.648	1.648	Reservas	-2.781	-2.781
ACTIVO CORRIENTE	**805.043**	**1.725.907**	Otras aportaciones de socios	3.000	3.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	312.604	1.132.101	Resultados de ejercicios anteriores	-105.329	-9.219
			Resultado del ejercicio	-133.027	-96.110
Inversiones financieras a corto plazo	15.221	-	Ajustes por cambio de valor	-212.731	-156.441
			PASIVO NO CORRIENTE	**6.535.267**	**3.622.745**
			Deudas a largo plazo	6.535.267	3.622.745
Periodificaciones a corto plazo	8.325	8.063	Deudas con entidades de crédito	6.322.536	3.466.304
			Derivados	212.731	156.441
			PASIVO CORRIENTE	**848.756**	**367.239**
			Provisiones a corto plazo	-	200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	468.893	585.743	Deudas a corto plazo	115.812	6.250
			Deudas con entidades de crédito	113.550	6.250
			Otros pasivos financieros	2.262	-

			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	732.944	360.789
TOTAL ACTIVO	**15.033.539**	**8.528.450**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**15.033.539**	**8.528.450**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Otros gastos de explotación	**-133.027**	**-96.110**
Servicios exteriores	-133.027	-96.110
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-133.027**	**-96.110**
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-133.027**	**-96.110**
Impuesto de sociedades	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-133.027**	**-96.110**

Información Financiera de HUBR Sevilla

La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 ha sido auditada por Grant Thornton, S.L.P. en ambos ejercicios. La información financiera de ambos ejercicios 2020 y 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión y se adjunta como Anexo VIII y IX a este Documento Informativo, respectivamente.

A continuación, se muestra el balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 de HUBR Sevilla (véase apartado 2.12 del presente Documento Informativo para mayor detalle).

BALANCE (en euros)					
ACTIVO	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
ACTIVO NO CORRIENTE	**9.714.910**	**5.350.860**	**PATRIMONIO NETO**	**7.239.786**	**7.364.823**
Inversiones inmobiliarias	9.658.101	5.294.051	FONDOS PROPIOS	7.239.786	7.364.823
			Capital Social	7.479.501	7.479.501
Inversiones financieras a largo plazo	56.809	56.809	Capital escriturado	9.400.393	9.400.393
ACTIVO CORRIENTE	**653.922**	**2.627.785**	Capital no exigido	-1.920.892	-1.920.892
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	163.615	1.061.216	Reservas	-576	-576
			Resultados de ejercicios anteriores	-114.102	-45
Inversiones financieras a corto plazo	1500	-	Resultado del ejercicio	-125.037	-114.057
			PASIVO NO CORRIENTE	**1.454.863**	**-328.859**
			Deudas a largo plazo	1.454.863	-328.859

Periodificaciones a corto plazo	15.884	8.523	Deudas con entidades de crédito	1.454.863	-328.859
			PASIVO CORRIENTE	**1.674.183**	**942.680**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	472.923	1.558.045	Deudas a corto plazo	175.721	910.993
			Deudas con entidades de crédito	26.951	910.901
			Otros pasivos financieros	148.770	92
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.498.462	31.687
TOTAL ACTIVO	**10.368.832**	**7.978.645**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**10.368.832**	**7.978.645**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Otros gastos de explotación	**-125.037**	**-114.057**
Servicios exteriores	-125.037	-114.057
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-125.037**	**-114.057**
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-125.037**	**-114.057**
Impuesto de sociedades	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-125.037**	**-114.057**

Previsiones o estimaciones

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

Tendencias significativas

Tendencias significativas de SPS

A continuación, se muestran las tendencias significativas de SPS a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**30/04/2021 (4 meses)**	**31/12/2020 (12 meses)**
Importe neto de la cifra de negocios	260.417	515.234
Otros ingresos de explotación	0	4.485
Otros gastos de explotación	-101.162	-222.004
Servicios exteriores	-77.348	-180.531
Tributos	-23.814	-41.024
Otros gastos de gestión corriente	0	-450

Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-104.662	-317.999
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**54.593**	**-20.285**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	-68.871	-190.510
RESULTADO FINANCIERO	**-68.871**	**-190.510**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-14.278**	**-210.795**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-14.278**	**-210.795**

Tendencias significativas de HUBR Málaga

A continuación, se muestran las tendencias significativas de HUBR Málaga a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**30/04/2021 (4 meses)**	**31/12/2020 (12 meses)**
Importe neto de la cifra de negocios	4.656	0
Otros gastos de explotación	-150.048	-133.027
Servicios exteriores	-131.725	-110.666
Gastos de Personal	-12.388	0
Tributos	-1.875	-9.658
Otros gastos de gestión corriente	-4.060	-12.703
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-22.553	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-167.945**	**-133.027**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	-13.591	0
RESULTADO FINANCIERO	**-13.591**	**0**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-181.536**	**-133.027**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-181.536**	**-133.027**

Tendencias significativas de HUBR Sevilla

A continuación, se muestran las tendencias significativas de HUBR Sevilla a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	30/04/2021 (4 meses)	31/12/2020 (12 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	0	0
Otros gastos de explotación	-63.787	-125.037
Servicios exteriores	-52.914	-107.700
Tributos	-1.852	-5.431
Otros gastos de gestión corriente	-9.022	-11.906
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-63.787**	**-125.037**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	0	0
RESULTADO FINANCIERO	**0**	**0**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-63.787**	**-125.037**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-63.787**	**-125.037**

1.6 Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por los siguientes consejeros:

Consejero	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Gysbreght Willem Hero Ekker	Presidente	14 de diciembre de 2016
D. Luis Miguel Corral Pozuelo	Vocal	14 de diciembre de 2016
D. Pablo Valdés Fernández	Vocal	23 de abril de 2018
D. Miguel Zurita Goñi	Vocal	27 de junio de 2017
D. Francisco Roca Ortega	Vocal	14 de diciembre de 2016
Dña. Idoya Arteagabeitia	Secretaria No Consejera	2 de febrero de 2021
Dña. Inmaculada Castelló Bernabeu	Vicesecretaria No Consejera	10 de abril de 2018

Los miembros del consejo de administración han sido nombrados por un plazo de seis años, según lo establecido en el artículo 34 de los estatutos sociales de SPS. La secretaria no consejera del consejo ha sido nombrada por un periodo de un año, y la vicesecretaria no consejera ha sido nombrada por tiempo indefinido.

A continuación, se transcribe el artículo de los Estatutos Sociales relativo a la composición del órgano de administración de la Sociedad:

"Artículo 33.- Composición del Consejo de Administración

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a siete (7), que será determinado por la Junta General de accionistas.

2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente,

mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior."

En el apartado 2.18 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

Tras la emisión de las Acciones Nuevas por la incorporación de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, no se ha previsto que tengan lugar cambios en el consejo de administración de la Sociedad.

1.7 Composición accionarial

Con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de julio de 2021, SPS tenía noventa y tres (93) accionistas. A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS, con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Euroscanning S.L.	556.987	5,06%
Pigasol S.L.	556.987	5,06%

El número de accionistas de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, antes de ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo, era de ciento cuarenta y cuatro (144) en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dichos accionistas la misma en ambas sociedades.

Tras ejecutarse los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Pigasol S.L.	1.257.679	5,03%

Tras ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital, SPStiene ciento noventa y un (191) accionistas.

1.8 Información relativa a las acciones

Con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de julio de 2021, el capital social de la Sociedad asciendía a 9.999.007,27 euros, representado por 11.000.008 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas mediante anotaciones en cuenta en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid,

Plaza Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

AUMENTO DE CAPITAL I

Importe de la emisión y acciones que se emiten:

La Junta General Extraordinaria de SPS acordó, en su sesión celebrada el 5 de julio de 2021, aumentar el capital social por un importe máximo de 5.890.543,61 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 6.480.246 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.254, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de 2.209.763,89 euros, lo que supone una prima de emisión de 0,341 euros por acción.

Consecuentemente, el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, asciende a 8.100.307,50 €. El contravalor de las nuevas acciones de SPS a emitir es una aportación no dineraria consistente en hasta el 100% del capital social de la sociedad HUBR Málaga. Es decir, son objeto de aportación no dineraria hasta 8.100.384 acciones, numeradas de la 1 a la 8.100.384, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en 8.100.384 euros y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Málaga.

Las acciones que representan un 92,82% del capital social de las acciones de HUBR Málaga (todas excepto 581.422 acciones, números 3.001 a 203.491, 4.603.439 a 4.944.271 y 6.347.701 a 6.387.798) están pignoradas a favor de Caixabank, S.A. (originariamente Bankia, S.A.), en garantía de las obligaciones con origen en el contrato de financiación suscrito entre la entidad financiera y HUBR Málaga el 15 de marzo de 2019, siendo esta la única carga y no existiendo otros derechos de terceros sobre las mismas.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria acordó facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutarlo de manera incompleta, fijando los términos y condiciones de la emisión de las nuevas acciones de SPS en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, y solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de SPS en BME Growth.

A fecha del presente documento, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante acuerdo de fecha 5 de julio de 2021, en uso de la facultad conferida, ha procedido a ejecutar de forma incompleta, con el fin de ajustar picos, el acuerdo relativo al Aumento de Capital I adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 5 de julio de 2021. El Aumento de Capital I ha resultado parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 5.890.542,70 euros, con una prima de emisión total de 2.209.763,55 euros, mediante la emisión de 6.480.245 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.253. Dicho acuerdo de Aumento de Capital I ha sido elevado a público el 5 de julio de 2021 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con número de su protocolo 1.583 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35.553, Folio 39 y hoja número M-633177, inscripción 19ª.

Capital resultante del aumento:

Una vez ejecutado el presente Aumento de Capital I, y sujeto a lo que se dirá más adelante respecto del Aumento de Capital II, el capital social de la Sociedad asciende a 15.889.549,97 euros, dividido en 17.480.253 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Valoración de la aportación

Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias del aumento de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistente en la aportación de hasta la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Málaga, a favor de la Sociedad.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo.

La aportación ha sido valorada en 8.100.384€. La diferencia entre el valor de la aportación y el importe del valor nominal y prima de las acciones emitidas ha sido satisfecha en metálico, ascendiendo a un total de 77,75€.

AUMENTO DE CAPITAL II

Importe de la emisión y acciones que se emiten:

Asimismo, en misma sesión celebrada el 5 de julio de 2021, la Junta General Extraordinaria de SPS acordó aumentar el capital social por un importe máximo de 6.835.935,43 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 7.520.281 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.255 a la 25.000.535, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de 2.564.415,82 euros, lo que supone una prima de emisión de 0,341 euros por acción.

El contravalor de las nuevas acciones de SPS a emitir por la aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la sociedad HUBR Sevilla, asciende al importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, de 9.400.351,25 €. La cifra total máxima del aumento de capital, junto con la prima de emisión, más la compensación en metálico de los aportantes, asciende a 9.400.393€. Es decir, son objeto de aportación no dineraria hasta 9.400.393 acciones, numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en 9.400.393 euros y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Sevilla.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutar de forma incompleta el acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión de las nuevas acciones de SPS en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, así como solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de SPS en el BME Growth.

A fecha de la presente, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante acuerdo de fecha 5 de julio de 2021, en uso de la facultad conferida, ha procedido a ejecutar de forma incompleta, para ajustar picos, el acuerdo relativo al Aumento de Capital II adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 5 de julio de 2021. El Aumento de Capital II ha resultado parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 6.835.934,52 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.520.280 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.254 a la 25.000.533, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión conjunta de 2.564.415,48 euros. Dicho acuerdo de Aumento de Capital II ha sido elevado a público el 5 de julio de 2021 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con número de su protocolo 1.584 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35.553, Folio 43 y hoja número M-633177, inscripción 20ª.

Capital resultante del aumento:

Una vez ejecutados el Aumento de Capital I y el Aumento de Capital II, el capital social de la Sociedad asciende a 22.725.484,49 euros y está dividido en 25.000.533 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Valoración de la aportación

Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias del aumento de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistente en la aportación de hasta la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Sevilla, a favor de la Sociedad.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo IV al presente Documento Informativo.

La aportación ha sido valorada en 9.400.393€. La diferencia entre el valor de la aportación y el importe del valor nominal y prima de las acciones emitidas ha sido satisfecha en metálico, ascendiendo a un total de 43€.

Por otro lado, mencionar que con fecha 10 de noviembre de 2017, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. que entró en vigor en el momento que las acciones de la Sociedad han sido incorporadas a negociación. Dicho acuerdo sigue vigente.

1.9 Información adicional

Con fecha 12 de julio de 2021 la Sociedad ha publicado en la página web de la Sociedad, así como en la página web de BME GROWTH información privilegiada en relación con una oferta de adquisición de acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Gysbreght Willen Hero Ekker como Presidente del Consejo de Administración, y D. Luis Miguel Corral Pozuelo, D. Pablo Valdés Fernández, D. Miguel Zurita Goñi, y D. Francisco Roca Ortega, como vocales del Consejo de Administración y en nombre y representación de SPS, en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de SPS celebrado el 6 de julio de 2021, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

2.2 Auditor de cuentas de la sociedad

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y sus adaptaciones sectoriales (en adelante el "**PGC**").

Las cuentas anuales han sido objeto de auditoría realizada por Grant Thornton S.L.P. Sociedad Unipersonal (en adelante "**Grant Thornton**"), sociedad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 81, 11ª, provista del N.I.F. B-08914830 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231 y en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 657.409, Folio 159, Tomo 36.652, inscripción 36º. Se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo una copia de dichas cuentas anuales junto con el informe de auditoría.

Grant Thornton S.L.P. fue nombrado como auditor de la Sociedad para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2019, el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021 mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de septiembre de 2019

Las cuentas anuales individuales abreviadas de HUBR Málaga a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo al PGC. Las cuentas anuales han sido objeto de auditoría realizada por Grant Thornton y se adjuntan como Anexo VI y VII respectivamente al presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de HUBR Sevilla a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas de acuerdo al PGC. Las cuentas anuales han sido objeto de auditoría realizada por Grant Thornton y se adjuntan como Anexo VIII y IX respectivamente al presente Documento Informativo.

2.3. Identificación completa de la Sociedad

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio en Calle Don Ramón de la Cruz, nº 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad fue constituida con carácter Unipersonal y por tiempo indefinido bajo la denominación social de Colie Investments, S.A. por medio de escritura elevada a público el día 29 de septiembre de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, con el número 2.821 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35.210, Folio 181, sección 8, Hoja número M-633.177, inscripción 1ª con fecha de inscripción de 20 de octubre de 2016.

Con fecha de 14 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI y se modifica la denominación por la de Colie Investments SOCIMI, S.A., por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente, con el número 2.646 de protocolo, que motivó la inscripción al Registro Mercantil de Madrid de la hoja registral social con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633.177, Inscripción 4ª. El 28 de marzo de 2017 se presenta a la Agencia Estatal de Administración Tributaria el comunicado por el que se opta por la aplicación del Régimen Fiscal Especial de las SOCIMIs.

El 27 de junio de 2017 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas acordó modificar la denominación social por la actual de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura otorgada el 14 de julio de 2017 ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor, con el número 1.667 de protocolo, que motivó la inscripción al Registro Mercantil de Madrid de la hoja registral social con fecha 28 de agosto de 2017, al Tomo 35.553, Folio 27, Sección 8, Hoja número M-633.177, Inscripción 9ª.

El código Identificador de Entidad Jurídica (código LEI) de la sociedad es el 959800D81YDPSSP62A49 y se puede consultar información adicional sobre la Sociedad en su página web (http://www.spssocimi.com/).

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

"**ARTÍCULO 2º**.-

"La Sociedad tiene por objeto social:

a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

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

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado, efectuada el 27 de diciembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, publicado el 11 de diciembre de 2017, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, de requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente sustituida por la Circular 1/2020 de BME Growth.

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. fue constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Botella, el día 22 de junio de 2012, con el número 1.329 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 30.061, Folio 8 y hoja número M-541.063, inscripción 1º, como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L.. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con fecha 7 de junio de 2018 se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la de HUBR Málaga, S.L. y el traslado del domicilio social de la sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Velázquez 20, planta 6 derecha, 28006 de Madrid).

La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 30061, Folio 8. Hoja M-541063.

Con fecha 7 de marzo de 2019 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Andrés de la Fuente O´Connor, con el número 493 de su protocolo que causó la inscripción 2ª. El socio único de la sociedad en dicho momento decidió transformar la sociedad en una Sociedad Anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019 HUBR Málaga presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

Asimismo, y precisamente por el acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Junta General acordó el 6 de julio de 2020 modificar la denominación social de forma que se incorporara la abreviatura "SOCIMI". A estos efectos, con fecha 17 de julio de 2020 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Ana Fernández-Tresguerres García, bajo el número de su protocolo, 1.012 se elevó a publico la modificación de la denominación social de HUBR Málaga,

S.A., por la de HUBR Málaga SOCIMI, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de octubre de 2020, en el tomo 30315, Folio 48, inscripción 12, Hoja 541.053.

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

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

ARTÍCULO 2º.-

"La Sociedad tiene por objeto social (CNAE 6820):

a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

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

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. fue constituida bajo la denominación Mindoro Investments, S.L. el día 7 de diciembre de 2017 en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Torrelodones, D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, con el número 2.808 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.748, Folio 157 y hoja número M-658.494, inscripción 1º.

Con posterioridad, y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor con fecha 17 de enero de 2019, se elevó a público la modificación de la denominación social de ésta por la de HUBR Sevilla, S.L. y el traslado del domicilio social de la sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en la calle Monte Esquinza, 30bajo izquierda, 28010 Madrid).

La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.748, Folio 159, Hoja M-658494.

Con fecha 28 de febrero de 2019 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenes Giles, con el número 607 de su protocolo que causó la inscripción 4º, el socio único de la sociedad en dicho momento decidió transformar la sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

Asimismo, y tras haber optado por el acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Junta General acordó el 24 de septiembre de 2019 modificar la denominación social de forma que se incorpore la abreviatura "SOCIMI". A estos efectos, con fecha 17 de julio de 2020 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Ana Fernández-Tresguerres García, bajo el número de su protocolo, 1.011 se elevó a publico la modificación de la denominación social de HUBR Sevilla, S.A., por la de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A., que causó la inscripción 9º en la hoja abierta en el Registro Mercantil de Madrid..

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades

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

ARTÍCULO 2º.-

"La Sociedad tiene por objeto social (CNAE 6820):

a. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
b. *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la*

política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

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

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

A la fecha del presente documento no se han producido hitos relevantes desde la publicación del DIIM de diciembre 2017, salvo el hito que es objeto del presente Documento Informativo y el expuesto a continuación. En este sentido, consultar el apartado 1.4 del DIIM de diciembre 2017.

Reducción de capital social de SPS

Con fecha 27 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas aprobó una reducción del capital social de la Sociedad por un importe de UN MILLÓN MIL EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (1.001.000,73) para la dotación de la reserva legal prevista en el en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital en el dicho importe, mediante la reducción del valor nominal de las 11.000.008 acciones de la Sociedad, es decir, las numeradas de la 1 a la 11.000.008, ambas inclusive, en un importe de 0,091€ cada una de ellas. Tras la reducción mencionada, el capital social quedó establecido en NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SIETE EUROS CON VEINTESIETE CÉNTIMOS DE EUROS (9.999.007,27€), dividido en once millones ocho (11.000.008) acciones, de 0,909€ de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo fue elevado a público el 13 de febrero de 2020 ante el Notario de Madrid, Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 273 de su protocolo causando la inscripción 16ª en el Registro Mercantil. Dicha reducción de capital fue ejecutada en BME GROWTH con fecha 1 de octubre de 2020.

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

Razón Social y nombre comercial

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo definido el 22 de junio de 2012 como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco de Mata Botella, bajo el número 1.329 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 30.061, Folio 8, hoja número 541.063, inscripción 1º.

Con posterioridad, con fecha 7 de junio de 2018 y mediante escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 1.416 de su protocolo, se elevó a público la modificación de la denominación social de ésta por la de HUBR Málaga, S.L. y el traslado del domicilio social de la sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Velázquez 20, planta 6 derecha, 28006 de Madrid).

Con fecha 7 de marzo de 2019 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O´Connor, bajo el número de protocolo 493 de su protocolo, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la sociedad en una Sociedad Anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI y, por ello, modificó su denominación, para incluir el término SOCIMI en la misma.

HUBR Málaga SOCMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

La sociedad no dispone de nombre comercial.

Acontecimientos más importantes en la historia de HUBR Málaga

1. Constitución y Aumentos de Capital Social

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo definido el 22 de junio de 2012 como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco de Mata Botella, bajo el número 1.329 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 30.061, Folio 8, hoja número 541.063, inscripción 1º.

Su capital social inicial fue de TRES MIL EUROS (3.000) euros, dividido y representado por trescientas (300) participaciones sociales, de DIEZ (10,00) EUROS cada una, numeradas correlativamente del 1 al 300, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsada.

Con fecha 7 de marzo de 2019, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió desdoblar las participaciones sociales en las que se encontraba actualmente dividido el capital social de la Sociedad mediante la reducción de su valor nominal a UN (1,00€) EURO cada una y transformar la sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas. A estos efectos, el mismo 7 de marzo de 2019 dicha transformación y aumento de capital se elevó a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, con el número 493 de su protocolo causando la inscripción 7ª en el Registro Mercantil.

Adicionalmente en la misma fecha, el 15 de marzo de 2019, HUBR Student Housing, S.L. decidió ampliar el capital social en 8.097.384 euros, mediante la emisión de 8.097.384 acciones de un euro de valor nominal, quedando fijado el capital social en 8.100.384 euros. En el mismo acto, se suscribieron todas las acciones emitidas y se desembolsaron en un 59,24% de su valor nominal mediante aportación dineraria de 4.796.017 euros. Posteriormente, con fecha 25 de mayo de 2020, el Consejo de Administración de HUBR Málaga acordó solicitar a los accionistas el desembolso del capital pendiente de desembolsar por importe de 3.300.367 euros, el cual fue satisfecho por todos los accionistas con fecha 15 de julio de 2020, quedando el capital social

desembolsado íntegramente. A estos efectos, el día 1 de octubre de 2020 dicho desembolso de capital se elevó a público mediante escritura otorgada por el Notario de Madrid, D. Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1443 de su protocolo, que causó la inscripción 13º.

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 7 de junio de 2018, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 1.416 de su protocolo, que causó la inscripción 4ª e inscrita el 13 de julio de 2018 en el Registro Mercantil, se acordó trasladar el domicilio social de HUBR Málaga, calle Velázquez, 34,3º, a su actual domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 91, 8º.

3. Acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas optó por el acogimiento de la sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2020. Al respecto, desde esa fecha, la sociedad quedaba pendiente de cumplir los requisitos legales previstos en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la "Ley SOCIMI"), dentro del plazo de dos (2) años tal y como establece la Disposición Transitoria Primera. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 7 de junio de 2018 y mediante escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 1.416 de su protocolo, se elevó a público la modificación de la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L por la de HUBR Málaga, S.A., que causó la inscripción 6ª en el Registro Mercantil.

Asimismo, en virtud de que HUBR Málaga ha optado por el acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificado por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Junta General acordó el 6 de julio de 2020 modificar la denominación social de forma que se incorpore la abreviatura "SOCIMI". A estos efectos, con fecha 17 de julio de 2020 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Ana Fernández-Tresguerres García, bajo el número de su protocolo, 1.012 se elevó a publico la modificación de la denominación social de HUBR Málaga, S.A., por la de HUBR Málaga SOCIMI, S.A., causando la inscripción 12ª en el Registro Mercantil de Madrid.

5. Cambios en el Consejo de Administración

Con fecha 7 de junio de 2018, HUBR Student Housing, S.L., el socio único de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. en ese momento, decidió modificar la estructura del órgano de administración, con el cese de la totalidad de consejeros en ese momento y nombramiento del administrador único de la sociedad a D. Juan de la Peña

Fernández-Nespral, elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Antonio Morenés Giles, bajo su número de protocolo 1.416 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de julio de 2018, en el tomo 30061, Folio 11, Hoja 541.063.

Con fecha 7 de marzo de 2019, HUBR Student Housing, S.L., el socio único de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. en ese momento, decidió modificar la estructura del órgano de administración, con el cese del administrador único de la HUBR Málaga en ese momento, D. Juan de la Peña, y nombramiento de consejeros; todo ello mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, bajo su número de protocolo 493, causando la inscripción 7º e inscrita en el Registro Mercantil. En este sentido, según el acuerdo adoptado por el socio único de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. por el que se modifica la estructura del órgano de administración, éste pasó a ser un Consejo de Administración formando por tres (3) miembros por un plazo de seis (6) años:

Consejero	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Fernando José Roda Lamsfus	Presidente	7 de marzo de 2019
D. Juan de la Peña Fernández-Nespral	Consejero	7 de marzo de 2019
D. Luis Miguel Corral Pozuelo	Consejero	7 de marzo de 2019
D. Idoya Arteagabeitia Gonzalez	Secretaria No Consejera	7 de marzo de 2019

6. Historial de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad consisten únicamente en una inversión. La sociedad adquirió el 15 de marzo de 2019, mediante escritura pública ante el Notario de Madrid, Andrés de la Fuente O'Connor, con el número 560 de su protocolo, una parcela y dos locales (6 y 7) comerciales por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, en Boulevard Louis Pasteur, Málaga, para la construcción de una residencia de estudiantes.

El activo se encuentra situado en Boulevard Louis Pasteur 23, de Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga, al tomo 3320, libro 1199, folio 34, con el número de finca registral 60.014. El local 6 se encuentra situado en Boulevard Louis Pasteur 21, de Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga, al tomo 3378, libro 1257, folio 136, con el número de finca registral 69.809 y el local 7 se encuentra situado en Boulevard Louis Pasteur 21, de Málaga e inscrito en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga, al tomo 3378, libro 1257, folio 139, con el número de finca registral 69.811.

Para la construcción y puesta en marcha del inmueble HUBR Málaga suscribió, entre otros, un contrato de construcción con una empresa de reconocido prestigio y un contrato gestión de obras y actividad (el "**Contrato de Gestión de Obras y Actividad**") con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. para la gestión de las obras de adecuación del inmueble hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, en dicho contrato se establece que, una vez finalizados los servicios de puesta en marcha y el resultado de explotación de la residencia sea positivo tres meses consecutivos, HUBR Málaga y HUBR Student Housing, S.L. suscribirán un contrato de arrendamiento a largo plazo sobre el activo.

A la fecha del presente Documento Informativo, las obras de construcción del inmueble han finalizado, habiéndose obtenido el certificado de final de obra con fecha 28 de octubre de 2020. Asimismo, una vez concluidas las obras y las tareas de puesta en marcha del edificio, HUBR Málaga ha presentado en el Ayuntamiento de Málaga mediante declaración responsable la licencia de primera ocupación con fecha 18 de enero de 2021 y la licencia de actividad con fecha 22 de marzo de 2021. Actualmente el activo es operado por HUBR Málaga como residencia de estudiantes hasta que el resultado de explotación de la residencia sea positivo durante tres meses consecutivos, momento en el que se suscribirá un contrato de arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.

Razón Social y nombre comercial

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. fue constituida bajo la denominación Mindoro Investments, S.L. el 7 de diciembre de 2017. Con posterioridad, y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor con fecha 17 de enero de 2019, se elevó a público la modificación de la denominación social de ésta por la de HUBR Sevilla, S.A. y el traslado del domicilio social a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046, Madrid, encontrándose su domicilio social anterior en la calle Monte Esquinza, 30, bajo izquierda, 28010, Madrid.

La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.748, Folio 157, Sección 8 Hoja M-658494.

Con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad acordó optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

La sociedad no dispone de nombre comercial.

Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

1. Constitución y aumentos de capital social

Con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas.

En la misma fecha, el socio único decidió ampliar el capital social en 9.397.393 euros, mediante la emisión de 9.397.393 acciones de un euro de valor nominal, ascendiendo el capital social a 9.400.393 euros. En el mismo acto se suscribieron todas las acciones, numeradas de la 3.001 a la 9.400.393, ambas inclusive, y se desembolsaron 5.597.022 euros de las mismas (59,56% del valor nominal total). Posteriormente, en septiembre de 2019, los accionistas de la sociedad desembolsaron 1.879.478,60 euros adicionales (quedando así las acciones desembolsadas en un 79,56%).

Con fecha 2 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración acordó solicitar a los accionistas de la sociedad un desembolso adicional de dividendos pasivos por importe de 1.451.022,75 euros, con desembolso antes del 29 de enero de 2021.Por consiguiente, las acciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, se encontraban íntegramente suscritas y desembolsadas, mientras las acciones numeradas de la 3.001 a la 9.400.393, ambas inclusive, se encontraban íntegramente suscritas y desembolsadas en un 94,96% de su valor nominal, ascendiendo así el capital social desembolsado ascendía a 7.476.500,6 a 8.930.523,35 euros .

Finalmente, con fecha 14 de mayo de 2021, el Consejo de Administración acordó solicitar a los accionistas de la sociedad un desembolso adicional de dividendos pasivos por importe de 469.869,65 euros. A fecha de la presente, las acciones numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, se encontraban encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, y el capital social desembolsado ascendía asciende a 9.400.393 euros

2. Cambio de domicilio social

Con fecha 17 de enero de 2019, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor, bajo el número 55 de su protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil, de la entidad HUBR SEVILLA SL., elevó a público el traslado de su domicilio social a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046, Madrid, encontrándose su domicilio social anterior en la calle Monte Esquinza, 30 bajo izquierda, 28010 Madrid.

3. Acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas optó por el acogimiento de la sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2019. Al respecto, desde esa fecha, la sociedad quedaba pendiente de cumplir los requisitos legales previstos en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la "Ley SOCIMI"), dentro del plazo de dos (2) años tal y como establece la Disposición Transitoria Primera. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

4. Cambio de denominación social

Con fecha 17 de enero de 2019, mediante escritura pública otorgada ante el Ilustrísimo Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor, bajo número 55 de su protocolo, que causó la inscripción 2ª , e inscrita en el Registro Mercantil ,la entidad HUBR SEVILLA SL., elevó a público la modificación de la denominación social de Mindoro Investments, S.L. por la de HUBR Sevilla, S.A.

Asimismo, HUBR Sevilla ha optado por el acogimiento al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificado por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y, consecuentemente, la Junta General acordó el 24 de septiembre de 2019 modificar la denominación social de forma que se incorpore la abreviatura "SOCIMI". A estos efectos, con fecha 17 de julio de 2020 y mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Ana Fernández-Tresguerres García, bajo el número 1.011 de su protocolo, se elevó a publico la modificación de la denominación social de HUBR Sevilla, S.A., por la de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A., causando la inscripción 9ª en el Registro Mercantil.

5. Cambios en el Consejo de Administración

Con fecha 17 de enero de 2019, HUBR Student Housing, S.L., el socio único de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. en ese momento, aprobó la modificación de la estructura del órgano de administración, con el cese de la totalidad de consejeros en ese momento y nombramiento del administrador único de la sociedad a D. Juan de la Peña Fernández-Nespral., elevado a público mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Andrés De La Fuente O´Connor, bajo su número de protocolo 55, , causando la inscripción 2ª en el Registro Mercantil.

Con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Student Housing, S.L., el socio único de HUBR Sevilla SOIMI, S.A. en ese momento, aprobó la modificación de la estructura del órgano de administración, con el cese del administrador único de la HUBR Sevilla en ese momento, D. Juan de la Peña, y nombramiento de consejeros; todo ello mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo su número de protocolo 605 que causó la inscripción 3ª en el Registro Mercantil. En este sentido, según el acuerdo adoptado por el Socio Único de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. se modificó la estructura del órgano de administración pasando a ser un Consejo de Administración formando por tres (3) miembros por un plazo de seis (6) años:

Consejero	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Fernando José Roda Lamsfus	Presidente	28 de febrero de 2019
D. Juan de la Peña Fernández-Nespral	Consejero	28 de febrero de 2019
D. Luis Miguel Corral Pozuelo	Consejero	28 de febrero de 2019

6. Historial de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad constan únicamente de una inversión en curso. La sociedad adquirió con fecha 28 de febrero de 2019, mediante escritura pública ante el Notario D. Antonio Morenés Giles con el número 615 de su protocolo, un solar en la avenida de la Palmera de Sevilla y el 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar (callejón), por importe total de 4.410.000 euros más IVA para la construcción de una residencia de estudiantes.

El citado solar se encuentra situado en la Avenida de la Palmera, 17, de Sevilla y figura inscrito en el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, al tomo 2469, libro 1527, folio 116, con el número de finca registral 1.342.

La sociedad ha proyectado la construcción y puesta en marcha de un inmueble en dicho solar y el callejón, para lo cual se suscribió un contrato de construcción con una constructora y un contrato de gestión de proyecto inmobiliario. Adicionalmente, con fecha 28 de febrero de 2019, la sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad para la gestión de las obras de adecuación del inmueble hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes.

Respecto al callejón, en primer lugar, HUBR Sevilla firmó con fecha 9 de marzo de 2020 un contrato de comodato a favor de una serie de vecinos para cederles el uso del mismo. Posteriormente, HUBR Sevilla el 27 de enero de 2021 acordó vender el 50% del callejón a favor de los vecinos por un precio de 9.000€.

A fecha del presente documento no se han finalizado los trabajos de construcción del inmueble.

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Finalidad de los dos aumentos y destino de los fondos:

Tal y como informó SPS en el DIIM de diciembre 2017 (apartado 1.7.), la estrategia de la Sociedad se basa en la creación de un vehículo de inversión inmobiliaria especializado en el sector de residencias de estudiantes en España.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ostenta la propiedad de un solo activo, adquirido el 14 de diciembre de 2016. El activo está situado en Calle Don Ramón de la Cruz, 37 (el "**Activo Inicial**"), que se eleva sobre una parcela de 577m2 y cuenta con una superficie catastral construida de 5.556m2 distribuida en 7 plantas sobre rasante más un semisótano y un sótano. Adicionalmente, el edificio cuenta con una cubierta transitable. Tal y como se menciona en el DIIM de diciembre 2017, en el momento de la adquisición, el Activo Inicial se encontraba en buen estado de conservación tanto en términos de solidez constructiva como de fachadas y cubiertas. No obstante, la Sociedad llevó a cabo un proyecto de adecuación del edificio para adaptar el inmueble para su uso como residencia de estudiantes con 146 habitaciones y capacidad para 189 residentes. La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

Tal y cómo se menciona en el punto 2.7. del presente documento, uno de los principales objetivos de la Sociedad es la construcción de una cartera de activos de calidad, diversificada y con un posicionamiento diferenciado y, por lo tanto, la adquisición de los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla supone un hito importante para la consecución de dichos objetivos estratégicos. A tal efecto, la Sociedad ha acordado realizar dos aumentos de capital no dinerarios para acometer dichas adquisiciones.

La finalidad de los dos aumentos de capital es la incorporación de dos nuevos activos a la Sociedad a través de la integración de sendas sociedades propietarias de los mismos. En concreto, las sociedades objeto de integración son HUBR Málaga SOCIMI, S.A., propietaria de una parcela y dos locales comerciales ubicados en Boulevard Louis Pasteur, 23, Málaga, explotados como residencia de estudiantes, y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A., propietaria de un activo en construcción en Avenida de la Palmera, 17, Sevilla, que también está previsto que se explote como residencia de estudiantes una vez concluidos los trabajos de construcción y obtenidas las pertinentes licencias de primera ocupación y de actividad.

En el contexto de la incorporación de HUBR Málaga y HUBR Sevilla al perímetro de SPS, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, con fecha 5 de julio de 2021, ha aprobado los dos aumentos de capital no dinerarios por un importe efectivo total conjunto en la cuantía máxima de 17.500.658,75 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 14.000.527 nuevas acciones ordinarias de SPS. Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de la delegación conferida, el 5 de julio de 2021 ha ejecutado de forma incompleta, para ajustar picos, los dos aumentos de capital no dinerarios por un importe efectivo total conjunto en la cuantía de 17.500.656,25 € (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión y puesta en circulación de 14.000.525 acciones .Las nuevas acciones se han emitido por su valor nominal de 0,909 euros más una prima de emisión de 0,341 euros por acción, y son de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Los mencionados aumentos de capital tienen como objeto emitir las acciones de SPS necesarias para adquirir, mediante aportación no dineraria, el 100% del capital de la sociedad HUBR Málaga y el 100% del capital de la sociedad HUBR Sevilla. Es decir, se aportan 8.100.384 acciones de HUBR Málaga, numeradas de la 1 a la 8.100.384, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas; y hasta 9.400.393 acciones de HUBR Sevilla, numeradas de la 1 a la 9.400.393, todas ellas inclusive, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas.

Las aportaciones de las acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla han sido realizadas por los accionistas de ambas sociedades (los "**Accionistas de HUBR Málaga y HUBR Sevilla**") que, consecuentemente, han suscrito los citados aumentos de capital de SPS, en proporción al número de acciones de HUBR Málaga o de HUBR Sevilla que han aportado a la Sociedad.

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

No se ha producido ningún cambio relevante en la Sociedad, en cuanto a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera, respecto a lo indicado en el apartado 1.6 del DIIM publicado en diciembre 2017.

Los únicos cambios producidos en la Sociedad son los intrínsecamente relacionados con la adquisición de HUBR Málaga y HUBR Sevilla que se tratan a continuación y a lo largo del presente documento.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Descripción del Activo Inicial

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ostenta la propiedad de un solo activo, adquirido el 14 de diciembre de 2016. El activo está situado en Calle Don Ramón de la Cruz, 37. El inmueble se eleva sobre una parcela de 577m2 y cuenta con una superficie catastral construida de 5.161m2 distribuida en 7 plantas sobre rasante más un semisótano y un sótano. Adicionalmente, el edificio cuenta con una cubierta transitable. Tal y como se menciona en el DIIM de diciembre 2017, en el momento de la adquisición, el Activo Inicial se encontraba en buen estado de conservación tanto en términos de solidez constructiva como de fachadas y cubiertas. No obstante, la Sociedad llevó a cabo un proyecto de adecuación del edificio para adaptar el inmueble para su uso como residencia de estudiantes con 146 habitaciones y capacidad para 189 residentes. La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

Tras la apertura de la residencia en enero de 2018, la evolución de la residencia ha ido evolucionando favorablemente, consolidándose de manera progresiva. En concreto, durante la primera mitad del año 2018 la ocupación se vio impactada, con un nivel de ocupación medio en torno al 42%, como consecuencia de cierto retraso en la finalización de las obras que impidió llevar a cabo una comercialización de la residencia óptima. Sin embargo, a partir del cuarto trimestre de 2018, hubo un impulso de la ocupación alcanzando niveles superiores al 90%. Durante el ejercicio 2019 se consolidó la operativa, con un nivel de ocupación del 92% durante los meses escolares y del 60% durante los meses de verano de junio a agosto. En línea con el crecimiento de la operativa, durante el ejercicio 2019 se produjeron nuevas incorporaciones dentro de la estructura de equipo de la residencia. La renta generada durante el ejercicio 2019 ascendió a 1.211.442 €.

A partir de marzo 2020 la ocupación se vio impactada como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19 y las distintas medidas extraordinarias adoptadas por las Administraciones Públicas, pasando de una ocupación del 90% en febrero de 2020 a una ocupación del 45% en marzo de 2021 y 3% en abril 2020. Ante esta situación, el operador de la residencia, HUBR Student Housing, S.L., realizó una inmediata y determinante reacción a la crisis sanitaria que ha permitido reducir el impacto en la operativa de la residencia. En primer lugar, HUBR Student Housing, S.L. estableció medidas para garantizar el bienestar de los residentes y reducir el riesgo de contagio y, en segundo lugar, llevó a cabo una gestión enfocada en minimizar los gastos operativos. A partir de septiembre de 2020, la ocupación se ha recuperado parcialmente alcanzando, con una ocupación media del 83% sobre las plazas comercializadas desde septiembre hasta abril 2021. La renta generada durante el ejercicio 2020 ascendió a 515.233,56 €, un 57% por debajo de la renta del ejercicio 2019 como consecuencia del impacto de la Covid-19 y la renta del primer trimestre del 2021 asciende a 191.985 €

Por otro lado, a la fecha del presente Documento Informativo no se han producido cambios relevantes desde la publicación del DIIM de diciembre de 2017, salvo la finalización del contrato de gestión de obras y actividad firmado con HUBR Student Housing, S.L. como consecuencia de finalización de las obras y firma del contrato de arrendamiento con HUBR y que entró en vigor en abril 2018. En este sentido, es necesario mencionar que no se han producido cambios en los siguientes contratos descritos en el apartado 1.6.1. del DIIM de diciembre 2017:

- Contrato de Gestión del Activo firmado con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (en adelante, "**Elcano**")
- Contrato de Gestión del Administración con Altamar Fund Services, S.L. (en adelante, "**Altamar**")
- Contrato de Arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L.

El Activo Inicial está gravado con una garantía hipotecaria a favor de Banco Sabadell, S.A. en virtud del contrato de financiación que la Sociedad mantiene con dicha entidad financiera. Dicho contrato de financiación es descrito con mayor detalle en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Descripción del activo situado en Málaga

Con fecha 15 de marzo de 2019, HUBR Málaga adquirió una parcela y dos locales comerciales situados en Boulevard Louis Pasteur, de Málaga para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia de estudiantes. Para la construcción y puesta en marcha del inmueble HUBR Málaga suscribió, entre otros, un contrato de construcción con una empresa de reconocido prestigio y un contrato gestión de obras y actividad (el "**Contrato de Gestión de Obras y Actividad**") con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. para la gestión de las obras de adecuación del inmueble hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, en dicho contrato se establece que, una vez finalizados los servicios de puesta en marcha y el resultado de explotación de la residencia sea positivo tres meses consecutivos, HUBR Málaga y HUBR Student Housing, S.L. suscribirán un contrato de arrendamiento a largo plazo sobre el activo.

A la fecha del presente Documento Informativo, las obras de construcción del inmueble han finalizado, habiéndose obtenido el certificado de final de obra con fecha 28 de octubre de 2020. Asimismo, una vez concluidas las obras y las tareas de puesta en marcha del edificio, HUBR Málaga ha presentado en el Ayuntamiento de Málaga mediante declaración responsable la licencia de primera ocupación con fecha 18 de enero de 2021 y la licencia de actividad con fecha 22 de marzo de 2021. Actualmente el activo es operado por HUBR Málaga como residencia de estudiantes hasta que el resultado de explotación de la residencia sea positivo durante tres meses consecutivos, momento en el que se suscribirá un contrato de arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L.

El activo de Málaga comprende un representativo edificio de diseño moderno y diferenciado, destinado a su uso como residencia de estudiantes, ubicado en la calle Boulevard Louis Pasteur, 23, Málaga, adyacente al campus universitario de Teatinos. Se trata de una atractiva localización para la vida universitaria, dado que se encuentra a escasos metros de la Universidad de Málaga y a unos 3km del centro de la ciudad, con excelentes conexiones de transporte público a diferentes puntos de la ciudad, incluyendo el casco histórico y la costa de la ciudad de Málaga.

El activo se trata de un edificio de 12 plantas más 1 planta baja y 2 plantas sótano, levantado sobre una parcela de 1.434,16 m2, con una superficie total construida de 6.883 m2, distribuidos en 4.743 m2 sobre rasante, 2.140 m2 bajo rasante, de los cuales 366m2 se corresponden con zonas comunes y 1.773 m2 a plazas de aparcamiento. Adicionalmente, los dos locales propiedad de HUBR Málaga tienen una superficie total construida de 357 m2. El activo cuenta con 221 habitaciones (214 habitaciones individuales y 7 habitaciones dobles) con baños independientes, además de una serie de espacios destinados a servicios adicionales para los residentes, como sala de estudio, sala de juegos, zona de lavandería, gimnasio, terraza en la planta ático y 50 plazas de parking, algunos de ellos en la actualidad en proceso de adecuación. Adicionalmente, el activo

incluye dos locales comerciales situados en la planta baja del edificio adyacente, los cuales se unificaron en un espacio diáfano donde se localiza el comedor, el cual dispone de zona de cocina y baños.

Dicho activo está gravado con una garantía hipotecaria a favor de Caixabank, S.A. (anteriormente Bankia, S.A.) en virtud del contrato de financiación que HUBR Málaga mantiene con dicha entidad financiera. Dicho contrato de financiación es descrito con mayor detalle en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.



Descripción del activo situado en Sevilla

Con fecha 28 de febrero de 2019, HUBR Sevilla adquirió un solar en la Avenida de la Palmera de Sevilla para la construcción de una residencia de estudiantes. En este sentido, para la construcción y puesta en marcha del inmueble, HUBR Sevilla suscribió, entre otros, un contrato de construcción con una empresa de reconocido prestigio y un contrato gestión de obras y actividad (el "**Contrato de Gestión de Obras y Actividad**") con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. para la gestión de las obras de adecuación del inmueble hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, en dicho contrato se establece que HUBR Student Housing, S.L. asumirá, en nombre de HUBR Sevilla, los servicios de puesta en marcha de la residencia de estudiantes y su operación inicial hasta alcanzar un resultado de explotación positivo durante tres meses consecutivos. Una vez alcanzado dicho hito operativo, HUBR Sevilla, como arrendador, y HUBR Student Housing, S.L., como arrendatario, suscribirán un contrato de arrendamiento sobre el activo

A la fecha del presente Documento informativo, las obras de construcción del inmueble avanzan favorablemente y no presentan desviaciones respecto al presupuesto de obra. En este sentido, se estima que los trabajos de construcción finalicen durante el tercer trimestre de 2021. Concluidos los trabajos de construcción, se tramitará seguidamente la licencia de primera ocupación y de actividad con el objetivo de abrir la residencia de estudiantes para el curso académico 2021/22.

El activo de Sevilla comprende un representativo proyecto de residencia de estudiantes de diseño moderno y diferenciado, ubicado en la Avenida de la Palmera de Sevilla, una de las principales arterias de la ciudad y en una excelente localización próxima al campus Reina Mercedes, el campus con mayor número de estudiantes de la Universidad de Sevilla. Adicionalmente cuenta con excelentes conexiones con el centro de la ciudad, con paradas de autobús a menos de 200 metros, por donde pasan 12 líneas que conectan con diferentes puntos de la ciudad, incluyendo el casco histórico y los principales puntos de interés.



El activo se trata de un edificio de 3 plantas más 1 planta baja, 1 planta semisótano y una planta sótano, levantado sobre una parcela de 3.562,16 m2, con una superficie total edificable de 4.817 m2 y construida de 8.601 m2.

El activo contará con 309 habitaciones, todas ellas individuales y con baño independiente, además de una serie de espacios destinados a servicios adicionales para los residentes, como, patio interior con solárium y piscina, salas de estudio, salas de trabajo en grupo, sala de juegos, zona de lavandería, gimnasio, 39 plazas de parking de vehículo y 11 plazas para motos en la planta sótano y una cantina.

El activo está gravado con una garantía hipotecaria a favor de Banco Sabadell, S.A. en virtud del contrato de financiación que HUBR Sevilla mantiene con dicha entidad financiera. Dicho contrato de financiación es descrito con mayor detalle en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.



De acuerdo con lo anterior, y una vez se hayan ejecutado los presentes aumentos de capital no dinerarios, la cartera de activos de SPS constará de los siguientes activos, dos de ellos a través de sus filiales, HUBR Málaga y HUBR Sevilla, respectivamente:

- Residencia de estudiantes situada en la Calle Don Ramón de la Cruz, 37, Madrid
- Residencia de estudiantes situada en Boulevard Louis Pasteur, 23, Málaga
- Residencia de estudiantes situada en Avenida de la Palmera 17, Sevilla

Principales características del contrato de arrendamiento

A continuación, se describen las principales características del contrato de arrendamiento que será suscrito con HUBR Student Housing, S.L., tanto en el activo de Málaga como en el activo de Sevilla (el "**Contrato de Arrendamiento**"), una vez finalicen los servicios de puesta en marcha y el resultado de explotación de la residencia sea positivo durante tres meses consecutivos:

Arrendador	HUBR Málaga / HUBR Sevilla
Arrendatario	HUBR Student Housing, S.L.
Licencias	El Arrendador declara que todas las licencias y/o autorizaciones necesarias para el ejercicio en el activo del uso permitido han sido previamente obtenidas por el vendedor y, en la medida en que resulte necesario, serán transmitidas por el Arrendador a favor del Arrendatario. En todo caso, corresponderá y correrá a cargo del Arrendatario el mantenimiento de las referidas licencias.

	No obstante lo anterior, en la medida en que el Arrendatario supervisó la promoción y puesta en marcha del activo conforme al Contrato de Gestión de Obras y Actividad, el Arrendador no asumirá responsabilidad alguna respecto de la obtención o mantenimiento de las licencias y/o autorizaciones necesarias para el ejercicio del Uso Permitido. En este sentido, el Contrato de Arrendamiento no se verá afectado por cualesquiera vicisitudes que pudieran derivarse de la solicitud, obtención, pago y mantenimiento de las citadas licencias y/o autorizaciones
Renta	El importe total de la renta que deberá abonar el Arrendatario (la "**Renta**") estará integrada por un componente fijo (la "**Renta Fija**") y un componente variable (la "**Renta Variable**"). Para calcular la Renta, será de aplicación la siguiente fórmula ("**Fórmula del Cálculo de la Renta**"): Renta = (0,95 • Resultado Operativo) – (0,05 • Ingresos Totales) Donde: **"Resultado Operativo"** es el importe de los Ingresos Totales (según se define a continuación) descontando los gastos de explotación (excluido el IVA soportado en dichos gastos) incurridos de la ejecución de la actividad de Residencia de Estudiantes y del Inmueble, entre ellos, a título enunciativo los gastos derivados del pago de tasas, tributos e impuestos (a excepción del Impuesto de Bienes Inmuebles, que será asumido directamente por el Arrendador) ligados directamente con la actividad y el Inmueble, los consumos y suministros de luz, agua, gas, teléfono, internet, primas de seguros ligadas a la actividad y al Inmueble, servicios de administración incurridos por el Arrendatario, gastos de comercialización y marketing, gastos de personal ligado a la explotación de la Residencia de Estudiantes, etc. El Arrendatario se compromete a mantener los gastos de explotación los más razonablemente bajo posibles, aprovechando la economía de escala que pueda generarse por la explotación de otras residencias de estudiantes, determinando qué parte del ahorro se ha generado en concreto en la explotación del Inmueble en aplicación de la metodología utilizada. A los efectos del cálculo del Resultado Operativo se excluirán los importes correspondientes a la Renta y la amortización del inmovilizado; e **"Ingresos Totales"** son todos los ingresos (excluido el IVA repercutido en dichos ingresos) obtenidos por el Arrendatario de la explotación de la Residencia de Estudiantes en el Inmueble, derivados del alojamiento y de la realización de cualesquiera otras actividades incluidas dentro del Uso Permitido en el Inmueble de las que se derive un beneficio económico. Para realizar una estimación de la Renta, a partir del, Curso 2021-2022, el Arrendatario se compromete a proporcionar al Arrendador una estimación del Resultado Operativo de la Residencia de Estudiantes para el siguiente Curso (el adelante **"Plan de Negocios"**), que deberá elaborar y entregar al Arrendador no más tarde del 20 de julio de cada año. En el Plan de Negocios el Arrendatario incluirá el importe que corresponda a la Renta Fija. El importe de la Renta Variable será equivalente a la

	diferencia de restar el importe de la Renta Fija del resultado obtenido aplicando la Fórmula de Cálculo de la Renta. Las Partes se comprometen a negociar de buena fe un Plan de Negocios para todos los Cursos completos que tengan lugar dentro del Plazo Contractual, es decir incluyendo el 2021-2022.
Fianza	En la fecha de entrega en vigor, el Arrendatario entregará al Arrendador un cheque bancario del importe correspondiente a dos mensualidades de Renta Fija en concepto fianza, quedando ésta afecta a las responsabilidades derivadas de los desperfectos ocasionados en el inmueble, del impago de la Renta y/o cualesquiera otras cantidades debidas por el Arrendatario, devengadas e impagadas, y del incumplimiento por el Arrendatario de cualquiera de sus obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento, sin que tales responsabilidades queden limitadas por el importe de la Fianza Legal
Gastos y Tributos	Serán a cargo del Arrendador, todos los gastos, seguros y tributos, arbitrios, impuestos y tasas vinculados al Inmueble incluyendo, sin carácter limitativo, (i) los gastos de mantenimiento y conservación tanto ordinarios como extraordinarios del Inmueble conforme a lo previsto en el presente Contrato; y (ii) el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la Tasa de Recogida de Residuos, de Gran Generador de Residuos y/o cualesquiera otros que puedan derivarse o gravar —ahora o en el futuro— ya fueren de índole estatal, autonómica, provincial, municipal o de cualquier otra naturaleza de las que el Inmueble (su respectivo titular) sea sujeto pasivo, y que graven la propiedad del Inmueble
Conservación y mantenimiento	El Arrendatario se compromete a mantener el activo conforme a los más altos estándares del sector y con la diligencia de un buen comerciante. Durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario estará obligado a mantener, a costa del Arrendador, en buen estado de uso y conservación el Inmueble (que deberá ser el adecuado a una Residencia de Estudiantes) así como todas las instalaciones y equipamientos existentes en el mismo. El Arrendatario, dentro del Plan de Negocios, preparará un presupuesto anual, que deberá ser aceptado por el Arrendador. Cada año, elaborará un presupuesto nuevo, sobre la base del anteriormente aprobado. En consecuencia, las Partes convienen que corresponderá al Arrendatario realizar por cuenta y cargo del Arrendador, todas las actuaciones de mantenimiento y conservación (interior y exterior), tanto ordinaria como extraordinaria, del Inmueble, incluyendo la renovación de las instalaciones y equipamiento en el caso de que estas quedaren obsoletas. En este sentido, en relación con aquellas actuaciones de mantenimiento a realizar que fueran sustanciales o que no estuvieran incluidas en el presupuesto anual, el Arrendatario deberá remitir al Arrendador detalle de dichas actuaciones, incluyendo el alcance de la actuación y el presupuesto para su ejecución. El Arrendador, en el plazo de tiempo que sea razonablemente posible, adoptará una decisión sobre dichas actuaciones de mantenimiento propuestas por el Arrendatario. La decisión sobre la ejecución de las actuaciones de mantenimiento será adoptada por el Arrendador a su sola voluntad, quedando el Arrendatario exonerado de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la falta de mantenimiento. El Arrendador, una vez informado por el Arrendatario, podrá ejecutar las actuaciones de mantenimiento propuestas por el Arrendatario, directamente por su cuenta, para lo cual el Arrendatario mostrará su más

	absoluta disponibilidad para permitir al personal designado por el Arrendador, la ejecución de las actuaciones de mantenimiento. Quedan a salvo, y no requerirán el previo consentimiento del Arrendador las actuaciones de reparación o reposición del material o equipamiento en mal estado, siempre y cuando estuvieran contempladas en el presupuesto anual o no requieran desembolsar durante un año el importe de 25.000€. Estos importes serán repercutidos al Arrendador quien los abonará por compensación con las Rentas correspondientes al trimestre siguiente de la incursión del gasto. Tampoco requerirá consentimiento del Arrendador, aquellas actuaciones de reparación o reposición de material o de equipamiento que, superando un importe superior a 25.000€, deban ser realizadas por imperativo legal o con el fin de responder de buena fe a una emergencia en la que el cumplimiento urgente resulte esencial para la conservación del Inmueble o el adecuado desarrollo de la actividad por parte del Arrendatario. A este respecto, el Arrendatario se obliga a mantener debidamente informado al Arrendador de las actuaciones de conservación y mantenimiento que se lleven a cabo y a entregarle al Arrendador cuando sea requerido por éste, un documento en el que se detalle las obras de conservación y mantenimiento llevadas a cabo anualmente, con el suficiente detalle y desglose de las referidas obras y actuaciones y el importe de las mismas. Asimismo, serán por cuenta del Arrendador las obras sobre el Inmueble cuya realización venga impuesta por la autoridad competente o como consecuencia de un cambio de la normativa en vigor.
Obras y Reformas	El Arrendatario podrá, en cualquier momento del Plazo Contractual, proponer al Arrendador la realización de obras de instalación, ampliación y reforma que estime convenientes en el Inmueble. Para ello, junto con la propuesta de instalación, ampliación y reforma remitirá presupuesto para la ejecución de la misma y proyección de los ingresos que se prevén alcanzar con dichas obras. En caso de que dichas obras no requieran desembolsar durante un año un importe de 25.000€ o superando dicho importe sean aprobadas por el Arrendador, el Arrendador asumirá el coste de las mismas, comprometiéndose el Arrendatario a velar por la ejecución de las obras aplicando para ello la diligencia de un experto en la materia. Corresponderá al Arrendatario ejecutar a cargo del Arrendador las obras que resulten necesarias para adaptar las instalaciones del Inmueble a la normativa que resulte aplicable en cada momento, incluyendo, sin limitación, la normativa de protección contra incendios, urbanística y ambiental; y sin que ello afecte en modo alguno a su obligación de pago de la Renta. El Arrendatario será el único responsable de la realización de dichas obras. En caso de que fuera necesaria la firma por el Arrendador, como propietario del Inmueble, de una solicitud de licencias o permisos o para la personación en un expediente o procedimiento relativo a las licencias o permisos del Inmueble o de las obras, el Arrendador se compromete a colaborar con él, siendo el coste de la tramitación y concesión de las citadas licencias y permisos responsabilidad del propio Arrendador. Las Partes señalan expresamente que la obligación del Arrendador de colaborar con el

	Arrendatario anteriormente referida se configura como una obligación de mera actividad, y no como obligación de resultado.
Seguros	El Arrendatario se compromete a contratar y mantener en vigor durante toda la vida del Contrato de Arrendamiento las pólizas de seguro necesarias para cubrir tanto la responsabilidad civil para garantizar los posibles daños que se ocasionen en el Inmueble, materiales, equipamiento e instalaciones, así como para cubrir los riesgos de daños que de forma enunciativa mas no limitativa, se enumeran a continuación: incendio, explosión, vandalismo, inundación, rayo y/o granizo, por una cantidad mínima adecuada y conforme a los estándares habituales y a la legislación aplicable.
Derecho de adquisición preferente	El Arrendatario renuncia expresamente a su derecho de adquisición preferente
Subarriendo y cesión	Queda expresamente prohibido al Arrendatario el subarriendo —incluso parcial— del Inmueble y la cesión del Contrato de Arrendamiento —incluso, en su caso, por fusión, transformación o escisión del Arrendatario, o cualquier cambio en el accionariado del Arrendatario en más de un 50%— sin el consentimiento expreso previo y escrito del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador autoriza al Arrendatario la cesión total del Contrato de Arrendamiento, a una sociedad del mismo grupo empresarial que el Arrendatario, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio siempre que: (i) el Arrendatario esté al corriente de sus obligaciones, (ii) lo comunique al Arrendador con al menos diez (10) días de antelación y (iii) aporte los debidos justificantes de esa relación empresarial. A estos efectos se firmará un documento de cesión del contrato entre las tres partes.

Asimismo, en dicho contrato de arrendamiento que ha sido acordado con HUBR Student Housing, S.L. se encomienda al arrendatario un mandato expreso para que proceda a la búsqueda de posibles inversores interesados en la adquisición de la totalidad de los activos. Dicho mandato se otorga en exclusiva, de manera que el arrendador no podrá contratar, durante el plazo contractual (inicial de 10 años más las sucesivas prórrogas que se aprueben), la búsqueda de inversores para la adquisición del Inmueble con ningún otro tercero, salvo consentimiento del Arrendatario.

El arrendatario recibirá una comisión de incentivo por venta del Inmueble, que será abonada por el Arrendador con anterioridad o simultáneamente a la transmisión del Inmueble cuando esta se produzca (en adelante la "**Comisión de Incentivo**").

La Comisión de Incentivo será calculada en función del retorno (TIR) que produzca la inversión realizada en el Equity (tal y como se define más abajo) por los titulares de Equity, conforme a la escala que figura más abajo. La TIR (tasa interna de rentabilidad) de una inversión o proyecto es la tasa efectiva anual compuesta de retorno o tasa de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo (tanto positivos como negativos) de una determinada inversión igual a cero. En términos más específicos, la TIR de la inversión es la tasa de interés a la que el valor actual neto de los costos (los flujos de caja negativos) de la inversión es igual al valor presente neto de los beneficios (flujos positivos de efectivo) de la inversión.

A los efectos de esta cláusula se entenderá por TIR, la tasa interna de rentabilidad obtenida, en base anual, compuesta por la aportación de equity, por cualquier concepto relacionado únicamente con el Inmueble (en el adelante el "**Equity**"). A los efectos del cómputo de la rentabilidad obtenida por el Equity, se tendrá en cuenta como cantidad percibida cualquier dividendo o ingreso financiero generado por el Inmueble (antes de impuestos y con independencia de la tributación personal de los titulares de Equity en cada momento), recibido por los titulares del Equity desde el desembolso del Equity.

La Comisión de Incentivo se calculará como se detalla a continuación, en función de la TIR generada por la inversión:

(a) Si la TIR es inferior al 5%, no se devengará la Comisión de Incentivo;

(b) Si la TIR es igual o superior al 5% pero menor del 10%, la Comisión de Incentivo será equivalente al 20% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 5%;

(c) Si la TIR es igual o superior al 10% pero menor del 20%, la Comisión de Incentivo será equivalente a (i) el 20% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 5% y hasta los flujos netos necesarios para generar la TIR del 10%; más (ii) el 25% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 10%; y

(d) Si la TIR es igual o superior al 20%, la Comisión de Incentivo será equivalente a (i) el 20% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 5% y hasta los flujos netos necesarios para generar la TIR del 10%; más (ii) el 25% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 10% y hasta los flujos netos necesarios para generar la TIR del 20%; más (iii) el 30% de los flujos netos recibidos por el Equity por encima de los flujos netos necesarios para generar la TIR del 20%.

El devengo de la Comisión de Incentivo se producirá y será pagadera al momento de la formalización de la escritura de compraventa del Inmueble.

Una vez transcurrido los tres (3) primeros años de Plazo Contractual, si el Arrendatario presentara una oferta de adquisición del Inmueble al Arrendador, el Arrendador vendrá obligado a pagar la Comisión de Incentivo al Arrendatario en base a dicha oferta aunque ésta fuera rechazada por el Arrendador. En caso de que el Arrendador abone la Comisión de Incentivo en este supuesto, tendrá derecho a resolver el Contrato en cualquier momento que reste de Plazo Contractual, sin poder exigir al Arrendatario indemnización por daños o perjuicios de ninguna clase.

En caso de producirse la resolución por esta causa, las Partes negociarán y colaborarán de buena fe para que la transición entre arrendatarios, en su caso, se produzca de manera ordenada y adecuada, liquidándose y abonándose las Rentas, Fija y Variable, que se hubieren devengado hasta dicho momento.

Asimismo, en caso de que el Arrendador vendiera el Inmueble, con motivo de la intervención de un tercero o por la propia actividad del Arrendador, el Arrendatario tendrá derecho a cobrar una Comisión de Incentivo calculada conforme a lo establecido con anterioridad sobre la base del mayor importe de entre: (i) la rentabilidad efectivamente obtenida por el precio de venta o (ii) el importe derivado de estimar, que la venta del Inmueble o de las acciones del Arrendador, ha supuesto para el accionista un retorno de al menos (i) una TIR neta del 15% y (ii) un múltiplo de 1,7 sobre el Equity desembolsado.

Lo dispuesto para la venta del Inmueble será igualmente aplicable para el supuesto de transmisión de la totalidad de las acciones del Arrendador, a excepción de cualquier transmisión a una sociedad participada mayoritariamente por al menos un 50% de los actuales accionistas del Arrendador, en cuyo caso será el Arrendador el responsable de pagar la Comisión de Incentivo al Arrendatario.

En caso de que el Arrendador instara la resolución de este Contrato con base a lo establecido en la Cláusula 4.1 o por cualquier otra causa no imputable directamente al Arrendatario, el mandato de venta otorgado por el Arrendador a favor del Arrendatario, y los términos y condiciones establecidos en esta Cláusula 17 en que dicho mandato es otorgado, permanecerá en vigor durante el periodo de tiempo que quedara hasta la finalización del Plazo Contractual, es decir, hasta la finalización del Plazo Inicial o la finalización de cualquiera de sus prórrogas, según corresponda. A partir de dicha resolución:

(a) las referencias realizadas en esta Cláusula 17 al Arrendador y Arrendatario, deberán entenderse como Mandante y Mandatario, respectivamente; y

(b) no tendrán efecto las disposiciones establecidas en esta Cláusula 17 con respecto al derecho del Arrendador a resolver este Contrato.

Período de amortización

HUBR Málaga amortiza el activo siguiendo un método de amortización lineal, distribuyendo el coste del inmueble entre los años de vida útil estimados. En este caso se estima una vida útil de cincuenta años.

Respecto al activo de HUBR Sevilla, dado que a la fecha del presente Documento Informativo las inversiones inmobiliarias están en curso, HUBR Sevilla no ha dotado gastos por amortización. No obstante, HUBR Sevilla prevé amortizar el activo siguiendo un método de amortización lineal, distribuyendo el coste del inmueble entre los años de vida útil estimados. En este caso se estima una vida útil de cincuenta años.

Pólizas de seguros

El activo de SPS se encuentra debidamente asegurado por medio de las correspondientes pólizas de Responsabilidad Civil y Daños, por importe de 1.660,46€ y 3.802,31€, respectivamente.

El activo de HUBR Málaga se encuentra debidamente asegurado por medio de las correspondientes pólizas de Responsabilidad Civil y Daños, por importe de 2.950,67€ y 7.669,11€, respectivamente. Adicionalmente, la sociedad cuenta con una póliza de seguro de daños por importe de 1.106,21€.

El activo de HUBR Sevilla se encuentra debidamente asegurado por medio de las correspondientes pólizas de Todo Riesgo Construcción y Responsabilidad Civil, por importe de 9.091,26€ y 10.056,02€, respectivamente.

Valoración de los activos

Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido los informes de valoración de las aportaciones no dinerarias de los presentes aumentos de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistentes en la aportación de hasta la totalidad del capital social de las sociedades HUBR Málaga y HUBR Sevilla, a favor de la Sociedad.

Dichos informes han sido incluidos como Anexo III y Anexo IV al presente Documento Informativo.

El experto independiente, como soporte a dichos informes de valoración de las aportaciones no dinerarias de los presentes aumentos de capital, ha realizado con fecha 4 de junio de 2021 una valoración de los activos propiedad de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, la cual asciende a 33.390.000€.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo X al presente Documento Informativo.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

No existen otros costes relacionados con el cambio de arrendatario además de los ya citados en el Contrato de Arrendamiento, incluidos en el apartado anterior, de los que deba informarse.

2.6.3. Información fiscal.

No se han producido cambios respecto al apartado 1.6.3. del DIIM de diciembre 2017.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

En relación a la política de inversión y de reposición de activos no se han producido cambios respecto a lo indicado en el apartado 1.6.4 del DIIM de diciembre 2017.

Para cumplir con su objeto social, la Sociedad considerará en cada momento, la conveniencia de incorporar nuevos activos inmobiliarios, bien mediante la adquisición de activos individuales o carteras de diversos activos, con características similares a las del Activo Inicial o complementarias, siempre y cuando estos representen adquisiciones estratégicas. Para la adquisición de dichos nuevos activos inmobiliarios, la Sociedad elegirá entre las diferentes alternativas de financiaciones disponibles la más conveniente en cada momento. A tales efectos, la Sociedad podrá convocar una Junta General de Accionistas con el objeto de aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía que se estime suficiente, realizándose como consecuencia de ello todas aquellas comunicaciones que sean necesarias a los organismos y entidades que correspondan. Asimismo, la adquisición de nuevos activos podrá estructurarse de manera directa o indirecta, a través de la creación de sociedades filiales. En este sentido, con la incorporación de nuevos activos, la Sociedad podrá reorganizar la estructura de propiedad del Activo Inicial, a través de una nueva sociedad filial de la Sociedad.

Las principales líneas estratégicas de la política de inversión de la Sociedad son las siguientes:

- Tipología de activos. La Sociedad figura activa en el mercado inmobiliario analizando activos existentes, tanto aquellos que se encuentran actualmente destinados al uso de residencia de estudiantes como si son susceptibles de albergar dicha actividad tras un proceso de adecuación. Asimismo, la Sociedad considera el desarrollo de proyectos de nueva promoción en mercados con sólida demanda y escasez de producto de calidad. En esta tipología de transacciones la Sociedad considera la adquisición de suelo finalista con uso urbanístico compatible para la actividad de alojamiento de estudiantes.

- Localización. La actividad inversora se centrará principalmente en áreas metropolitanas de ciudades españolas eminentemente universitarias y/o que cuenten con una extensa población estudiantil (por ejemplo, entre otras, Madrid, Valencia, Málaga, Salamanca, Granada o Sevilla). Como parte de su carácter diferenciador tal y como se menciona en el apartado 1.7 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad favorecerá la adquisición de activos en ubicaciones urbanas, bien conectadas con los centros universitarios y las principales atracciones de la ciudad.

- Apalancamiento. Con la intención de maximizar la rentabilidad del accionista, la Sociedad contempla el uso de un moderado apalancamiento financiero (en torno a 50-60% *Loan-to-Value*). Se optará preferentemente por financiación específica sobre los activos inmobiliarios con el objetivo de no comprometer otros activos de la Sociedad.

- Estrategia de creación de valor. La Sociedad pretende la generación de valor a través de inversión en acondicionamiento, mejora y diseño interior de los activos para su posterior explotación, en régimen de arrendamiento, a través de operadores profesionalizados.

- Estrategia de rotación de activos**:** La Sociedad no tiene una política activa de rotación de inmuebles y por tanto tiene como objetivo ser titular de activos en el medio plazo. Sin embargo, el periodo de tenencia de los activos en la cartera de la Sociedad puede variar dependiendo de, entre otros factores, las condiciones del mercado, la composición final de la cartera y el grado de maduración de cada activo en particular.

  Cualquier futura rotación de activos estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen fiscal especial SOCIMI, incluido el periodo de titularidad mínimo de tres años, salvo que el Consejo de Administración de la Sociedad decida otra cosa atendiendo a razones estratégicas y con el fin de maximizar la rentabilidad del accionista.

- Actividades distintas de las inmobiliarias. La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor

Tal y como se indicaba en el DIIM de diciembre 2017, el principal objetivo de la Sociedad es convertirse en la primera SOCIMI especializada en el sector de residencias de estudiantes en España. La Sociedad está enfocada en la construcción de una cartera de activos de calidad, diversificada y con un posicionamiento diferenciado.

No se han producido cambios relevantes respecto a lo indicado en el DIIM de diciembre de 2017, los cambios menores producidos desde la publicación del mencionado DIIM se recogen a lo largo de este apartado.

Las principales ventajas competitivas de la Sociedad son las siguientes:

- Atractivo perfil rentabilidad-riesgo de la inversión

  La naturaleza y funcionamiento del sector de residencias de estudiantes en España configura un interesante perfil rentabilidad-riesgo para la inversión.

  Por un lado, con carácter general, el mercado de residencias de estudiantes ofrece rentabilidades por encima de otros productos inmobiliarios más "tradicionales". La rentabilidad actual de residencias en España oscila actualmente entre el 4,5%-5,5%% para residencias propias y 5,5%-6,5%% para el caso de residencias en régimen de concesión.

  Dado su enfoque en la creación de valor en los activos incorporados en la cartera, ya sea por la ejecución de obras de adecuación como la implementación de una gestión profesionalizada, la Sociedad apunta a obtener rentabilidades superiores al mercado. No obstante, los objetivos de rentabilidad para cada activo dependerán de la localización y características propias del mismo.

  Por otro lado, el sector de residencias de estudiantes muestra cierto carácter anticíclico. La matriculación de estudiantes tiende a mantenerse estable a lo largo de los ciclos al no depender exclusivamente de parámetros económicos, sino que intervienen asimismo tendencias de carácter sociodemográfico. Tal es así, que durante épocas de debilidad económica se llegan a apreciar incluso incrementos en el número de alumnos matriculados, empujados a complementar su formación dada la precariedad laboral. Asimismo, el funcionamiento operativo del sector, caracterizado por una duración de contratos de alquiler con los estudiantes de 9-10 meses (curso académico) y mínimos niveles de morosidad (gracias al respaldo económico de los padres de los estudiantes y la existencia de depósitos y fianzas que garantizan los pagos), conforman un ajustado perfil de riesgo desde el punto de vista de la inversión.

- Favorables perspectivas del sector de residencias de estudiantes en España

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

- Estrategia de inversión diferenciada enfocada en la propiedad

En el mercado de residencias de estudiantes español es habitual el régimen de concesión, a través del que la universidad es la propietaria del suelo y otorga una concesión a un operador/inversor durante un determinado periodo de tiempo (generalmente de 40 a 50 años) y es el operador/inversor el que construye y explota la residencia. Esta modalidad permite una menor inversión inicial, pero puede suponer una mayor restricción en la gestión y una limitación de la liquidez en el momento de desinversión. Los principales operadores del sector en España funcionan mayoritariamente bajo este régimen.

Por el contrario, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra principalmente en la adquisición de activos en régimen de propiedad. De esta manera, la Sociedad no sólo cuenta con una mayor flexibilidad en la gestión del activo, sino que le permite capturar la revaloración del activo inmobiliario en un momento atractivo del ciclo como el actual, y supone aumentar el universo de potenciales compradores en la desinversión, dotando de mayor liquidez a la cartera.

- Posicionamiento de calidad

  El mercado de residencias de estudiantes en España se caracteriza por una oferta obsoleta en manos de operadores no profesionales. En el entorno actual, en el que los estudiantes son consumidores ávidos y sofisticados que demandan altas cualidades para su experiencia universitaria, el inventario existente con carácter general no cumple con sus expectativas.

  La Sociedad tiene un claro enfoque en el desarrollo de residencias con un posicionamiento diferenciado. Para ello, tanto el Activo Inicial como los sucesivos activos que la Sociedad prevé incorporar a su cartera, se ubicarán en atractivas localizaciones urbanas y estarán dotados de instalaciones de calidad y una amplia gama de servicios y comodidades para el estudiante. Asimismo, la Sociedad contará con operadores de primer nivel para la gestión de las residencias en cartera, lo que optimiza la estructura corporativa de la Sociedad y la eficiencia en la gestión de los activos.

- Elevada difusión

  Con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de julio de 2021, la Sociedad contaba con un total de noventa y tres (93) accionistas, de los cuales noventa y uno (91) tenían una participación inferior al 5%, de manera directa o indirecta, representando un 89,88% del capital (ver apartado 2.20 del presente documento).

  Tras ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital, SPS tiene ciento noventa y un (191) accionistas, de los cuales ciento noventa (190) tienen una participación inferior al 5%, de manera directa o indirecta y representan el 94,97% del capital social de la sociedad. En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se da más información sobre los accionistas de SPS y, en concreto, sobre los accionistas significativos.

- Sólida posición financiera

  La Sociedad presenta una sólida posición financiera con un apalancamiento, que junto con los plazos de amortización que han sido negociados minimiza la necesidad de aportaciones adicionales de capital en el corto – medio plazo y permite que la tesorería obtenida sea destinada a la remuneración de los accionistas en cumplimiento de lo establecido en el régimen SOCIMI.

  Tal y como se indicaba en el apartado 1.19.1 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad financió la inversión en el Activo Inicial con fondos propios de sus accionistas y a través de un préstamo bancario

a largo plazo con garantía hipotecaria (entre otras) otorgado por Banco de Sabadell, S.A. el 14 de diciembre de 2016 por un importe máximo de €8,30 millones. En concreto, la financiación fue destinada a (i) la financiación parcial de la adquisición del Activo Inicial, por un importe de €3,60 millones (en adelante, "**Tramo A**") y a (ii) la financiación de los costes y gastos de las obras de adecuación, equipamiento y puesta en explotación del Activo Inicial como residencia de estudiantes, así como a la financiación de los costes y gastos de la estructura de la Sociedad, por un importe máximo de €4,70 millones (en adelante, "**Tramo B**").

Los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación están explicados con mayor detalle en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo.

El apalancamiento de la Sociedad a 30 de abril de 2021 entendido como la deuda financiera con entidades de crédito (es decir, €7,45 millones) en relación con el valor de mercado de los activos (es decir, €19,2 millones) tal y como se desprende de la valoración independiente del Activo Inicial realizada por TINSA a 31 de diciembre de 2020, asciende a un 39% aproximadamente.

Por otro lado, el 15 de marzo de 2019 HUBR Málaga formalizó un contrato de financiación por un importe máximo de 8.113.481 euros destinado a (i) financiar los costes asociados al otorgamiento y perfección del Contrato, las Garantías, los Contratos de Proyecto, y cualesquiera otros documentos conexos por importe máximo de 1.626.343 euros (en adelante el "**Tramo A Hubr Málaga**") y a (ii) financiar el coste de construcción del activo, equipamiento y puesta en explotación del mismo como residencia de estudiantes, así como los costes y gastos de la estructura de la Sociedad por importe de 6.487.137 euros (en adelante el "**Tramo B Hubr Málaga**").

Los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación de HUBR Málaga, están explicados con mayor detalle en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Respecto a HUBR Sevilla, el 28 de febrero de 2019 formalizó un contrato de préstamo por un importe máximo de 9.500.000 euros destinado a (i) la financiación parcial del desarrollo y construcción del inmueble por importe de 8.400.000 euros y a (ii) la financiación costes y gastos de equipamiento, interiorismo y puesta en explotación del inmueble como residencia de estudiantes por importe de 1.100.000 euros.

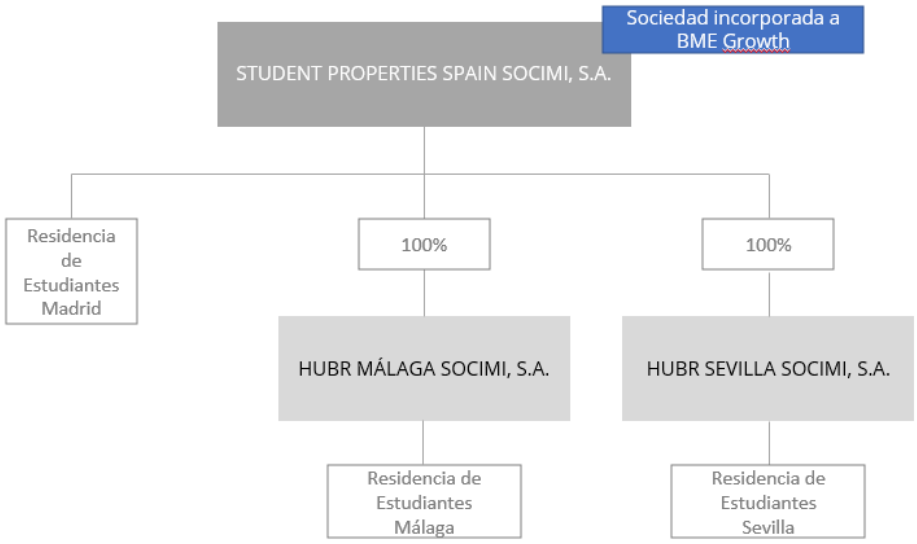
Los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación de HUBR Sevilla, están explicados con mayor detalle en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Tras la ejecución de las ampliaciones de capital descritas en el presente Documento Informativo, el apalancamiento de la Sociedad ascendería a un 33% aproximadamente teniendo en cuenta la financiación dispuesta a 30 de abril de 2021.

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Dependencia de otras entidades del grupo. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor

Cartera de SPS post aumento

La estructura societaria de SPS post aumento sería la siguiente:



En el apartado 2.6 del presente Documento Informativo se describe las características y la actividad de cada una de las filiales.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Sociedad no tiene dependencia alguna en relación con patentes, derechos de propiedad intelectual, o similares.

Respecto al activo propiedad de HUBR Málaga, la licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Málaga se obtuvo el 15 de septiembre de 2018 a favor de Andalucía Este Residencial, S.L. Con posterioridad a la adquisición de la parcela por HUBR Málaga en marzo de 2019, se solicitó al Ayuntamiento de Málaga el cambio de titularidad a favor de HUBR Málaga. Dicho cambio de titularidad fue acordado por el General de Urbanismo y vivienda y Gerente de la GMU del Ayuntamiento de Málaga con fecha 25 de junio de 2019. Posteriormente, concluidos los trabajos de construcción, fue presentada y obtenida la licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento de Málaga con fecha 18 de enero de 2020 mediante declaración responsable. Asimismo, el 25 de marzo de 2021 fue presentada y obtenida la licencia responsable de actividades mediante declaración responsable.

Respecto al activo propiedad de HUBR Sevilla, la licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Sevilla fue obtenida 6 de septiembre de 2019. A la fecha del presente Documento Informativo los trabajos de construcción no han concluido por lo que estaría pendiente de presentar y obtener la licencia de primera ocupación y la licencia de actividad.

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)

Proveedores

Los principales proveedores de SPS a fecha de publicación del presente Documento Informativo son los Gestores, es decir, Elcano, encargado de la gestión del activo; HUBR Student Housing, S.L., encargado de la gestión de obras y actividad; y Altamar encargado de la prestación de servicios de gestión administrativa, cuyos contratos de gestión se describen en detalle en el apartado 1.6.1.1. del DIIM de diciembre 2017.

A 31 de diciembre de 2020, los honorarios de gestión del activo de Elcano representan un 33% del total otros gastos de explotación y, un 36% a 30 de abril de 2021. Por otro lado, los honorarios de gestión administrativa de Altamar representan un 5% de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020, un 6% a 30 de abril de 2021.

Asimismo, el total de otros gastos de explotación representan un 43% del importe neto de la cifra de negocio al cierre del ejercicio 2020 y un 39% del importe neto de la cifra de negocio a 30 de abril de 2021.

Asimismo, HUBR Málaga y HUBR Sevilla han firmado un contrato de gestión de activo con Elcano y un contrato de gestión administrativa con Altamar, con las mismas funciones que en los contratos firmados con SPS.

En este sentido, en HUBR Málaga los honorarios de Elcano representan un 45% de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y un 20% a 30 de abril de 2021.

Respecto a los gastos de gestión administrativa de Altamar representan un 9% de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y un 4% a 30 de abril de 2021.

Respecto a HUBR Sevilla, los honorarios de Elcano representan un 56% de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y un 55% a 30 de abril de 2021. Respecto a los gastos de gestión administrativa de Altamar representan un 9% de otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021.

Clientes

A la fecha del presente Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es la de alquiler de un único inmueble, el Activo Inicial, a través del Contrato de Arrendamiento con un único arrendatario, HUBR Student Housing, S.L., que a su vez lo gestiona como residencia de estudiantes. El Arrendatario paga una renta a la Sociedad vinculada a la explotación del Activo Inicial.

Asimismo, está previsto que el arrendatario de los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla objeto de incorporación a la Sociedad, tal y como se indica en el presente Documento Informativo, sea HUBR, mismo arrendatario que en el Activo Inicial.

Por tanto, HUBR Student Housing, S.L. es el cliente único de SPS y está previsto que también sea el cliente único de HUBR Málaga y HUBR Sevilla.

Activos

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ostenta la propiedad de un solo activo, adquirido el 14 de diciembre de 2016. El activo está situado en Calle Don Ramón de la Cruz, 37 (en adelante "Activo Inicial"). El inmueble se eleva sobre una parcela de 577m2 y cuenta con una superficie catastral construida de 5.556m2 distribuida en 7 plantas sobre rasante más un semisótano y un sótano. Adicionalmente, el edificio cuenta con una cubierta transitable. Tal y como se menciona en el DIIM de diciembre 2017, en el momento de la adquisición, el Activo Inicial se encontraba en buen estado de conservación tanto en términos de solidez constructiva como de fachadas y cubiertas. No obstante, la Sociedad llevó a cabo un proyecto de adecuación del edificio para adaptar el inmueble para su uso como residencia de estudiantes con 146 habitaciones y capacidad para 189 residentes. La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

Asimismo, tal y como se informa en el presente Documento Informativo, tras ejecutarse las ampliaciones de capital no dinerarias descritas, la Sociedad incorporará dos nuevos activos a través de la integración de sendas sociedades propietarias de los mismos. En concreto, las sociedades objeto de integración son HUBR

Málaga SOCIMI, S.A. propietaria de un activo ubicado en Boulevard Louis Pasteur, 23, Málaga, explotado como residencia de estudiantes, y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. propietaria de un activo en construcción en Avenida de la Palmera, 17, Sevilla que también está previsto que se explote como residencia de estudiantes una vez concluidos los trabajos de construcción y obtenidas las pertinentes licencias de primera ocupación y de actividad.

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

No existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con la protección al medioambiente para el activo de SPS ni para los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla.

La Sociedad no ha realizado inversiones en instalaciones que estén directamente relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

Asimismo, no se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (el "**Real Decreto 235/2013**"), en el que se establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética dispone que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad está en proceso de obtener los correspondientes certificados energéticos de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013.

El inmueble de Madrid, con fecha 30 de junio de 2021, obtuvo la certificación de eficiencia energética "A" según emisiones de CO2 y una calificación energética "A" según consumo de energía primaria no renovable.

Con respecto al inmueble de Málaga, con fecha 27 de mayo de 2021, se obtuvo la certificación de eficiencia energética del edificio con una calificación energética "A" según emisiones de CO2 y una calificación energética "A" según consumo de energía primaria no renovable.

El inmueble de Sevilla, dispondrá de los correspondientes certificados energéticos de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013 una vez acabada la construcción.

2.12 Información financiera

2.12.1 Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la circular de requisitos y Procedimientos de Incorporación

Información Financiera de SPS

De conformidad con la Circular 3/2020 de BME Growth, la Sociedad publicó con fecha 12 de marzo de 2021 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Grant Thornton, S.L.P., que se adjunta como Anexo I a este Documento

Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2020 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

Asimismo, la Sociedad publicó con fecha 18 de mayo de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Grant Thornton, S.L.P., que se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo. La información financiera correspondiente al ejercicio 2019 ha sido auditada sin salvedades ni negaciones de opinión.

Tal y como se indicaba en el apartado 1.19.1 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad financió la inversión en el Activo Inicial con fondos propios de sus accionistas y a través de un préstamo bancario a largo plazo con garantía hipotecaria (entre otras) otorgado por Banco de Sabadell, S.A. el 14 de diciembre de 2016 por un importe máximo de €8,30 millones. En concreto, la financiación fue destinada a (i) la financiación parcial de la adquisición del Activo Inicial, por un importe de €3,60 millones (en adelante, "Tramo A") y a (ii) la financiación de los costes y gastos de las obras de adecuación, equipamiento y puesta en explotación del Activo Inicial como residencia de estudiantes, así como a la financiación de los costes y gastos de la estructura de la Sociedad, por un importe máximo de €4,70 millones (en adelante, "Tramo B").

A continuación, se señalan los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición. La Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y del Tramo B a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización trimestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización el día 30 de abril de 2018, y la última el día 30 de noviembre de 2033. Con fecha 13 de mayo de 2020 la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación del contrato de financiación en virtud del cual se concede un periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021. Asimismo, en dicho acuerdo de novación se acuerda ampliar la duración del Contrato de Financiación un año, de manera que la fecha de vencimiento final sea el 30 de noviembre de 2034.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad; (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora. Adicionalmente, la Sociedad en garantía del cumplimiento de dicho préstamo ha constituido un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (en adelante FRSD) por importe de 350.000 euros. En el acuerdo de novación del Contrato de Financiación mencionado anteriormente, se ha pactado que, excepcionalmente, el FRSD se destine, durante el periodo de carencia de capital de doce meses indicado en el apartado anterior, a atender los intereses ordinarios que se devenguen durante dicho periodo, siempre que la acreditada no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021. En este sentido, la Sociedad queda obligada a reponer el importe efectivamente dispuesto con el flujo de caja generado a partir del cierre del ejercicio 2021 y siguientes, y mantener, desde ese momento, el FRSD en el importe mínimo de 350.000€.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al cincuenta y cinco por ciento (55%); (ii) un Ratio Anual de

Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,20x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 45/55. La entidad financiadora dispensa puntualmente, y únicamente durante el ejercicio 2020, a la Sociedad del cálculo y cumplimiento de los mencionados ratios.

Información Financiera de HUBR Málaga

Respecto a HUBR Málaga SOCIMI, S.A., el auditor Grant Thornton, S.L.P., emitió el 21 de mayo de 2021 el informe de auditoría respecto a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2020 que se adjunta como Anexo VI y el 8 de junio de 2020 el informe de auditoría respecto a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 que se adjunta como Anexo VII.

A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 de HUBR Málaga. La información correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 ha sido sometida a auditoría:

Balance (en euros)					
ACTIVO	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
ACTIVO NO CORRIENTE	**14.228.496**	**6.802.543**	**PATRIMONIO NETO**	**7.649.516**	**4.538.466**
Inversiones inmobiliarias	14.226.848	6.800.895	FONDOS PROPIOS	7.862.247	4.694.907
			Capital	8.100.384	4.800.017
Activo por impuesto diferido	1.648	1.648	Reservas	-2.781	-2.781
ACTIVO CORRIENTE	**805.043**	**1.725.907**	Otras aportaciones de socios	3.000	3.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	312.604	1.132.101	Resultados de ejercicios anteriores	-105.329	-9.219
			Resultado del ejercicio	-133.027	-96.110
Inversiones financieras a corto plazo	15.221	-	Ajustes por cambio de valor	-212.731	-156.441
			PASIVO NO CORRIENTE	**6.535.267**	**3.622.745**
			Deudas a largo plazo	6.322.536	3.466.304
Periodificaciones a corto plazo	8.325	8.063	Deudas con entidades de crédito	6.322.536	3.466.304
			Derivados	212.731	156.441
			PASIVO CORRIENTE	**848.756**	**367.239**
			Provisiones a corto plazo	-	200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	468.893	585.743	Deudas a corto plazo	115.812	6.250
			Deudas con entidades de crédito	113.550	6.250
			Otros pasivos financieros	2.262	-

			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	732.944	360.789
TOTAL ACTIVO	**15.033.539**	**8.528.450**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**15.033.539**	**8.528.450**

El saldo del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", hace referencia a la parcela y dos locales adquiridos por HUBR Málaga con fecha 15 de marzo de 2019 por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, situados en el Boulevard Louis Pasteur de Málaga, para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia universitaria. En este sentido, los trabajos de construcción se han llevado a cabo entre los años 2019 y 2020 y los gastos de construcción devengados durante este periodo han sido capitalizados.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 399.000 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido.

Por otro lado, el saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por los costes incurridos derivados de la construcción del inmueble, así como el IVA soportado en la adquisición en 2019.

El saldo del epígrafe de "Ajustes por cambio de valor" y "Derivado" hace referencia a la valoración a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 del contrato IRS que HUBR Málaga suscribió el 15 de marzo de 2019 con la entidad financiadora para cubrir el riesgo de fluctuación de tipos de interés del contrato de financiación., por un importe equivalente al 60% del nominal del contrato de financiación y con vencimiento el 31 de marzo de 2026. El importe nocional inicialmente contratado asciende a 4.868.089 miles de euros.

Las principales características del IRS mantenido por la Sociedad al 31 de diciembre a 2020 son las siguientes:

Importe contratado	Nocional a 31/12/19	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Consideración	Valoración 31/12/20
4.868.089	4.868.089	15/03/2019	31/03/2026	0,403%	Cobertura	212.731

El citado IRS cumple con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz tanto a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura), como a nivel retrospectivo (al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilados dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

Las relaciones de cobertura del derivado contratado por la Sociedad son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, y ofrecen una efectividad del 100% de forma acumulada desde la fecha de designación.

Respecto al capital social de la HUBR Málaga, con fecha 15 de marzo de 2019 HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y ampliar el capital social en 8.097.384 euros, mediante la emisión de 8.097.384 acciones de un euro de valor nominal, quedando fijado el capital social en 8.100.384 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsaron 4.796.017 euros (un 59.20% del capital social). Posteriormente, en julio de 2020, los accionistas de la sociedad desembolsaron el capital social pendiente de desembolso por importe de 3.300.367 euros, quedando el capital social desembolsado íntegramente a 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el capital social asciende a 8.100.384 euros, representado por 8.100.384 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" hace referencia al contrato de financiación que HUBR Málaga formalizó el 15 de marzo de 2019 por un importe máximo de 8.113.481 euros, destinado a (i) financiar los costes asociados al otorgamiento y perfección del Contrato, las Garantías, los Contratos de Proyecto, y cualesquiera otros documentos conexos por importe máximo de 1.626.343 euros (Tramo A Hubr Málaga) y a (ii) la financiar el coste de construcción del activo, equipamiento y puesta en explotación del mismo como residencia de estudiantes, así como los costes y gastos de la estructura de la Sociedad por importe de 6.487.137 euros (Tramo B Hubr Málaga). A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía dispuesto el importe íntegro del Tramo A Hubr Málaga y ha dispuesto 3.850.000 euros del tramo B Hubr Málaga. A continuación, se establecen los principales términos y condiciones de dicho contrato de financiación:

- Disposición: A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad había dispuesto el importe íntegro del Tramo A y 1.075.000 euros del tramo B. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y ha dispuesto 3.850.000 euros del tramo B. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 74.828 euros (27.773 euros en 2019). Los intereses devengados y no pagados por este concepto ascienden a 15.280 euros a 31 de diciembre de 2020 (5.154 euros en 2019).

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más el margen aplicable de 1,65% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato ascendió a 101.418,52 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación, pagada en 2019.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 30 de septiembre de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de HUBR Málaga; (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de HUBR Málaga; y (iii) prenda sobre las cuentas de HUBR Málaga abiertas en la entidad financiadora y (iv) prenda sobre las acciones de HUBR Málaga.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta y siete por ciento (67%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda superior a 1,31x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento mínimo de 50,2/49,9. Tal y como se establece en el contrato de financiación, la primera fecha de cálculo de dichos ratios será con cargo al cierre del ejercicio de 2021, salvo en lo relativo al Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda que será con cargo al cierre del ejercicio posterior a la entrada en explotación del activo, la cual tiene establecida como fecha límite el 31 de octubre de 2021.

Por otro lado, el 15 de marzo de 2019, HUBR Málaga se formalizó una línea de crédito por importe de 2.000.000 de euros destinada a financiar el IVA soportado en la adquisición del activo y desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en marcha del mismo, así como el IVA soportado en los costes y gastos de estructura. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más el margen aplicable de 1,65% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito ascendió a 16.000 euros, la cual fue pagada en 2019

A 31 de diciembre de 2020, HUBR Málaga tenía dispuestos 165.000 euros de dicha de la línea de crédito (1.101.835 euros a 31 de diciembre de 2019). En julio de 2020 HUBR Málaga recibió de la Agencia Tributaría la devolución del IVA soportado durante el ejercicio 2019, el cual ascendía a 1.132.100 euros. La totalidad de la devolución fue destinado a cancelar el importe dispuesto de la línea de crédito a dicha fecha.

El saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" está relacionado con la actividad de la sociedad y principalmente relativos a los costes de construcción de la residencia, siendo importes pendientes de pago a los diferentes proveedores relacionados principalmente con la construcción de la residencia de estudiantes.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Otros gastos de explotación	**-133.027**	**-96.110**
Servicios exteriores	-133.027	-96.110
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-133.027**	**-96.110**
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-133.027**	**-96.110**
Impuesto de sociedades	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-133.027**	**-96.110**

En el epígrafe "Otros gastos de explotación" se recoge principalmente:

- los honorarios de Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. por importe de 60.000 euros anuales (I.V.A no incluido) en relación al contrato de gestión de activo por la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros.
- los honorarios de Altamar Real Estate, S.L. por importe de 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido) en relación al contrato de gestión administrativa por el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de HUBR Málaga
- los honorarios de Pinsent Masons España, S.L.U por importe de 7.500 euros anuales (I.V.A. no incluido) en relación al contrato de llevanza de la Secretaría del consejo de administración.

Información Financiera de HUBR Sevilla

Asimismo, respecto a HUBR Sevilla SOCIMI, S.A., el auditor Grant Thornton, S.L.P., emitió el 21 de mayo de 2021 el informe de auditoría respecto a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2020 que se adjunta como Anexo VIII y el 8 de junio de 2020 el informe de auditoría respecto a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 que se adjunta como Anexo IX.

A continuación, se muestra el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 de HUBR Sevilla. La información correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 ha sido sometida a auditoría:

Balance (en euros)					
ACTIVO	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
ACTIVO NO CORRIENTE	**9.714.910**	**5.350.860**	**PATRIMONIO NETO**	**7.239.786**	**7.364.823**
Inversiones inmobiliarias	9.658.101	5.294.051	FONDOS PROPIOS	7.239.786	7.364.823
			Capital Social	7.479.501	7.479.501
Inversiones financieras a largo plazo	56.809	56.809	Capital escriturado	9.400.393	9.400.393
ACTIVO CORRIENTE	**653.922**	**2.627.785**	Capital no exigido	-1.920.892	-1.920.892
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	163.615	1.061.216	Reservas	-576	-576
			Resultados de ejercicios anteriores	-114.102	-45
Inversiones financieras a corto plazo	1500	-	Resultado del ejercicio	-125.037	-114.057
			PASIVO NO CORRIENTE	**1.454.863**	**-328.859**
			Deudas a largo plazo	1.454.863	-328.859
Periodificaciones a corto plazo	15.884	8.523	Deudas con entidades de crédito	1.454.863	-328.859
			PASIVO CORRIENTE	**1.674.183**	**942.680**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	472.923	1.558.045	Deudas a corto plazo	175.721	910.993
			Deudas con entidades de crédito	26.951	910.901
			Otros pasivos financieros	148.770	92
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.498.462	31.687
TOTAL ACTIVO	**10.368.832**	**7.978.645**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**	**10.368.832**	**7.978.645**

El saldo del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", hace referencia al solar adquirido en la avenida de la Palmera de Sevilla y al 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar por HUBR Sevilla con fecha 28 de febrero de 2019 por importe total de 4.410.000 euros, para la construcción de una residencia de estudiantes. En este sentido, los trabajos de construcción se han llevado a cabo entre los años 2019 y 2020 y los gastos de construcción devengados durante este periodo han sido capitalizados.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 118.750,00 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido

Por otro lado, el saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por los costes incurridos derivados de la construcción del inmueble, así como el IVA soportado en la adquisición en 2019.

Respecto al capital social de la HUBR Sevilla, con fecha 28 de febrero de 2019 HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y ampliar el capital social en 9.397.393 euros, mediante la emisión de 9.397.393 acciones de un euro de valor nominal, ascendiendo el capital social a 9.400.393 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsaron 4.796.017 euros (un 59.20% del capital social). Posteriormente, en septiembre de 2019, los accionistas de la sociedad desembolsaron 1.882.479 euros adicionales.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social asciende a 9.400.393 euros, representado por 9.400.393 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase. Las acciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, mientras las acciones numeradas de la 3.001 a la 9.400.393, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un 79,56% de su valor nominal al 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social desembolsado asciende a 7.479.501 euros

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" hace referencia al contrato de financiación que HUBR Sevilla formalizó el 28 de febrero de 2019 por un importe máximo de 9.500.000 euros destinado a (i) la financiación parcial del desarrollo y construcción del inmueble por importe de 8.400.000 euros y a (ii) la financiación costes y gastos de equipamiento, interiorismo y puesta en explotación del inmueble como residencia de estudiantes por importe de 1.100.000 euro.. A continuación, se establecen los principales términos y condiciones de dicho contrato de financiación:

- Disposición. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha realizado disposiciones por importe de de 1.430.861,82 euros (a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no había realizado disposiciones de financiación). Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 34.500,26 euros. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 6.567,24 euros a 31 de diciembre de 2020

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato asciende a 118.750,00 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación, la cual fue abonada en 2019.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 28 de agosto de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad; (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de lHUBR Sevilla; (iii) prenda sobre las cuentas de HUBR Sevilla abiertas en la entidad financiadora y (iv) promesa de prenda sobre los préstamos participativos de lHUBR Sevilla que, en su caso, pueda ostentar en el futuro.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta por ciento (60%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,30x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 55/45. Al cierre del ejercicio 2020 son de obligado cumplimiento el Ratio Loan to Value y el Ratio de Apalancamiento, tal y como se establece en el contrato de financiación. A juicio de los administradores dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación y se espera que sean cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio actual.

Por otro lado, 28 de febrero de 2019, HUBR Sevilla formalizó una línea de crédito por importe de 903.000 euros para financiar el I.V.A. soportado en la adquisición del terreno y otra línea de crédito adicional por

importe de 1.2000.000 euros para financiar el I.V.A. soportado en el desarrollo del inmueble como residencia de estudiantes. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito asciende a 11.287,50 euros y 15.000 euros, respectivamente, ambas abonadas en 2019.

A 31 de diciembre de 2020, HUBR Sevilla había devuelto el importe íntegro de la línea de crédito destinada a financiar el I.V.A de la adquisición por importe de 903.000 euros, al recibir en julio 2020 de la Agencia Tributaria la devolución del I.V.A soportado por HUBR Sevilla durante el ejercicio 2019.

El saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" está relacionado con la actividad de la Sociedad y principalmente relativos a los costes de construcción de la residencia, siendo importes pendientes de pago a los diferentes proveedores relacionados principalmente con la construcción de la residencia de estudiantes.

El saldo de "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2020 recoge parte el desembolso de dividendos pasivos aprobado por el Consejo de Administración el 2 de diciembre de 2020 por importe de 1.451.022,75€, con fecha límite el 29 de enero de 2021. Este saldo junto con el resto de los desembolsos de dividendos pasivos que han tenido lugar durante el mes de enero de 2021 se ha contabilizado como capital desembolsado en enero 2021.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Otros gastos de explotación	**-125.037**	**-114.057**
Servicios exteriores	-125.037	-114.057
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-125.037**	**-114.057**
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-125.037**	**-114.057**
Impuesto de sociedades	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-125.037**	**-114.057**

En el epígrafe "Otros gastos de explotación" se recoge principalmente:

- los honorarios de Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. por importe de 70.000 euros anuales (I.V.A no incluido) en relación al contrato de gestión de activo por la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros.
- los honorarios de Altamar Real Estate, S.L. por importe de 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido) en relación al contrato de gestión administrativa por el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de HUBR Málaga
- los honorarios de Pinsent Masons España, S.L.U por importe de 7.500 euros anuales (I.V.A. no incluido) en relación al contrato de llevanza de la Secretaria del consejo de administración.

2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

La información financiera de SPS, HUBR Málaga SOCIMI, S.A., y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A., correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020 no contiene opinión con salvedades, ni opinión desfavorable o denegada.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

SPS

Tal y como se indicaba en el apartado 1.19.3 del DIIM de diciembre 2017, la sociedad se encuentra obligada por la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones que se establecen en la misma. La sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente y la política de distribuciones contenida en el Contrato de Financiación (contrato descrito en el apartado 2.12.1 del presente documento), modificada respecto a la publicada en el DIIM de diciembre 2017 por la novación del contrato de financiación que se realizó el 13 mayo de 2020, tal y como se detalla a continuación:

La Acreditada, una vez que haya realizado las Distribuciones que sean necesarias para dar cumplimiento a las exigencias recogidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre o en cualquier otra que la reemplace, complemente o sustituya (la "Ley Socimi"), por la que se regulan las SOCIMI con cargo a la Cuenta de Cobros y Pagos, podrá solicitar la realización de pagos con cargo a la Cuenta de Cobros y Pagos y la Entidad Financiadora efectuará los pagos solicitados, para las siguientes finalidades y en el siguiente orden:

(i) los pagos debidos para el correcto mantenimiento y conservación ordinaria del Inmueble, los Gastos de Explotación y el CAPEX;

(ii) el pago del 50% de los honorarios de gestión debidos en virtud de los Contratos de Gestión;

(iii) el pago del Servicio de la Deuda;

(iv) el pago del 50% restante de los honorarios de gestión debidos en virtud los Contratos de Gestión;

(v) a partir del cierre del ejercicio 2021, el 75% de la caja operativa se destinará a la dotación del Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda, hasta alcanzar el importe de trescientos cincuenta mil euros (350.000 €);

A tal efecto, los Auditores de la Acreditada, en el certificado de ratios que realicen de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo de la Cláusula 11.1.(xi) y en la Cláusula 11.3.(iii) (b), informarán adicionalmente de los excesos de caja y de la cantidad a destinar en cada ejercicio para redotar la Cuenta del Fondo de Reserva del Servicio de la Deuda.

(vi) la realización de Distribuciones distintas de las que sean necesarias para dar cumplimiento a las exigencias recogidas en la Ley Socimi siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones previstas en el contrato de financiación.

Para realizar Distribuciones conforme a lo detallado anteriormente en los puntos (i) al (vi) será necesario que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La realización de Distribuciones podrá realizarse siempre que la Acreditada se encuentre al corriente del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, previa notificación a la Entidad Financiadora con un plazo de antelación de quince (15) Días Hábiles.

b) No se haya incurrido en una Causa de Vencimiento Anticipado.

La obligación de distribución de dividendos descrita sólo se activará en el supuesto de que la sociedad obtenga beneficios.

Las reglas especiales para la distribución de dividendos se recogen en el artículo 45 de los estatutos de la sociedad, este último introducido por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 14 de diciembre de 2016, elevado a público en fecha 14 de diciembre de 2016 ante la Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, con el número 2.646 de su protocolo, resultando inscrito en fecha 30 de enero de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja M-633177, Inscripción 4 ª. Dicho artículo fue modificado por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista de fecha 27 de junio de 2017, elevado a público en fecha 28 de agosto de 2017 ante el Notario de Madrid D. Andrés De la Fuente O'Connor, con el número 1.667 de su protocolo, resultando inscrito en fecha 28 de agosto de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.553, Folio 27, Sección 8, Hoja M-633177, Inscripción 9ª, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 45.- Reglas especiales para la distribución de dividendos

1. *Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.*

2. *Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*

3. *Indemnización. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19 % sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5 % que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10 %, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)*

   El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

   Se incluye a continuación un ejemplo numérico del cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos:

   Supuesto 1: La indemnización tributa al 0% en la Sociedad
   Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir:
   80% = 200/ Beneficio pendiente de distribuir: 50
   Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100
   Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100
   (si bien se deducirán/retendrán 19, percibiendo un neto de 81)

Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)
Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad: 19 (Ingreso para la Sociedad que tributa al 0%)
Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. 50-19+19=50)
Efecto en la Sociedad: 0

Supuesto 2: La indemnización tributa al 25% en la Sociedad
Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir:
80% = 200/ Beneficio pendiente de distribuir: 50
Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100
Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100 (si bien se deducirán/retendrán 25,33, percibiendo un neto de 74,67)
Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)
Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad (elevada al íntegro) = 19+ (19x0,25)/(1-0,25)=25,33 (Ingreso para la Sociedad que tributa al 25%)
Impuesto sobre Sociedades: 25,33 x 25% = 6,33
Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. 50-19+25,33-6,33=50)
Efecto en la Sociedad: 0

4. *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de una prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad. Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.*

5. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley 11/2009 consistente en que al menos el 80 % de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior."*

Por otro lado, en virtud del Contrato de Suscripción y de Accionistas, según se detalla en el apartado 2.5. del DIIM de diciembre 2017, se establece que la propuesta de distribución de dividendos a la Junta General, con carácter adicional a la distribución de dividendos exigida por la Ley SOCIMI deberá ser aprobada por al menos una mayoría del 75% de los miembros Consejo de Administración.

HUBR Málaga

Respecto a HUBR Málaga, en el contrato de financiación se establece lo siguiente:

No realizar distribuciones, salvo con estricto cumplimiento simultáneo de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a. que la Acreditada haya satisfecho el calendario de amortización ordinaria (tanto anualmente como a nivel acumulado);

b. que la Acreditada se halle al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en los Documentos de la Financiación;

c. que no concurra ninguna causa de vencimiento anticipado o pueda concurrir por razón de la Distribución;

d. que se cumplan las condiciones legalmente establecidas para la forma de Distribución que se pretenda llevar a cabo;

e. que los Ratios Financieros requeridos en el contrato de financiación se cumplan con anterioridad a la correspondiente Distribución y no vayan a dejar de cumplirse como consecuencia de la Distribución;

f. que se mantenga un saldo mínimo equivalente al importe de los costes operativos durante noventa (90) Días;

g. que la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda se encuentre debidamente dotada; y

h. que el importe agregado de Distribuciones en cada ejercicio social no exceda del saldo de tesorería existente a fecha de finalización del ejercicio social al que vaya referida la Distribución.

En la medida en que HUBR Málaga está acogida al régimen legal de SOCIMIs, en caso de que el flujo de caja libre de un ejercicio no sea suficiente para realizar las distribuciones a los Socios, HUBR Málaga se compromete y acepta que no podrá proceder a realizar distribuciones que impliquen salida de caja y, a fin de cumplir con el régimen aplicable, únicamente podrán realizarlas mediante ampliaciones de capital parcial o total, o instrumentar cualquier otro mecanismo que tenga como objetivo cumplir con el régimen aplicable sin menoscabar el cumplimento de las obligaciones de pago derivadas del contrato de financiación.

HUBR Sevilla

Respecto a HUBR Sevilla, en el contrato de financiación se establece lo siguiente:

HUBR Sevilla, sin perjuicio de las Distribuciones que sea necesario realizar para dar cumplimiento a las exigencias recogidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre o en cualquier otra que la reemplace, complemente o sustituya (la "Ley Socimi"), por la que se regulan las SOCIMI, una vez que se haya acogido al régimen de SOCIMI, podrá solicitar la realización de pagos con cargo a la Cuenta de Cobros y Pagos y la Entidad Financiadora efectuará los pagos solicitados, para las siguientes finalidades y en el siguiente orden:

(i) los pagos debidos para el correcto mantenimiento y conservación ordinaria del inmueble, los gastos de explotación y el CAPEX;

(ii) el pago del 50% de los honorarios de gestión debidos en virtud de los contratos de gestión;

(iii) el pago del servicio de la deuda;

(iv) la dotación del fondo de reserva del servicio de la deuda;

(v) el pago del 50% restante de los honorarios de gestión debidos en virtud los Contratos de Gestión;

(vi) la realización de Distribuciones distintas de las que sean necesarias para dar cumplimiento a las exigencias recogidas en la Ley Socimi, una vez que la HUBR Sevilla se haya acogido al régimen

SOCIMI, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones previstas descritas en los puntos anteriores (i-vi).

Para realizar Distribuciones conforme a lo descrito anteriormente será necesario que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La realización de Distribuciones podrá realizarse siempre que la Acreditada se encuentre al corriente del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato, previa notificación a la entidad financiadora con un plazo de antelación de quince (15) días hábiles.

b) No se haya incurrido en una causa de vencimiento anticipado.

Dividendos abonados

La Junta General de Accionistas de SPS el 6 de julio de 2020 aprobó la distribución de dividendos de los resultados correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 329.925,312€. El pago del dividendo se realizó mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con las siguientes condiciones:

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

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

Respecto a HUBR Málaga y HUBR Sevilla, no se han realizado ninguna distribución de dividendos al haberse obtenido resultados negativos tanto el ejercicio 2020 como en el 2019 al encontrarse las residencias de estudiantes en construcción y no explotación durante estos periodos.

2.12.4 Información financiera pro forma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor

No se han producido cambios significativos respecto al DIIM de diciembre 2017, a excepción de las dos ampliaciones de capital descritas en el presente Documento Informativo.

2.12.5 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incursa en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje que tengan un efecto significativo.

2.13 Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

No aplica

2.14 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

Tendencias significativas de SPS

A continuación, se muestran las tendencias significativas de SPS a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	30/04/2021 (4 meses)	31/12/2020 (12 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	260.417	515.234
Otros ingresos de explotación	0	4.485
Otros gastos de explotación	-101.162	-222.004
Servicios exteriores	-77.348	-180.531
Tributos	-23.814	-41.024
Otros gastos de gestión corriente	0	-450
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-104.662	-317.999
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**54.593**	**-20.285**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	-68.871	-190.510
RESULTADO FINANCIERO	**-68.871**	**-190.510**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-14.278**	**-210.795**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-14.278**	**-210.795**

SPS presenta al cierre del ejercicio de 2020 un resultado negativo como consecuencia del impacto del Covid-19 en el Activo Inicial.La actividad de residencia de estudiantes que desarrolla el Arrendatario se vio significativamente afectada como consecuencia de la debilidad de la demanda resultante de la suspensión de la actividad docente presencial en las universidades y las restricciones a la movilidad. Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la ocupación de la residencia se redujo drásticamente ya que los estudiantes retornaron a sus ciudades de origen con motivo de las medidas de confinamiento. Como consecuencia del bajo rendimiento de la residencia de estudiantes, los ingresos de la Sociedad se vieron reducidos por un inferior nivel de rentas de alquiler. En este sentido destacar que, como consecuencia del impacto del Covid-19 en la operativa de la residencia, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con

el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, HUBR Student Housing, S.L., el arrendador del Activo Inicial, solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas fueron abonadas por el inquilino durante el cuarto trimestre de 2020.

En este contexto, la Sociedad implementó iniciativas de reducción de gastos operativos y acordó con la entidad financiera diversas medidas en relación con la financiación existente sobre el Activo Inicial (contrato de financiación descrito en el apartado 2.12.1 del presente documento). En concreto, para reforzar la solvencia financiera y posición de tesorería de la Sociedad en relación al contrato de financiación, se alcanzó un acuerdo con la entidad financiadora cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020, sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados.

Asimismo, el 29 de julio de 2020 se abonó a favor de los accionistas el dividendo aprobado por la Junta de Accionistas el 6 de julio de 2020 mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con la finalidad de preservar la tesorería de la Sociedad en ese momento. El 19 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la amortización total anticipada del derecho de crédito y con ello, realizar el pago íntegro del principal de préstamo y los correspondientes intereses devengados hasta la fecha. Dicho pago se abonó a los accionistas de la Sociedad el 9 de diciembre de 2020.

A partir del cuarto trimestre de 2020, la actividad de la residencia de estudiantes comenzó a recuperarse progresivamente gracias a la reanudación de las clases presenciales y reincorporación de los estudiantes, lo que se ha traducido en niveles de ocupación superiores al 85% (más cercanos a los niveles registrados con anterior a la irrupción de la pandemia de en torno al 95%). En este sentido, durante los primeros meses de 2021, de enero a abril, el nivel de ocupación medio es del 84% sobre las plazas comercializadas y los ingresos de la Sociedad han evolucionado favorablemente en línea con la recuperación de la actividad en la residencia, ascendiendo a 260.417 euros a 30 de abril de 2021.

Tendencias significativas de HUBR Málaga

A continuación, se muestran las tendencias significativas de HUBR Málaga a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	30/04/2021 (4 meses)	31/12/2020 (12 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	4.656	0
Otros gastos de explotación	-150.048	-133.027
Servicios exteriores	-131.725	-110.666
Gastos de Personal	-12.388	0

Tributos	-1.875	-9.658
Otros gastos de gestión corriente	-4.060	-12.703
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-22.553	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-167.945**	**-133.027**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	-13.591	0
RESULTADO FINANCIERO	**-13.591**	**0**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-181.536**	**-133.027**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-181.536**	**-133.027**

HUBR Málaga presenta un resultado negativo al cierre del ejercicio de 2020 debido a que durante este periodo la residencia de estudiantes ha estado en construcción y no explotación. En concreto, a la fecha del presente documento, las obras de construcción del inmueble han finalizado, habiéndose obtenido el certificado de final de obra con fecha 28 de octubre de 2020. Asimismo, una vez concluidas las obras y las tareas de puesta en marcha del edificio, HUBR Málaga ha presentado en el Ayuntamiento de Málaga mediante declaración responsable la licencia de primera ocupación con fecha 18 de enero de 2021 y la licencia de actividad con fecha 22 de marzo de 2021.

En este sentido, actualmente el activo es operado por HUBR Málaga como residencia de estudiantes. La ocupación durante los cuatro primeros meses de 2021 permanece en niveles mínimos como consecuencia de que la Universidad de Málaga ha establecido para el curso académico 2020 21 la modalidad online de las clases universitarias debido a la Covid-19. Sin embargo, algunas facultades han reabierto semi presencialmente para el mes de mayo y el periodo de exámenes, lo cual puede favorecer ligeramente la ocupación durante estos meses.

Tendencias significativas de HUBR Sevilla

A continuación, se muestran las tendencias significativas de HUBR Sevilla a 30 de abril de 2021. La información correspondiente al ejercicio 2021 no ha sido sometida ni a auditoría ni a revisión limitada. La información correspondiente al ejercicio 2020 sí ha sido sometida a auditoría:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (en euros)	**30/04/2021 (4 meses)**	**31/12/2020 (12 meses)**
Importe neto de la cifra de negocios	0	0
Otros gastos de explotación	-63.787	-125.037
Servicios exteriores	-52.914	-107.700
Tributos	-1.852	-5.431
Otros gastos de gestión corriente	-9.022	-11.906
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-63.787**	**-125.037**
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros	0	0

RESULTADO FINANCIERO	**0**	**0**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-63.787**	**-125.037**
Impuesto de sociedades	**0**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-63.787**	**-125.037**

HUBR Sevilla presenta un resultado negativo al cierre del ejercicio de 2020 ya que durante este periodo la residencia de estudiantes ha estado en construcción y no en explotación. En concreto, a la fecha del presente documento, las obras de construcción evolucionan favorablemente y están previstas que finalicen durante el tercer trimestre de 2021. En este sentido, el objetivo de apertura de la residencia de estudiantes es septiembre de 2021 para la comercialización del curso académico 2021/22.

2.15 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada, ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas hasta la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1 Principales inversiones del emisor en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2020 y el ejercicio en curso

La Sociedad no ha realizado nuevas inversiones en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2020 y el ejercicio en curso.

2.15.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

La Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo, no tiene inversiones futuras comprometidas. Si bien, tal y como se describe en este documento, tras ejecutarse las ampliaciones de capital no dinerarias descritas, la Sociedad incorporará dos nuevos activos a través de la integración de sendas sociedades propietarias de los mismos. En concreto, las sociedades objeto de integración son HUBR Málaga SOCIMI, S.A. propietaria de un activo ubicado en Boulevard Louis Pasteur, 23, Málaga, explotado como residencia de estudiantes, y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. propietaria de un activo en construcción en Avenida de la Palmera, 17, Sevilla que también está previsto que se explote como residencia de estudiantes una vez concluidos los trabajos de construcción y obtenidas las pertinentes licencias de primera ocupación y de actividad.

2.16 Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1 Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas"

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material,

intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad:

Concepto (euros)	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
Fondos propios	10.184.389€	10.195.743 €	10.731.802€
1% Fondos propios	101.843€	101.957 €	107.318€
INCN	260.417€	515.234 €	1.211.442€
1% INCN	2.604€	5.152 €	12.114€

No se han realizado operaciones de este tipo desde la constitución de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como se describe en el apartado 2.5 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad suscribió un Contrato de Suscripción y de Accionistas con fecha 14 de diciembre de 2016. Asimismo, a la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene suscritos los siguientes contratos:

- Contrato de Arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L.
- Contrato de Gestión Administrativa con Altamar

En relación con lo anterior, se hace constar que:

(i) HUBR Student Housing, S.L. está participada al:

a) 50% por D. Juan De la Peña Fernández-Nespral, titular de 94.259 de SPS acciones (incluyendo las 1.194 acciones prestadas al proveedor de liquidez) representativas del 0,91% del capital social de la Sociedad; y

b) 50% por Altamar Real Estate, sociedad participada, a su vez, por Altamar Capital Partners, S.L., titular de 282.776 acciones (incluyendo las 3.584 acciones prestadas al proveedor de liquidez) representativas del 2,73% del capital social de la Sociedad.

Las operaciones que se incluyen en este apartado se han realizado a precios de mercado.

2.16.2 Operaciones realizadas con administradores y directivos

No ha habido operaciones realizadas con administradores y directivos.

2.16.3 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

SPS

La Sociedad suscribió en el ejercicio 2017 un préstamo de valores con la mayoría de sus socios en el contexto de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por BME Growth. En virtud de dicho préstamo de valores, los accionistas prestaron a la Sociedad 130.435 acciones inicialmente y podían ser requeridas otras 130.435 acciones adicionales.

Este contrato implicó una cesión temporal de los valores prestados que conllevó el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternativamente pudiendo entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas a 30 de abril de 2021, 31 de diciembre de 2020 y de 2019 (importes sin I.V.A incluido):

	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo	**-**	**6.390,92**	**-**
Otros activos financieros	-		-
Pigasol S.L.	-	3.195,46	-
Euro Scanning S.L.	-	3.195,46	-
Pasivo		**18.284,97**	**18.275,00**
Acreedores varios			
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	18.275,00	18.275,00	18.275,00
A&G Global SIC–V - Inland Fund	-	9,97	-
Pérdidas y Ganancias:	**36.500,00**	**73.100,00**	**73.100,00**
Gastos			
Otros gastos de explotación			
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	36.550,00	73.100,00	73.100,00

HUBR Málaga

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas a 30 de abril de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 2019 (importes sin I.V.A incluido):

	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo	**10.000**	**240.000**	**215.333**
Inversiones inmobiliarias HUBR Student Housing, S.L.	10.000	240.000	215.333
Pasivo	**15.000**	**-**	**-**
Otros Acreedores			
HUBR Student Housing, S.L.	10.000	-	-
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	15.000		
Pérdidas y Ganancias:	**40.000**	**60.000**	**47.667**

Otros gastos de explotación			
Hubr Student Housing, S.L.	10.000		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	30.000	60.000	47.667

HUBR Sevilla

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas a 30 de abril de 2021, 31 de diciembre de 2020 y de 2019 (importes sin I.V.A incluido):

Activo	**30/04/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
	24.000,00	**280.000,00**	**257.056,00**
Inversiones inmobiliarias			
HUBR Student Housing, S.L.	24.000,00	280.000,00	257.056,00
Pasivo	**12.000,00**	**-**	**-**
Otros Acreedores			
HUBR Student Housing, S.L.	12.000,00	-	-
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	-	-	-
Pérdidas y Ganancias:	**32.500,00**	**70.000,00**	**58.527,78**
Otros gastos de explotación			
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	32.500,00	70.000,00	58.527,78

Las operaciones que se incluyen en este apartado se han realizado a precios de mercado.

2.17 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.18 Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

2.18.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)

A fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por los siguientes consejeros:

Consejero	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Gysbreght Willem Hero Ekker	Presidente	14 de diciembre de 2016
D. Luis Miguel Corral Pozuelo	Vocal	14 de diciembre de 2016
D. Pablo Valdés Fernández	Vocal	23 de abril de 20218
D. Miguel Zurita Goñi	Vocal	27 de junio de 2017
D. Francisco Roca Ortega	Vocal	14 de diciembre de 2016

Dña. Idoya Arteagabeitia	Secretaria No Consejera	2 de febrero de 2021
Dña. Inmaculada Castelló Bernabeu	Vicesecretaria No Consejera	10 de abril de 2018

Los miembros del consejo de administración han sido nombrados por un plazo de seis años, según lo establecido en el artículo 34 de los estatutos sociales de SPS. La secretaria no consejera del consejo ha sido nombrada por un periodo de un año, y la vicesecretaria no consejera ha sido nombrada por tiempo indefinido.

A continuación, se transcribe el artículo de los Estatutos Sociales relativo a la composición del órgano de administración de la Sociedad:

"Artículo 33.- Composición del Consejo de Administración

1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a cinco (5) ni superior a siete (7), que será determinado por la Junta General de accionistas.

2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior."

Tras la emisión de las Acciones Nuevas por la incorporación de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, no se ha previsto que tengan lugar cambios en el consejo de administración de la Sociedad.

2.18.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

La Sociedad no cuenta con equipo directivo y únicamente cuenta con Consejo de Administración, cuyos miembros y trayectoria profesional se resumen a continuación:

- Gysbreght Willem Hero Ekker, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es Socio de Orienta Capital, firma de asesoramiento financiero con más de €1.000 millones de activos bajo gestión. Gysbreght ha desarrollado su actividad en Pierson, Heldring & Pierson (Ámsterdam), la Organización Internacional del Trabajo en Lima (Perú), y como Director General de Inversiones en MeesPierson Capital Management y posteriormente como consejero delegado en Beta Capital MeesPierson en Madrid. Gysbreght es licenciado en Econometría por la Universidad de Ámsterdam.

- Luis Miguel Corral Pozuelo, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es Analista de Inversiones en Orienta Capital. Antes de incorporarse a Orienta Capital, Luis Miguel trabajó en la gestora de fondos de BBVA, dentro del departamento de *Quality Funds*. Luis Miguel es graduado en Finanzas y Contabilidad por la Universidad Carlos III de Madrid y Máster en Gestión de Carteras por el IEB.

- Pablo Valdés Fernández, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es Analista de Inversiones en Orienta Capital. Antes de incorporarse a Orienta Capital, Pablo trabajó en BBVA en el departamento de *Equity Holdings*. Pablo es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas, cursó el Máster en Instituciones y Mercados Financieros (CUNEF), con especialidad en bolsa y gestión de inversiones. Además posee la Certificación como European Financial Advisor (EFA), la licencia de operador por BME para mercados financieros SIBE y MEFF y es miembro de la European Financial Planning Association de España.

- Miguel Zurita Goñi, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es *Managing Partner* y CoCIO del área de *Private Equity* de Grupo Altamar. Miguel cuenta con una amplia experiencia en el sector del *Private Equity* en el que ha trabajado durante más de 25 años, tanto en España como en América Latina, habiendo coordinado múltiples inversiones directas de *Private Equity* en los más diversos sectores. Hasta su incorporación a Grupo Altamar, Miguel era socio senior de Mercapital, inversor líder en "middle market"

español, donde además de liderar inversiones participó activamente en la captación de fondos, y en la expansión de la firma en América Latina. Anteriormente fue Director de Inversiones de Mexcapital, firma pionera en la inversión en *Private Equity* en Méjico. Miguel ha sido consejero de numerosas compañías industriales y de servicios. Miguel es MBA con honores por INSEAD, licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE, y ha sido profesor de Dirección Financiera en ICADE y el IEB.

.

- Francisco Roca Ortega, vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, es Director Financiero en Amira Profacility, firma de inversión y gestión inmobiliaria. Francisco tiene una gran experiencia en el sector capital riesgo, habiendo participado activamente en operaciones MBO como la realizada con una de las filiales de Alcatel España, así como en diferentes operaciones de adquisiciones, segregaciones y fusiones con distintas sociedades de sectores como el de Formación, Packaging, Sistemas de Información, Industrial y Facilities para el sector inmobiliario. Francisco ha ejercido cargos de responsabilidad como director financiero para España y Latinoamérica en Alcatel Sistemas de Información, Fycsa-Elogos (donde fue miembro del Consejo de Administración) y Alcanet. También ha ejercido el cargo de Director Financiero en otras sociedades como Nekicesa, Grupo Wakonig y Grupo CESCE Servicios Tecnológicos. Francisco es licenciado en económicas por la Complutense, PAD en INSEAD, diplomado en gestión financiera por el EOI, máster en derecho financiero y tributario en CEF, master en control de gestión en IDE CESEM.

- Idoya Arteagabeitia, secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, es Socia responsable del departamento de Bancario y Financiero de Pinsent Masons en España y dirige el área Fintech/Blockchain. Idoya cuenta con amplia experiencia en operaciones de financiación estructurada y corporativa tanto a nivel nacional como internacional, además de ser consejera independiente de importantes empresas como Sareb o Mercedes-Benz Financial Services España. Idoya es Abogada del Estado y licenciada en derecho por la Universidad de Salamanca.

- Inmaculada Castelló, vicesecretaria no consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, es Socia del departamento de mercantil de Pinsent Masons en España. Inmacualda cuenta con amplia experiencia en fusiones, adquisiciones, inversiones, desinversiones y reestructuraciones empresariales tanto a nivel nacional como internacional.

- Juan de la Peña Fernández-Nespral, es socio y consejero de Hubr Student Housing, S.L., sociedad que explota el activo propiedad de SPS como residencia de estudiantes en virtud del contrato de arrendamiento, y CEO y socio fundador de Amira Real Estate Asset Management, especializada en gestión e inversión inmobiliaria. Juan de la Peña también fue fundador de Profacility Construcción y Profacility Facility Management, tras previamente haber trabajado como asesor financiero y corporativo en UBS Bank España S.A., donde lideró importantes transacciones de compañías del sector inmobiliario y financiero. Juan de la Peña es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF y Corporate Finance Programme en la London School of Economics.

Ninguno de los consejeros o directivos de SPS relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores

2.18.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de los administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 39 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente sobre el régimen de retribución de los administradores, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 39.- Retribución de los consejeros

El cargo de consejero no será remunerado. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del Consejo de Administración podrán ser reembolsados por los gastos ordinarios de viaje, alojamiento y comida en que puedan incurrir por su asistencia a las reuniones."

Adicionalmente, no existen cláusulas de garantía o "blindaje" de los administradores de la Sociedad para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

Por tanto, ningún importe ha sido ha abonado a los administradores de la Sociedad.

2.18.4 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

A continuación, se detalla el número de acciones y el % de capital, de manera directa e indirecta, de la Sociedad que poseen los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

Accionista	Número de Acciones (sin incluir el préstamo de valores)	% Capital
Gysbreght Willem Hero Ekker.	93.065	0,85%
Juan de La Peña Fernandez-Nespral	93.065	0,85%

2.18.5 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

La totalidad de los miembros del consejo de administración, así como el personal de gestión, han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, tal como se describe en el apartado 2.5 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad suscribió un Contrato de Suscripción y de Accionistas con fecha 14 de diciembre de 2016 y un compromiso adicional a dicho contrato. Asimismo, a la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene suscritos los siguientes contratos:

- Contrato de Arrendamiento con HUBR
- Contrato de Gestión Administrativa con Altamar

En relación con lo anterior, se hace constar que:

(i) HUBR está participada al:

a) 50% por D. Juan De la Peña Fernández-Nespral, titular de 94.259 de SPS acciones (incluyendo las 1.194 acciones prestadas al proveedor de liquidez) representativas del 0,91% del capital social de la Sociedad; y

b) 50% por Altamar Real Estate, sociedad participada, a su vez, por Altamar Capital Partners, S.L., titular de 282.776 acciones (incluyendo las 3.584 acciones prestadas al proveedor de liquidez) representativas del 2,73% del capital social de la Sociedad.

2.19 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

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

Los principales proveedores de servicios a fecha de publicación del presente Documento Informativo son los Gestores, es decir, Elcano, encargado de la gestión del activo; HUBR Student Housing, S.L., encargado de la gestión de obras y actividad; y Altamar encargado de la prestación de servicios de gestión administrativa, cuyos contratos de gestión se describen en detalle en el apartado 1.6.1.1. del DIIM de diciembre 2017.

2.20 Número de accionistas y, en particular detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

Con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de julio de 2021, SPS tenía noventa y tres (93) accionistas. A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS, con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Euroscanning S.L.	556.987	5,06%
Pigasol S.L.	556.987	5,06%

El número de accionistas de HUBR Málaga y HUBR Sevilla , antes de ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo, era ciento cuarenta y cuatro (144) en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dichos accionistas la misma en ambas sociedades.

Tras ejecutarse los acuerdos de aumento de capital no dinerarias descritos en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Pigasol S.L.	1.257.679	5,03%

Tras ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital, SPS tiene ciento noventa y uno (191) accionistas.

2.21 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

2.22 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El consejo de administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth (ver el Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno del **Anexo I** del presente Documento Informativo).

2.23 Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de diciembre 2017 de la Sociedad, los cuales, no difieren sustancialmente de riesgos existentes descritos en el presente Documento Informativo, y en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento Informativo, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

Riesgo por el impacto del Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (Covid-19) a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

El sector de residencias de estudiantes se ha visto inicialmente impactado como consecuencia de las medidas establecidas por los diferentes gobiernos para reducir la movilidad tanto nacional como internacional, lo cual se ha traducido en la suspensión total o parcial de la actividad docente presencial en algunas universidades españolas, resultando en una menor demanda de alojamiento de estudiantes y el consecuente impacto en ocupaciones y tarifas. En este sentido, la actividad de residencia de estudiantes que desarrolla el Arrendatario se vio significativamente afectada como consecuencia de la debilidad de la demanda resultante de la suspensión de la actividad docente presencial en las universidades y las restricciones a la movilidad. Durante el segundo y tercer trimestre de 2020, la ocupación de la residencia se redujo drásticamente ya que los estudiantes retornaron a sus ciudades de origen con motivo de las medidas de confinamiento. Como

consecuencia del bajo rendimiento de la residencia de estudiantes, los ingresos de la Sociedad se vieron reducidos por un inferior nivel de rentas de alquiler. En este sentido destacar que, como consecuencia del impacto del Covid-19 en la operativa de la residencia, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, HUBR Student Housing, S.L., el arrendador del Activo Inicial, solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas fueron abonados por el inquilino durante el cuarto trimestre de 2020. Como consecuencia del impacto del Covid, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se vio reducido en un 57% durante el ejercicio 2020 en comparación con los obtenidos en 2019.

En este contexto, la Sociedad implementó iniciativas de reducción de gastos operativos y acordó con la entidad financiera diversas medidas en relación con la financiación existente sobre el Activo Inicial. En concreto, para reforzar la solvencia financiera y posición de tesorería de la Sociedad en relación al contrato de financiación, se alcanzó un acuerdo con la entidad financiadora cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021, (iii) uso del Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (véase Nota 8) para el pago de intereses siempre que la Sociedad no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021 y (iv) exención de las obligaciones sobre cumplimiento de ratios para el ejercicio 2020, sin que se haya producido ningún otro cambio en el contrato de financiación de los mencionados.

Asimismo, el 29 de julio de 2020 se abonó a favor de los accionistas el dividendo aprobado por la Junta de Accionistas el 6 de julio de 2020 mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con la finalidad de preservar la tesorería de la Sociedad en ese momento. El 19 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la amortización total anticipada del derecho de crédito y con ello, realizar el pago íntegro del principal de préstamo y los correspondientes intereses devengados hasta la fecha. Dicho pago se abonó a los accionistas de la Sociedad el 9 de diciembre de 2020.

A pesar del impacto inicial, , la Sociedad considera que, sujeto a la evolución de la situación sanitaria, se trata de un impacto temporal, pues a medida que vaya incrementando el porcentaje de vacunación de la población y se levanten las restricciones establecidas por los diferentes gobiernos, cabe esperar una progresiva recuperación.

En este sentido, a partir del cuarto trimestre de 2020, la actividad de la residencia de estudiantes comenzó a recuperarse progresivamente gracias a la reanudación de las clases presenciales y reincorporación de los estudiantes, lo que se ha traducido en niveles de ocupación superiores al 85% (más cercanos a los niveles registrados con anterior a la irrupción de la pandemia de en torno al 95%). En este sentido, durante los primeros meses de 2021, de enero a abril, el nivel de ocupación medio es del 84% sobre las plazas comercializadas y los ingresos de la Sociedad han evolucionado favorablemente en línea con la recuperación de la actividad en la residencia, ascendiendo a 260.417 euros a 30 de abril de 2021.

En este sentido, dado el grado de incertidumbre de cómo puede afectar la continuidad de la crisis en el próximo año 2021 y años siguientes, una evolución desfavorable podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de la Sociedad depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés.

En consideración de lo anterior, la desaceleración del mercado inmobiliario podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de la Sociedad. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del Covid-19.

Por último, habida cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad sólo posee un activo inmobiliario, el Activo Inicial, si bien tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de calidad, incorporando, además de los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla que son objeto del presente Documento Informativo, otros activos.

A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, localizar inmuebles adecuados, llevar a cabo los estudios previos de due diligence, negociar contratos de compra aceptables, entre otros).

Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas.

Riesgo de competencia

La actividad en la que opera la Sociedad se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector. Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las de la Sociedad.

Asimismo, los competidores de la Sociedad podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los de la Sociedad. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Una elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles, y consecuentemente impactar sobre los niveles de ocupación y de precios.

Riesgo vinculado al nivel de ocupación, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas

A la fecha del presente Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es la de alquiler de un único inmueble, el Activo Inicial, a través del Contrato de Arrendamiento con un único arrendatario, el Arrendatario, que a su vez gestiona como residencia de estudiantes. El Arrendatario paga una renta a la Sociedad vinculada a la explotación del Activo Inicial. Por lo tanto, si el Arrendatario no realiza una adecuada gestión de la actividad de residencia de estudiantes sobre el Activo Inicial, no consigue que los alumnos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad; o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución de los ingresos de la Sociedad.

Por otra parte, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez del Arrendatario que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose por tanto una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y una posible disminución significativa del valor del activo. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión del inmueble, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dicho inmueble.

Si el Arrendatario no lograse determinados niveles de ocupación en su Activo Inicial o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión del Activo Inicial en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad podría verse significativamente afectada.

Asimismo, está previsto que el arrendatario de los activos de HUBR Málaga y HUBR Sevilla objeto de incorporación a la Sociedad, tal y como se indica en el presente Documento Informativo, sea HUBR Student Housing, S.L., mismo arrendatario que en el Activo Inicial.

Riesgo vinculado a la concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias

La totalidad de la actividad de la Sociedad se desarrolla en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España. Cualquier cambio que afecte a la economía española, o una coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de activos y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con el Activo Inicial ubicado en Madrid y tiene objeto de incorporar, tal y como se menciona en el presente documento, dos activos adicionales ubicados en Málaga y Sevilla. Los tres activos están destinados a explotarse como residencias de estudiantes. Por tanto, cualquier cambio en el sector de residencias universitarias puede tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera, resultados de explotación o valoración de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada por terceros.

Tal y como se menciona en el apartado 1.23.3 del DIIM de diciembre 2017, la Sociedad no cuenta con un equipo propio de gestión de la actividad de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión de Activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (anteriormente denominado Elcano Real Estate, S.L.) para las labores de gestión y supervisión del Contrato de Gestión de Obras y Actividad y del Contrato de Arrendamiento suscrito con HUBR Student Housing, S.L. en relación con el Activo Inicial. Asimismo, la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión Administrativa con Altamar Fund Services, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad.

Asimismo, HUBR Málaga suscribió el 15 de marzo de 2019 un contrato de gestión de activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. para las labores de gestión y supervisión del Contrato de Gestión de Obras y Actividad suscrito con HUBR Student Housing, S.L. en relación con el activo propiedad de HUBR Málaga. En la misma fecha, HUBR Málaga suscribió un contrato de gestión administrativa con Altamar Fund Services, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En este sentido, HUBR Sevilla firmó los mismos contratos de gestión de activo con Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. y de gestión administrativa con Altamar Fund Services, S.L. con fecha 28 de febrero de 2019.

En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dichas sociedades podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad, HUBR Málaga y HUBR Sevilla, y del conjunto de activos de los que es y será titular.

Riesgo relativo al nivel de endeudamiento y capacidad de repago de la deuda

La Sociedad financió la inversión del Activo Inicial con fondos propios de los accionistas y a través de un préstamo bancario a largo plazo con garantía hipotecaria, entre otras, otorgado por Banco Sabadell, S.A. el 14 de diciembre de 2016 por importe total de 8,3 millones de euros. El saldo vivo de la deuda asciende a 7,4 millones de euros a 30 de abril de 2021 .

En relación con el activo ubicado en Málaga objeto de incorporación a la Sociedad, HUBR Málaga financió la adquisición del terreno y la construcción del activo con fondos propios de los accionistas y a través del Contrato de Financiación HUBR Málaga, consistente en un préstamo bancario a largo plazo con garantía hipotecaria, entre otras, otorgado por Caixabank, S.A. (anteriormente Bankia, S.A.) por importe total de 8,1 millones de euros. A 30 de abril de 2021, el saldo dispuesto de la deuda asciende a 7,1 millones de euros. Las acciones que representan un 92,82% del capital social de HUBR Málaga (todas excepto 581.422 acciones, números 3.001 a 203.491, 4.603.439 a 4.944.271 y 6.347.701 a 6.387.798) están pignoradas a favor de Caixabank, S.A. (originariamente Bankia, S.A.), en garantía de las obligaciones con origen en el contrato de financiación suscrito entre la entidad financiera y HUBR Málaga el 15 de marzo de 2019, siendo esta la única carga y no existiendo otros derechos de terceros sobre las mismas.

En relación con el activo ubicado en Sevilla objeto de incorporación a la Sociedad, HUBR Sevilla financió la adquisición del terreno y la construcción del activo con fondos propios de los accionistas y a través de un préstamo bancario a largo plazo con garantía hipotecaria, entre otras, otorgado por Banco Sabadell, S.A. el 28 de febrero de 2019 por importe total de 9,5 millones de euros. A 30 de abril de 2021 el saldo dispuesto de la deuda asciende a 4,0 millones de euros.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas bajo los referidos préstamos, detalladas en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, afectaría negativamente a

la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad e implicaría la posible ejecución de las garantías otorgadas, entre otras, el derecho real de hipoteca sobre el Activo Inicial.

Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el activo de HUBR Sevilla se encuentra en construcción para su posterior explotación como residencia de estudiantes. La ejecución de una obra es un proyecto complejo y, como tal, podrían producirse desviaciones en costes y plazos de tiempo respecto de los parámetros inicialmente estimados. En consecuencia, el incremento de los costes de construcción y/o posibles defectos en la construcción del activo y/o el alargamiento de los plazos de ejecución de la obra podrían afectar negativamente a la rentabilidad del activo de HUBR Sevilla (mayor inversión inicial y/o retraso en el inicio de la actividad de arrendamiento) y, por tanto, a la rentabilidad de los inversores de la Sociedad.

Adicionalmente, para la explotación del activo, la Sociedad necesitará obtener las pertinentes licencias municipales de actividad. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a un largo procedimiento administrativo, la Sociedad podría verse impedida para utilizar el activo de HUBR Sevilla dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

En este sentido, se hace constar que, a fecha del presente Documento Informativo, las obras de construcción del activo de HUBR Sevilla no presentan desviaciones respecto al presupuesto de obra y se estima que los trabajos de construcción finalicen durante el tercer trimestre de 2021. Concluidos los trabajos de construcción, es objetivo deHUBR Sevilla tramitar seguidamente la licencia de primera ocupación y de actividad con el objetivo de abrir la residencia de estudiantes para el curso académico 2021/22. En caso de que las obras de construcción se retrasen y/o la obtención de la licencia de primera ocupación, esto tendría un impacto significativo en la operativa de la residencia al estar tan próximo el inicio del curso académico.

Riesgo inherente a la adquisición de las acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla

La adquisición de las acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla tiene asociados unos riesgos inherentes a cualquier proyecto de adquisición de una compañía, destacando entre ellos los siguientes:

- Incorrecta gestión por parte del Arrendatario de los activos de las sociedades adquiridas

- Incorrecta integración financiera y contable de los balances y cuentas de resultados de las dos compañías que se incorporan al perímetro de SPS

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez implica la posibilidad de que el Emisor no tuviera capacidad de atender sus obligaciones financieras a corto plazo. Para evitar que esta circunstancia se produzca, SPS lleva a cabo una minuciosa gestión del riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de suficiente efectivo, y mediante la disponibilidad de financiación por importes suficientes a través de facilidades de crédito comprometidas.

El Grupo se financia con una combinación de fondos propios, y préstamos de entidades financieras.

En el futuro, el Grupo podría necesitar captar nuevos fondos propios o de terceros para atender a sus necesidades de financiación a corto, medio o largo plazo, o para continuar la expansión de su negocio. La Sociedad no puede asegurar la disponibilidad de recursos financieros de terceros o que éstos estén

disponibles en condiciones aceptables. Si la obtención de recursos financieros no fuera posible o resultara más costosa que en el pasado, ello podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Existe un riesgo de que el no cumplimiento de alguno de los criterios de justificación modificara el calendario de vencimientos, lo que podría tener un impacto negativo en la liquidez y, por tanto, en la situación financiera del Grupo.

Riesgo de cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el coste de reposición de los activos inmobiliarios. No obstante, los activos inmobiliarios de la Sociedad podrían sufrir daños físicos que resultasen en pérdidas (incluso en pérdida de rentas) no compensadas por los seguros existentes. Además, existen ciertos tipos de siniestros, generalmente de naturaleza catastrófica, que no son susceptibles de aseguramiento o no son asegurables en términos económicos. La inflación, los cambios en las normas y ordenanzas sobre construcción, consideraciones medioambientales y otros factores también podrían dar lugar a que la cobertura del seguro sea insuficiente para reparar o sustituir un bien inmueble o pagar la reparación de daños medioambientales.

De producirse un siniestro no asegurado o un siniestro superior a los límites asegurados, la Sociedad podría perder el importe invertido en la propiedad afectada, así como los ingresos futuros previstos derivados de esa propiedad. Además, la Sociedad podría ser responsable de reparar los daños causados por riesgos no asegurados. La Sociedad también podría ser responsable de cualquier otra deuda u obligación financiera relativa a dicha propiedad o de pagar la reparación de daños medioambientales no asegurados Los siniestros importantes no asegurados podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo asociado a la evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados de valores vienen atravesando en los últimos ejercicios.

El precio de mercado de las acciones de SPS puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de SPS; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre SPS y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; así como (iii) venta de acciones por parte de accionistas principales, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones del Emisor.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en el Grupo puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de SPS.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

A la fecha del Documento Informativo, el capital social de la Sociedad asciende a 9.999.007,27 euros, representado por 11.000.008 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y representadas mediante anotaciones en cuenta en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

AUMENTO DE CAPITAL I

Importe de la emisión y acciones que se emiten:

La Junta General Extraordinaria de SPS acordó, en su sesión celebrada el 5 de julio de 2021, aumentar el capital social por un importe máximo de 5.890.543,61 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 6.480.246 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.254, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de 2.209.763,89 euros, lo que supone una prima de emisión de 0,341 euros por acción.

Consecuentemente, el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, asciende a 8.100.307,50 €. El contravalor de las nuevas acciones de SPS a emitir es una aportación no dineraria consistente en hasta el 100% del capital social de la sociedad HUBR Málaga. Es decir, son objeto de aportación no dineraria hasta 8.100.384 acciones, numeradas de la 1 a la 8.100.384, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en 8.100.384 euros y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Málaga.

Las acciones que representan un 92,82% del capital social de las acciones de HUBR Málaga (todas excepto 581.422 acciones, números 3.001 a 203.491, 4.603.439 a 4.944.271 y 6.347.701 a 6.387.798) están pignoradas a favor de Caixabank, S.A. (originariamente Bankia, S.A.), en garantía de las obligaciones con origen en el contrato de financiación suscrito entre la entidad financiera y HUBR Málaga el 15 de marzo de 2019, siendo esta la única carga y no existiendo otros derechos de terceros sobre las mismas.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutarlo de manera incompleta el acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión de las nuevas acciones de SPS en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, así como solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de SPS en BME Growth.

A fecha de la presente, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante acuerdo de fecha de 5 de julio de 2021, en uso de la facultad conferida, ha procedido a ejecutar de forma incompleta, para ajustar picos, el acuerdo relativo al Aumento de Capital I adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 5 de julio de 2021. El Aumento de Capital I ha resultado parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 5.890.542,70 euros, con una prima de emisión total de 2.209.763,545euros,

mediante la emisión de 6.480.245 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.253. Dicho acuerdo de Aumento de Capital I ha sido elevado a público el 5 de julio de 2021 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con número de su protocolo 1.583 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.553, Folio 39 y hoja número M-633177, inscripción 19ª. .

Capital resultante del aumento:

Una vez ejecutado el presente Aumento de Capital I, y sujeto a lo que se dirá más adelante respecto del Aumento de Capital II, el capital social de la Sociedad asciende a 15.889.549,97 euros, dividido en 17.480.253 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Valoración de la aportación

Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias del aumento de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistente en la aportación de hasta la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Málaga, a favor de la Sociedad.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo III al presente Documento Informativo.

La aportación ha sido valorada en 8.100.384€. La diferencia entre el valor de la aportación y el importe del valor nominal y prima de las acciones emitidas ha sido satisfecha en metálico, ascendiendo a un total de 77,75€.

AUMENTO DE CAPITAL II

Importe de la emisión y acciones que se emiten:

Asimismo, en misma sesión celebrada el 5 de julio de 2021, la Junta General Extraordinaria de SPS acordó aumentar el capital social por un importe máximo de 6.835.935,43 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 7.520.281 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.255 a la 25.000.535, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de 2.564.415,82 euros, lo que supone una prima de emisión de 0,341 euros por acción.

El contravalor de las nuevas acciones de SPS a emitir por la aportación no dineraria consistente en el 100% del capital social de la sociedad HUBR Sevilla, asciende al importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, de 9.400.351,25 €. La cifra total máxima del aumento de capital, junto con la prima de emisión, más la compensación en metálico de los aportantes, asciende a 9.400.393 €. Es decir, son objeto de aportación no dineraria hasta 9.400.393 acciones, numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en 9.400.393 euros y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Sevilla.

Asimismo, la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar el referido acuerdo, y ejecutarlo de manera incompleta, fijando los términos y condiciones de la emisión de las nuevas acciones de SPS en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el referido acuerdo, así como solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de SPS en el BME Growth.

A fecha de la presente, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante acuerdo de fecha de 5 de julio de 2021, en uso de la facultad conferida, ha procedido a ejecutar de forma incompleta, para ajustar picos, el acuerdo relativo al Aumento de Capital II adoptado por la Junta General Extraordinaria de fecha 5 de julio de 2021. El Aumento de Capital II ha resultado parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad ha sido aumentado en 6.835.934,52 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.520.280 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.254 a la 25.000.533, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión conjunta de 2.564.415,48 euros. Dicho acuerdo de Aumento de Capital II ha sido elevado a público el 5 de julio de 2021 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con número de su protocolo 1584, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.553, Folio 43 y hoja número M-633177, inscripción 20ª.

Capital resultante del aumento:

Una vez ejecutados el Aumento de Capital I y el Aumento de Capital II, el capital social de la Sociedad asciende a 22.725.484,49 euros y está dividido en 25.000.533 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

Valoración de la aportación

Gloval Valuation, S.A.U. en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido el informe de valoración de las aportaciones no dinerarias del aumento de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistente en la aportación de hasta la totalidad del capital social de la sociedad HUBR Sevilla, a favor de la Sociedad.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo IV al presente Documento Informativo.

La aportación ha sido valorada en 9.400.393€. La diferencia entre el valor de la aportación y el importe del valor nominal y prima de las acciones emitidas ha sido satisfecha en metálico, ascendiendo a un total de 43€.

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

Con anterioridad a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 5 de julio de 2021, SPS teníac noventa y tres (93) accionistas, de los que noventa y uno (91) tenían posiciones minoritarias que representaban menos del 5% de su capital social. De los once millones ocho (11.000.008) acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen nueve millones ochocientos cuarenta y cuatro mil trescientos cuarenta y uno (9.844.341) acciones.

A continuación, se muestra la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS, anterior a la ejecución de los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Euroscanning S.L.	556.987	5,06%

Pigasol S.L.	556.987	5,06%

El número de accionistas de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, antes de ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo, era de ciento cuarenta y cuatro (144) en cada una de las sociedades, siendo la identidad de dichos accionistas la misma en ambas sociedades.

Tras ejecutarse los acuerdos de aumento de capital no dinerarios descritos en el presente Documento Informativo, la relación de participaciones significativas de accionistas, directa o indirecta (superiores al 5%) en SPS es la siguiente:

Accionista	Número de Acciones	% Capital
Pigasol S.L.	1.257.679	5,03%

Tras ejecutarse dichos acuerdos de aumento de capital, SPS tiene ciento noventa y uno (191) accionistas.

La totalidad de las Acciones Nuevas emitidas para las adquisiciones han sido suscritas por la totalidad de los accionistas de HUBR Málaga y por los accionistas de HUBR Sevilla, como contraprestación por la aportación de sus respectivas acciones de HUBR Málaga y HUBR Sevilla a la Sociedad.

3.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

La información referente a las acciones previamente emitidas e incorporadas en BME Growth de la Sociedad se recoge en el punto 2.3. del DIIM de diciembre de 2017.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el RDL 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas son nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se deberán hallar inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas Acciones Nuevas emitidas mediante los dos aumentos de capital, son ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación.

No resulta de aplicación el derecho de suscripción preferente de los accionistas de SPS en los citados aumentos de capital, al tratarse éstos de aumentos del capital social por aportaciones no dinerarias, en virtud del artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Junta General Extraordinaria de SPS acordó, en su reunión celebrada el 5 de julio de 2021, la posibilidad de suscripción incompleta de los citados aumentos de capital. En consecuencia, el consejo de administración de la Sociedad, también en fecha 5 de julio de 2021, acordó la ejecución parcial de ambos aumentos de capital, habiéndose éstos suscritos íntegramente de forma incompleta.

3.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto a fecha del presente documento.

3.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth

Las Acciones Nuevas pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

3.6 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y a los cambios de control de la sociedad

En relación a este apartado, consultar el apartado de 2.7 del DIIM de diciembre 2017.

3.7 Descripción del funcionamiento de la junta general.

Consultar el apartado 2.8 del DIIM de diciembre 2017.

3.8 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Consultar el apartado 2.9 del DIIM de diciembre 2017.

La denominación del proveedor de liquidez en el DIIM de diciembre de 2017 era GVC Gaesco Beka, S.V., S.A., la cual ha sido modificada siendo la denominación actual GVC Gaesco Valores, S.V., S.A.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Con fecha 12 de julio de 2021 la Sociedad ha publicado en la página web de la Sociedad, así como en la página web de BME GROWTH información privilegiada en relación con una oferta de adquisición de acciones de la Sociedad.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad contrató con fecha 10 de noviembre de 2017 a GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., como Asesor Registrado, cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2020 de BME Growth. En dicha Circular se

establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME GROWTH y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, GV GAESCO VALORES, S.V., S.A., asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 1 de diciembre de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth.

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., con domicilio social en Calle Fortuny, 17 de Madrid, se constituyó en Barcelona el día 22 de diciembre de 1999, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.672, Folio 212, Hoja M-657.514.

GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A., actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

5.2 En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

Gloval Valuation, S.A.U., con domicilio en Madrid, en calle Eucalipto, 33, 28016, en calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley de SOCIMIs, ha emitido los informes de valoración de las aportaciones no dinerarias de los presentes aumentos de capital, en fecha 4 de junio de 2021, consistentes en la aportación de hasta la totalidad del capital social de las sociedades HUBR Málaga y HUBR Sevilla, a favor de la Sociedad.

Dichos informes han sido incluidos como Anexo III y Anexo IV al presente Documento Informativo.

El experto independiente, como soporte a dichos informes de valoración de las aportaciones no dinerarias de los presentes aumentos de capital, ha realizado con fecha 4 de junio de 2021 una valoración de los activos propiedad de HUBR Málaga y HUBR Sevilla, la cual asciende a 33.390.000€.

Dicho informe ha sido incluido como Anexo X al presente Documento Informativo.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, el despacho de abogados Pinsent Masons España, S.L.P. con N.I.F. B87720371, en vigor, y con domicilio social en C/Serrano 90, 28006 Madrid, España, ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad.

Asimismo, GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. actúa como Entidad Agente en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

SPS declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus curricula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la presente Circular sobre Requisitos y Procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Anexo I

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión del ejercicio 2020 junto con el informe de auditoría

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 16.850 miles de euros lo que supone el 92% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 2.d, 4.2, 4.3 y 6.2 de la memoria adjunta.

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

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.

- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.

- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.

- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Grant Thornton

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Grant Thornton

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

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

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

ROAC nº S0231

David Calzada Criado

ROAC nº 22193

12 de marzo de 2021



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

CONTENIDO

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

- Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Memoria del ejercicio 2020.

  Nota 1. Información general.
  Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales.
  Nota 3. Aplicación del resultado.
  Nota 4. Normas de registro y valoración.
  Nota 5. Gestión del riesgo financiero.
  Nota 6. Inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
  Nota 7. Activos financieros.
  Nota 8. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.
  Nota 9. Pasivos financieros.
  Nota 10. Fondos propios.
  Nota 11. Administraciones Públicas y Situación Fiscal.
  Nota 12. Ingresos y gastos.
  Nota 13. Operaciones con partes vinculadas.
  Nota 14. Información sobre aplazamientos de pagos efectuados a proveedores.
  Nota 15. Otra información.
  Nota 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 12/2012.
  Nota 17. Hechos posteriores al cierre.

- Informe de gestión.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Euros)

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en Euros)

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

(Expresado en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	**(210.794,65)**	**412.406,64**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(210.794,65)**	**412.406,64**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos y retribuciones	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total
A) SALDO, 31/12/2018	**11.000.008,00**	**(4.008,21)**	**(108.587,52)**	**(336.900,32)**	**(252.305,42)**	**-**	**10.985,07**	**10.309.191,60**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**412.406,64**	-	-	**412.406,64**
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	**10.349,28**	-	-	-	**1.635,48**	**11.984,76**
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	10.349,28	-	-	-	1.635,48	11.984,76
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**(1.001.000,73)**	**1.001.000,73**	-	**(254.086,06)**	**252.305,42**	-		**(1.780,64)**
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(254.086,06)	252.305,42	-		(1.780,64)
B) SALDO, 31/12/2019	**9.999.007,27**	**996.992,52**	**(98.238,24)**	**(590.986,38)**	**412.406,64**	**-**	**12.620,55**	**10.731.802,36**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**(210.794,65)**	-	-	**(210.794,65)**
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	**17.281,86**	-	-	**(329.925,32)**	**(4.842,11)**	**(317.485,57)**
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	17.281,86	-	-	-	(4.842,11)	12.439,75
-Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(329.925,32)		(329.925,32)
III. Otras variaciones del patrimonio neto,	-	**82.481,32**	-	-	**(412.406,64)**	**329.925,32**	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	82.481,32	-	-	(412.406,64)	329.925,32	-	-
C) SALDO, 31/12/2020	**9.999.007,27**	**1.079.473,84**	**(80.956,38)**	**(590.986,38)**	**(210.794,65)**	**0.00**	**7.778,44**	**10.203.522,14**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)		**306.332,15**	**1.492.874,10**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(210.794,65)**	**412.406,64**
Ajustes del resultado		**508.509,01**	**505.015,03**
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	317.999,22	317.952,04
Ingresos financieros		-	(18.108,26)
Gastos financieros	(Nota 12.4)	190.509,79	205.171,25
Cambios en el capital corriente		**199.127,58**	**762.515,42**
Deudores y otras cuentas a cobrar		228.675,92	874.639,56
Otros activos corrientes		(1.143,87)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(28.404,47)	(112.124,14)
Otros flujos efectivo actividades explotación		**(190.509,79)**	**(187.062,99)**
Pagos de intereses		(190.509,79)	(205.171,25)
Cobros de intereses		-	18.108,26
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)		**(13.751,06)**	**1.968,73**
Pagos por inversiones		**(13.751,06)**	-
Otros activos financieros		(13.751,06)	-
Cobros por desinversiones		-	1.968,73
Inmovilizado material		-	1.968,73
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)		**(396.789,59)**	**(1.228.447,25)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(312.643,46)**	**8.568,64**
Pago de dividendos		(329.925,32)	(1.780,64)
Adquisición / Enajenación de instrumentos patrimonio propio		17.281,86	10.349,28
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(84.146,13)**	**(1.237.015,99)**
Deudas con entidades de crédito		**(84.146,13)**	**(1.237.015,99)**
Emisión		6.268,36	438,20
Devolución		(90.414,49)	(1.237.454,19)
D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)		**(104.208,50)**	**266.395,48**
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		**1.413.917,56**	**1.147.522,08**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**1.309.709,06**	**1.413.917,56**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020

(Expresada en Euros)

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2020
(Expresado en Euros)

NOTA 1. INFORMACION GENERAL.

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Don Ramón de la Cruz, núm. 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.210, folio 181, sección 8, hoja M-633177 con el CIF A87654323.

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

b) Actividad

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

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

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

- Se han mantenido conversaciones con el inquilino del inmueble de su propiedad, ya que debido a su uso como residencia de estudiantes su actividad se ha visto afectada de manera significativa, especialmente durante el segundo y tercer trimestre del año 2020. En este sentido, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver nota 6) y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de 2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

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

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

c) Régimen SOCIMI

El 14 de diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente, con el número 2.646 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 4 ª.

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

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

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer

arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios

de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Tal como se ha mencionado anteriormente, el 27 de diciembre de 2017, las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el segmento SOCIMI de BME Growth con un precio de salida de 1,15 euros por acción, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El precio de cotización a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 fue de 1,39 y 1,36 euros por acción, respectivamente.

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

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

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

especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN.

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante Legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y sus adaptaciones sectoriales.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.

- El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 28 de abril de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de accionistas celebrada el 6 de julio de 2020 y están pendiente de depósito debido a determinados temas formales.

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos efectivo.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado las cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales descritos en la nota 4 de la presente memoria. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso, por parte de los administradores de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 6.2)

La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos.

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo").

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

La metodología para calcular el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias consiste en la preparación de una proyección de 10 años de *Net Operating Income* ("NOI"), el cual es actualizado a fecha del balance mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 11 se calcula aplicando una tasa de retorno (Exit Yield). Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 19.200 miles de euros (21.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

En base a lo anterior, a 31 de diciembre de 2020 no se han puesto de manifiesto indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor neto contable, en base a la última valoración realizada.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Duración de los contratos de arrendamiento y cálculo de incentivos (nota 6.2)

La Sociedad tiene suscrito un contrato de arrendamiento con la sociedad explotadora del bien incluido bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias en los que se fija una duración máxima, si bien existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos en base a la fecha de ruptura del contrato de arrendamiento, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios - Cumplimiento Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0 por ciento. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativo, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios del Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comprables y homogéneas.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias,

del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, dichas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambio de criterio contable

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

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

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

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

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

La Sociedad está obligada a destinar el 10 por ciento de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20 por ciento del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 por ciento del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado

a) Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada,

reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

4.5. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el BME Growth en el segmento SOCIMI. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan minorando las reservas de la Sociedad.

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

Con fecha 22 de febrero de 2019, la Sociedad y un grupo de inversores no vinculados a la misma, suscribieron un contrato de opción de compra y opción de venta cruzadas. Los inversores a los que se hace anteriormente referencia están desarrollando dos proyectos de residencia de estudiantes, similares al que tiene en propiedad actualmente la Sociedad explotado como residencia de estudiantes por el inquilino.

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

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

4.6. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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

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

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

4.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.
La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte de este que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

4.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen General

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

corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017 se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de

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

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

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

4.9. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.10. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

4.11. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14. Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.

- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.

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

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

5.1 Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

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

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

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

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

5.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo. Como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino también solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver notas 1 y 6).

5.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

5.4 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5.5 Riesgo fiscal

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

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

A juicio de los administradores no existen riesgos de este tipo al 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

NOTA 6. INMOVILIZADO.

6.1) INMOVIZADO INTANGIBLE

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

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

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

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

6.2) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	01/01/2020	Altas	Traspasos	31/12/2020
Coste:				
Terrenos	8.884.200,00	-	-	8.884.200,00
Construcciones	7.272.102,29	-	-	7.272.102,29
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	1.628.874,77	2.528,00	-	1.631.402,77
Total Coste	**17.785.177,06**	**2.528,00**	-	**17.787.705,06**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(290.147,64)	(145.443,96)	-	(435.591,60)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(332.934,22)	(168.888,21)	-	(501.822,43)
Total Amortización	**(623.081,86)**	**(314.332,17)**	-	**(937.414,03)**
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**17.162.095,20**	**(311.804,17)**	-	**16.850.291,03**

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

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
Terrenos	8.884.200,00	-	-	8.884.200,00
Construcciones	7.272.102,29	-	-	7.272.102,29
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	1.628.874,77	-	-	1.628.874,77
Total Coste	**17.785.177,06**	-	-	**17.785.177,06**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(144.641,25)	(145.506,39)	-	(290.147,64)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(164.155,05)	(168.779,17)	-	(332.934,22)
Total Amortización	**(308.796,30)**	**(314.285,56)**	-	**(623.081,86)**
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**17.476.380,76**	**(314.285,56)**	-	**17.162.095,20**

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

Información Transacción / Activo

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor por el que adquirió el inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz nº 37 de Madrid (en adelante, el "Inmueble"), inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, con el número de finca registral 9.037, por importe de 13.000.000,00 euros. La totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se encuentran afectos a la actividad de arrendamientos de inmuebles urbanos, cumpliendo por lo tanto con lo exigido con la actividad de la Ley SOCIMI.

El Inmueble de aproximadamente 5.420m^2 de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m^2 de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 determinadas actuaciones con el propósito de adecuar el inmueble para su destino como residencia de estudiantes, incurriendo en obras de adecuación por importe de 3.156.302,29 euros y en instalaciones técnicas y mobiliario por importe de 1.628.874,77 euros. La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

Tal y como se indica en la Nota 4.d, la valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente (TINSA), sin indicios de que su valor pueda estar deteriorado a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019. Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 (actualmente denominado BME Growth) el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 19.200 miles de euros.

Con motivo de la adquisición del inmueble, la Sociedad tuvo conocimiento de la existencia

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

Información Seguros

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, a juicio de los administradores, la Sociedad tiene contratados seguros que cubre el valor de los activos.

Información Contrato de Gestión y Arrendamiento

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad con HUBR Student Housing, S.L. para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Dicho contrato fue rescindido en 2017 una vez se dieron por finalizadas las obras sobre el inmueble.

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

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

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

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

El arrendatario se compromete a realizar una estimación del resultado operativo (Plan de Negocios) de la residencia de estudiantes para el siguiente curso académico, definido como periodo entre 1 de septiembre de un determinado año y el 31 de agosto del año siguiente, a partir del curso 2018/2019 incluido y entregarla al arrendador. Dicho Plan de Negocios (denominado Plan de Referencia para los dos primeros cursos que fue aprobado tanto por el arrendador como por el arrendatario) deberá ser elaborado y entregado al arrendador no más tarde del 20 de julio de cada año. Excepcionalmente, como consecuencia de la actual crisis sanitaria, el Plan de Negocios del Curso 2020/2021 fue entregado al

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

En el Plan de Negocios deberá incluirse el importe que corresponda a la Renta Fija. El importe de la Renta variable será equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta Fija del resultado obtenido aplicando la Formula del cálculo de la renta.

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

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

a) Renta fija. Será el importe determinado que el arrendatario establezca en el correspondiente Plan de Negocios anual para el siguiente curso y que constituirá como mínimo el 60 por ciento del importe de renta total, y

b) Renta variable. Será el importe equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta fija del resultado obtenido aplicando la fórmula de cálculo de la renta tal como se ha definido anteriormente.

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

a) El arrendatario presente una certificación emitida por un experto independiente libremente seleccionado de una lista acordada entre las partes confirmando que el ingreso por cama disponible de mercado en inmuebles destinados al mismo uso y similar localización y situación del inmueble se ha reducido con respecto al año anterior en al menor un 10 por ciento, o

b) La reducción de la Renta fija propuesta venga motivada por la concurrencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y tuvieran un impacto sustancialmente negativo tanto en el desarrollo de la actividad de la residencia de estudiantes como en su comercialización.

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

Como consecuencia del impacto que la crisis sanitaria por el Covid-19 ha tenido en la actividad del activo de su propiedad, operado como residencia de estudiantes la Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad. En este sentido, y al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino solicitó a la Sociedad relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quede integrada únicamente por el componente de Renta Variable y ii) el diferimiento de las rentas correspondientes al primer, segundo y tercer trimestre de 2020, habiendo sido aceptado por parte de los administradores de la Sociedad el 28 de abril de 2020. Dichas rentas diferidas ya han sido facturadas por la Sociedad y están abonadas por parte del inquilino a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Asimismo, la renta del cuarto trimestre de 2020 ya ha sido factura por la Sociedad, la cual estaría pendiente de cobro.

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

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

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS.

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

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

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

siguiente:

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

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

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

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

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

Adicionalmente en fecha 10 de noviembre de 2017, fue suscrito un contrato de liquidez en el que la Sociedad ha puesto al servicio del proveedor de liquidez un importe total de hasta 300.000 euros para que este pueda hacer frente a los compromisos asociados a la liquidez de las acciones admitidas a cotización en el BME Growth.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS.

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

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

9.1) Débitos y partidas a pagar

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

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

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

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

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

Deuda con entidades de crédito

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo (en

adelante, el "Contrato de Financiación") por un importe máximo total de 8.300.000,00 euros destinado a (i) la financiación parcial de la adquisición del Inmueble, por un importe de 3.600.000,00 euros (en adelante, "Tramo A") y a (ii) la financiación de los costes y gastos de las obras de adecuación, equipamiento y puesta en explotación del inmueble titularidad de la Sociedad como residencia de estudiantes, así como a la financiación de los costes y gastos de la estructura de la Sociedad, por un importe máximo de 4.700.000,00 euros (en adelante, "Tramo B").

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición. La Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y del Tramo B a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización trimestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización el día 30 de abril de 2018, y la última el día 30 de noviembre de 2033. Con fecha 13 de mayo de 2020 la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación del contrato de financiación en virtud del cual se concede un periodo de carencia de capital de doce meses, a contar desde el 1 de febrero de 2020, es decir, carencia de las cuatro cuotas de amortización de capital previstas hasta la correspondiente a 30 de abril de 2021. Asimismo, en dicho acuerdo de novación se acuerda ampliar la duración del Contrato de Financiación un año, de manera que la fecha de vencimiento final sea el 30 de noviembre de 2034.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 6.2); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora. Adicionalmente, la Sociedad en garantía del cumplimiento de dicho préstamo ha constituido un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (en adelante FRSD) por importe de 350.000 euros. En el acuerdo de novación del Contrato de Financiación mencionado anteriormente, se ha pactado que, excepcionalmente, el FRSD se destine, durante el periodo de carencia de capital de doce meses indicado en el apartado anterior, a atender los intereses ordinarios que se devenguen durante dicho periodo, siempre que la acreditada no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021. En este sentido, la Sociedad queda obligada a reponer el importe efectivamente dispuesto con el flujo de caja generado a partir del cierre del ejercicio 2021 y siguientes, y mantener, desde ese momento, el FRSD en el importe mínimo de 350.000€ (ver Nota 8).

Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al cincuenta y cinco por ciento (55%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,20x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 45/55. La entidad financiadora dispensa puntualmente, y únicamente durante el ejercicio 2020, a la Sociedad del cálculo y

cumplimiento de los mencionados ratios.

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

9.1.2) Otros pasivos financieros

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

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

Este contrato implica una cesión temporal de los valores prestados que conlleva el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternativamente se podrá entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

Los derechos políticos y económicos que se atribuyen a los valores prestados los ostentará la Sociedad durante la vigencia del préstamo.

En la fecha acordada para la devolución de los valores prestados, la Sociedad transferirá a los prestamistas valores del mismo tipo y cantidad que los valores inicialmente prestados. La duración de este contrato es de siete años desde el 30 de noviembre de 2017.

Si como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez se produjera la venta de alguno o todos los valores prestados a un tercero, se considerará resuelto el siguiente contrato con respecto a la obligación de devolución de los valores prestados mediante el pago del importe que resulte el precio de venta de las acciones al valor de la demanda del mercado formalizada por el Proveedor de Liquidez una vez descontado los gastos de operación de venta de las acciones.

En atención a que el fin de la concesión del préstamo de los valores objeto del contrato es poner a disposición del Proveedor de Liquidez medios que contribuyan al mejor funcionamiento del mercado facilitando la provisión de liquidez de las acciones de la Sociedad, este contrato se pacta sin retribución a favor del prestamista.

9.3) Análisis por Vencimientos

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

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

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

Pasivos financieros						
	0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	262.280,00	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.279.806,76	7.681.676,76
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	29.884,26	-	-	-	-	29.884,26
Acreedores Varios	351.721,86	-	-	-	-	351.721,86
Otros pasivos financieros					156.513,53	156.513,53
TOTAL	643.886,12	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.436.320,29	8.219.796,41

NOTA 10. FONDOS PROPIOS.

Capital Social

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

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

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2019, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas aprobó una reducción de capital en la cuantía de 1.001.000,73 euros, mediante la disminución del valor nominal de las 11.000.008 acciones de la Sociedad en un importe de 0,091 cada una de ellas. De este modo, a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 el capital social queda establecido en 9.999.007,27 euros, representado por 11.000.008 acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital.

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

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

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2020 poseen más de un 5% del capital son los siguientes:

Clases Series	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	556.987	5,06%
Euro Scanning, S.L.	556.987	5,06%
	1.113.974	**10,12%**

El día 27 de diciembre de 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración de BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB). El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 2 de noviembre de 2017, fue de 1,15 euros por acción. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

Reservas

a) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad anónima debe destinar una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20 por ciento del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

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

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a la reserva de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinara a la compensación de estas pérdidas.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, tal y como hemos comentado anteriormente, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Acciones y participaciones en patrimonio

De acuerdo en lo indicado en la Nota 9.2, en el contexto de la cotización en BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por BME Growth, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

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

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

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

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

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

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

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o

ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, el Consejo de Administración de esta considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomados en su conjunto.

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

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

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

		Cuenta de pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		412.406,64		-	412.406,64
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					412.406,64

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

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

Bases imponibles negativas

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

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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS.

12.1) Importe neto de la cifra de negocios

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

Como consecuencia del impacto que la crisis sanitaria originada por el COVD-19 ha tenido en la operativa del activo como residencia de estudiantes, el arrendatario ha solicitado en relación con el Plan de Negocio del Curso 2019/2020 el cambio de determinadas condiciones del contrato de arrendamiento. En este sentido, la Sociedad ha mantenido contactos con el inquilino del inmueble de su propiedad y, al amparo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21

de abril, que introduce medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y concretamente en relación con el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, el inquilino ha solicitado a la Sociedad relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quede integrada únicamente por el componente de Renta Variable.

Todos los ingresos han sido generados en territorio nacional.

12.2) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

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

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

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

12.3) Resultado financiero

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

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

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 9.1.2, la Sociedad suscribió en el ejercicio 2017 un préstamo de valores con la mayoría de sus socios en el contexto de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por BME Growth. En virtud de dicho préstamo de valores, los accionistas prestaron a la Sociedad 130.435 acciones inicialmente y podrían ser requeridas otras 130.435 acciones adicionales.

Este contrato implica una cesión temporal de los valores prestados que conlleva el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternativamente se podrá entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

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

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o

crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha tenido personal de Alta Dirección y no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor del Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco hombres.

Situación de conflicto de interés de los Administradores

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

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se señala a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo:

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN.

15.1 Personal

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

15.2 Información Sobre Medio Ambiente

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

15.3 Honorarios de auditores de cuentas

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

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

31/12/2020	DESCRIPCION
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Resultado 2019 Reserva Legal: 41.240,66€ Reserva Voluntarias: 41.240,66€
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	Dividendo con cargo a resultados del ejercicio2019: 329.925,32€ Procedente de rentas sujetas al 0%
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	6 de julio de 2020
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

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

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2020

Situación de la sociedad y evolución de negocio

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

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

El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Don Ramón de la Cruz, núm. 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.210, folio 181, sección 8, hoja M-633177 con el CIF A87654323.

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

La cotización a 31 de diciembre de 2020 es de 1,39 euros por acción.

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

Entorno económico y de mercado

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

Acontecimientos más importantes posteriores al 31 de diciembre de 2020

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

Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

Evolución de la plantilla

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

Gestión de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

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

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

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

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo. Como consecuencia de la situación derivada de la Covid-19 y el impacto en la operativa de la residencia de estudiantes, el inquilino también solicitó a la Sociedad en relación al Plan de Negocio del Curso 2019/20 que la renta de dicho periodo quedase integrada únicamente por el componente de Renta Variable (ver notas 1 y 6).

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

d) Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

f) Riesgo fiscal

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

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

A juicio de los administradores no existen riesgos de este tipo al 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Información sobre el aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

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

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

El Periodo Medio de Pago a proveedores excede los 60 días establecidos por Ley debido al retraso en una devolución a un proveedor concreto. Este retraso es debido a que la mencionada devolución depende del reembolso de una tasa por parte del Ayuntamiento de Madrid, la cual como consecuencia del Covid-19 aún no ha sido liquidada. Este reembolso por parte del Ayuntamiento se espera recibir en el corto

plazo por lo que se liquidaría la deuda pendiente de pago y por lo tanto quedando subsanada esta situación. Excluyendo este proveedor, el Periodo Medio de Pago se adecuaría a lo establecido por la Ley.

Acciones propias

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

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

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

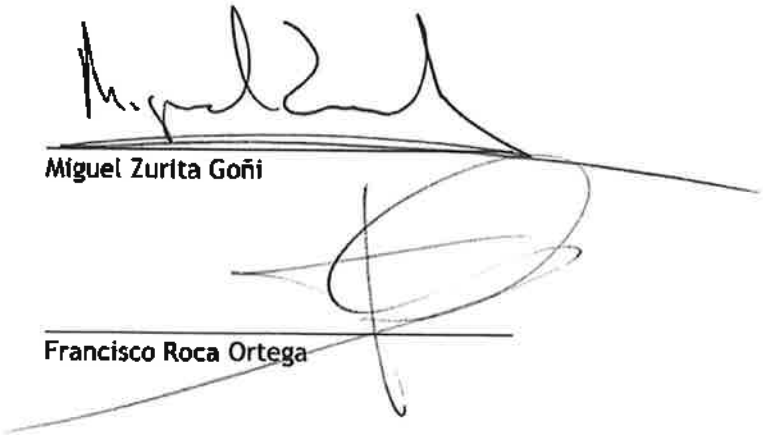
Por delegación, Dña. Idoya Arteagabeitia (Secretaria no consejera), firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

Madrid, 12 de marzo de 2021

Gysbreght Willem Hero Ekker

Luis Miguel Corral Pozuelo

Pablo Valdés Fernández



Miguel Zurita Goñi

Francisco Roca Ortega

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

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

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

Madrid, 12 de marzo de 2021

Gysbreght Willem Hero Ekker

Luis Miguel Corral Pozuelo

Pablo Valdés Fernández

Miguel Zurita Goñi

Francisco Roca Ortega

Anexo II

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

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

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.

- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.

- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.

- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio

contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

14 de mayo de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo

nº 01/20/11784

emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

CONTENIDO

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

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

  Nota 1. Información general
  Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales
  Nota 3. Aplicación del resultado
  Nota 4. Normas de registro y valoración
  Nota 5. Gestión de riesgos financieros
  Nota 6. Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias
  Nota 7. Activos financieros
  Nota 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
  Nota 9. Pasivos financieros
  Nota 10. Fondos propios
  Nota 11. Administraciones Públicas y situación fiscal
  Nota 12. Ingresos y gastos
  Nota 13. Operaciones con partes vinculadas
  Nota 14. Información sobre aplazamientos de pagos efectuados a proveedores
  Nota 15. Otra información
  Nota 16. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 12/2012
  Nota 17. Hechos posteriores al cierre

- Informe de gestión

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		**10.731.802,36**	**10.309.191,60**
FONDOS PROPIOS	**(Nota 10)**	**10.731.802,36**	**10.298.206,53**
Capital		**9.999.007,27**	**11.000.008,00**
Capital escriturado		9.999.007,27	11.000.008,00
Reservas		**996.992,52**	**(4.008,21)**
Reserva Legal		1.001.000,73	-
Otras reservas		(4.008,21)	(4.008,21)
Acciones y participaciones en patrimonio		**(98.238,24)**	**(108.587,52)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(590.986,38)**	**(336.900,32)**
Resultados negativos ejercicios anteriores		(590.986,38)	(336.900,32)
Resultado del ejercicio		**412.406,64**	**(252.305,42)**
Otros instrumentos de patrimonio		**12.620,55**	**10.985,07**
PASIVO NO CORRIENTE		**7.575.959,13**	**7.834.346,22**
Deudas a largo plazo	**(Nota 9.1)**	**7.575.959,13**	**7.834.346,22**
Deudas con entidades de crédito		7.419.445,60	7.678.270,89
Otros pasivos financieros		156.513,53	156.075,33
PASIVO CORRIENTE		**748.695,97**	**1.839.449,01**
Deudas a corto plazo	**(Nota 9.1)**	**292.164,26**	**1.270.793,16**
Deudas con entidades de crédito		292.164,26	1.270.793,16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**456.531,71**	**568.655,85**
Acreedores varios	(Nota 9.1)	351.721,86	568.655,85
Otras deudas con las Admin. Públicas	(Nota 11)	104.809,85	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**19.056.457,46**	**19.982.986,83**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en Euros)

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

(Expresado en Euros)

	31/12/2019	31/12/2018
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	412.406,64	(252.305,42)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	412.406,64	(252.305,42)

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Acciones y participaciones en patrimonio (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros Instrumentos de Patrimonio	Total
A) SALDO, 31/12/2017	**11.000.008,00**	**(4.008,21)**	**(121.107,40)**	**(10.367,30)**	**(326.533,02)**	**-**	**10.537.992,07**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(252.305,42)	-	(252.305,42)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	12.519,88	-	-	10.985,07	23.504,95
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	12.519,88	-	-	10.985,07	23.504,95
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(326.533,02)	326.533,02	-	-
B) SALDO, 31/12/2018	**11.000.008,00**	**(4.008,21)**	**(108.587,52)**	**(336.900,32)**	**(252.305,42)**	**10.985,07**	**10.309.191,60**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	412.406,64	-	412.406,64
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	10.349,28	-	-	1.635,48	11.984,76
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	10.349,28	-	-	1.635,48	11.984,76
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	(1.001.000,73)	1.001.000,73	-	(254.086,06)	252.305,42	-	(1.780,64)
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(254.086,06)	252.305,42	-	(1.780,64)
C) SALDO, 31/12/2019	**9.999.007,27**	**996.992,52**	**(98.238,24)**	**(590.986,38)**	**412.406,64**	**12.260,55**	**10.731.802,36**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Don Ramón de la Cruz, núm. 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.210, folio 181, sección 8, hoja M-633177 con el CIF A87654323.

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

b) Actividad

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de

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

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

c) Régimen SOCIMI

El 14 de diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente, con el número 2.646 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 4 ª.

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

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.
- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Tal como se ha mencionado anteriormente, el 27 de diciembre de 2017, las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el segmento SOCIMI del MAB con un precio de salida de 1,15 euros por acción, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante Legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.

- El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

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

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales descritos en la nota 4 de la presente memoria. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso, por parte de los administradores de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

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

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad realiza un juicio de valor para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 6.2)

La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos

independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos.

La Sociedad obtiene valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias, realizadas de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of Chartered Surveyors ("Libro Rojo").

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

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

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

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Duración de los contratos de arrendamiento y cálculo de incentivos (nota 6.2)

La Sociedad tiene suscrito un contrato de arrendamiento con la sociedad explotadora del bien incluido bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias en los que se fija una duración máxima, si bien existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad estima los incentivos en base a la fecha de ruptura del contrato de arrendamiento, y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios - Cumpliendo Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen

establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambio de criterio contable

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

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

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de

beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen otros elementos que consisten principalmente en instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento. Ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

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

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

d) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

La Sociedad ha procedido a realizar su última valoración el 31 de diciembre de 2019, contando con los servicios de un experto independiente (TINSA) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, contenidos en la edición del Red Book "RICS Valuation - Global Standards 2017", en vigor desde 1 de julo 2017. La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor que su valor contable, en base a la última valoración realizada por el experto independiente.

e) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

f) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan minorando las reservas de la Sociedad.

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

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

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

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

g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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

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

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

h) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de

transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.
La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

i) Impuestos corrientes y diferidos

Régimen General

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. Los activos y pasivos por impuesto diferido se clasifican dentro del pasivo y activo no corriente.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017 se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de

los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.
Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

j) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

k) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

l) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

n) Transacciones entre partes vinculadas

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

o) Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.

- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

a) Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, durante los primeros 30 días naturales siguientes a la finalización del

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

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto a 31 de diciembre de 2019 y 2018 principalmente por el importe correspondiente a la liquidación futura a realizar al organismo competente en relación con la clasificación actual de equipamiento privado del Inmueble (tal y como se define en la nota 6), incluido en el precio de compraventa del activo, por lo que los administradores no estiman riesgo en las actividades de inversión.

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente en euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo.

c) Riesgo de liquidez

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

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 están totalmente cubiertos por los activos corrientes, por lo que la Sociedad no presenta riesgo de liquidez inmediata.

d) Riesgo de Mercado Inmobiliario

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones

inmobiliarias incluyendo, pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.
- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Pérdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

e) Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

f) Riesgo fiscal

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

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

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

NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE, MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

6.1. Inmovilizado Intangible

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

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

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

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

6.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Como se menciona en la Nota 9.1.1, esta inversión inmobiliaria se encuentra hipotecada con un préstamo bancario mantenido por la Sociedad.

Información Transacción / Activo

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor por el que adquirió el inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz nº 37 de Madrid (en adelante, el "Inmueble"), inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, con el número de finca registral 9.037, por importe de 13.000.000,00 de euros. La totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se encuentran afectos a la actividad de arrendamientos de inmuebles urbanos, cumpliendo por lo tanto con lo exigido con la actividad de la Ley SOCIMI.

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

Tal y como se indica en la Nota 4.d, la valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente (TINSA), sin indicios de que su valor pueda estar deteriorado a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018 el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 21.760 miles de euros.

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

Información Seguros

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, a juicio de los administradores de la Sociedad tiene contratados seguros que cubre el valor de los activos.

Información Contrato de Gestión y arrendamiento

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad con la sociedad Darino Investments, S.L., sociedad que, el 29 de mayo de 2017 cambió su denominación social por la de HUBR Student Housing, S.L. (en adelante "HUBR"), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Dicho contrato fue rescindido en 2017 una vez se dieron por finalizadas las obras sobre el inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Renta fija. Será el importe determinado que el arrendatario establezca en el correspondiente Plan de Negocios anual para el siguiente curso y que constituirá como mínimo el 60% del importe de renta total, y

b) Renta variable. Será el importe equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta fija del resultado obtenido aplicando la fórmula de cálculo de la renta tal como se ha definido anteriormente.

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

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

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

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

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

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

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Créditos y otros Saldo a 31/12/2019	Créditos y otros Saldo a 31/12/2018
Otros activos financieros	12.797,90	13.131,15
Clientes por ventas y prestación de servicios	463.979,75	427.235,[illegible]
Deudores varios	-	804,09
Total	**476.777,65**	**441.171,01**

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

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

Adicionalmente en fecha 10 de noviembre de 2017, fue suscrito un contrato de liquidez en el que la Sociedad ha puesto al servicio del proveedor de liquidez un importe total de hasta 300.000 euros para que este pueda hacer frente a los compromisos asociados a la liquidez de las acciones en el MAB.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

9.1) Débitos y partidas a pagar

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

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

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

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

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

Total	7.711.609,86	8.949.064,05

Deuda con entidades de crédito

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo (en adelante, el "Contrato de Financiación") por un importe máximo total de 8.300.000,00 euros destinado a (i) la financiación parcial de la adquisición del Inmueble, por un importe de 3.600.000,00 euros (en adelante, "Tramo A") y a (ii) la financiación de los costes y gastos de las obras de adecuación, equipamiento y puesta en explotación del inmueble titularidad de la Sociedad como residencia de estudiantes, así como a la financiación de los costes y gastos de la estructura de la Sociedad, por un importe máximo de 4.700.000,00 euros (en adelante, "Tramo B").

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición. La Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y Tramo B a 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo. A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados y no pagados ascienden a 29.933,10 euros (30.897,96 euros a 31 de diciembre de 2018)

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización trimestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización el día 30 de abril de 2018, y la última el día 30 de noviembre de 2033.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 6.2); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora. Adicionalmente, la Sociedad en garantía del cumplimiento de dicho préstamo ha constituido un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda por importe de 350.000 euros (ver Nota 8).

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al cincuenta y cinco por ciento (55%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,20x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 45/55.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2019 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes desde la fecha de balance, la Sociedad cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo. Cabe aclarar que los administradores consideraron que el Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda no eran de cumplimiento requerido en el ejercicio 2018 ya que este no se correspondía con un año completo de operaciones.

Información sobre línea de crédito a corto plazo

El 19 de junio de 2017 la Sociedad firmó una póliza de crédito mercantil a interés fijo con la entidad Banco de Sabadell, S.A. por un importe máximo de disposición de 987.000,00 euros a un tipo de interés nominal de 2,25% fijo. Dicha póliza de crédito ha sido cancelada por la Sociedad el 6 de agosto de 2019. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía dispuesto el importe íntegro de la póliza. Los intereses devengados durante el ejercicio 2019 en relación con esta póliza de crédito ascienden a 12.092,06 euros (17.150,85 euros a 31 de diciembre de 2018).

9.1.2) Otros pasivos financieros

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

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

Este contrato implica una cesión temporal de los valores prestados que conlleva el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternativamente se podrá entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

Los derechos políticos y económicos que se atribuyen a los valores prestados los ostentará la Sociedad durante la vigencia del préstamo.

En la fecha acordada para la devolución de los valores prestados, la Sociedad transferirá a los prestamistas valores del mismo tipo y cantidad que los valores inicialmente prestados. La duración de este contrato es de siete años desde el 30 de noviembre de 2017.

Si como consecuencia de las funciones a desarrollar por el proveedor de liquidez se produjera la venta de alguno o todos los valores prestados a un tercero, se considerará resuelto el siguiente contrato con respecto a la obligación de devolución de los valores prestados mediante el pago del importe que resulte el precio de venta de las acciones al valor de la demanda del mercado formalizada por el proveedor de liquidez una vez descontado los gastos de operación de venta de las acciones.

En atención a que el fin de la concesión del préstamo de los valores objeto del contrato es poner a disposición del proveedor de liquidez medios que contribuyan al mejor funcionamiento del mercado facilitando la provisión de liquidez de las acciones de la Sociedad, este contrato se pacta sin retribución a favor del prestamista.

9.3) Análisis por Vencimientos

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

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	262.280,00	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.279.806,76	**7.681.676,76**
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	29.884,26	-	-	-	-	**29.884,26**
Acreedores Varios	351.721,86	-	-	-	-	**351.721,86**
Otros pasivos financieros					156.513,53	**156.513,53**
TOTAL	**643.886.12**	**262.280,00**	**386.780,00**	**490.530,00**	**6.436.320,29**	**8.219.796,41**

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

	Pasivos financieros					
	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	1.239.895,20	262.280,00	262.280,00	386.780,00	6.766.930,89	**8.918.166,09**
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	30.897,96	-	-	-	-	**30.897,96**
Acreedores Varios	568.655,85	-	-	-	-	**568.655,85**
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	156.075,33	**156.075,33**
TOTAL	**1.839.449,01**	**262.280,00**	**262.280,00**	**386.780,00**	**6.923.006,22**	**9.673.795,23**

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

Capital Social

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

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

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2019, la Junta General de [illegible]aordinaria de

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

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

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

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

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	11.000.008	1,00	11.000.008
	11.000.008	**1,00**	**11.000.008**

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

Clases Series	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	556.987	5,06%
Euro Scanning, S.L.	556.987	5,06%
	1.113.974	**10,12%**

El día 27 de diciembre de 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil por acuerdo del Consejo de Administración del MAB. El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 2 de noviembre de 2017, fue de 1,15 euros por acción. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

Reservas

a) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para

aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a la reserva de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinara a la compensación de estas pérdidas.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, tal y como hemos comentado anteriormente, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Acciones y participaciones en patrimonio

De acuerdo en lo indicado en la nota 9.2 de la presente memoria, en el contexto de la cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el MAB, la Sociedad ha suscrito un contrato con el proveedor de liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

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

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

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

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

Situación fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución, en el ejercicio 2016. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus asesores fiscales, consideran remota la posibilidad de que se materialicen salidas de recursos adicionales de importe significativo como consecuencia de la revisión de los períodos abiertos a inspección.

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	412.406,64		-		412.406,64
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					412.406,64

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficio, al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

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

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

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

Bases imponibles negativas

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

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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

12.1) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

Todos los ingresos han sido generados en territorio nacional.

12.2) Aprovisionamientos

Durante el ejercicio 2019 no se devengaron gastos de este tipo. A 31 de diciembre de 2018 el importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias refleja los gastos de la Sociedad en la explotación del inmueble durante el periodo de enero a marzo 2018. El importe de estos gastos ascendió a 32.582,06 euros.

12.3) Otros ingresos de explotación

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

arrendamiento.

12.4) Gasto de personal

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

	2018
Sueldos y salarios	16.311,68
Seguridad social	3.748,25
	20.059,93

12.5) Otros gastos de explotación

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

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

La Sociedad suscribió el14 de diciembre de 2016 un contrato de gestión administrativa (en adelante el "Contrato de Gestión Administrativa") con Altamar Fund Services, S.L. (en adelante el "Gestor Administrativo"), para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.200 euros anuales (sin IVA). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

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

12.6) Resultado Financiero.

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

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

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 9.2, la Sociedad suscribió en el ejercicio 2017 un préstamo de valores con la mayoría de sus socios en el contexto de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el MAB. En virtud de dicho préstamo de valores, los accionistas prestaron a la Sociedad 130.435 acciones inicialmente y podrían ser requeridas otras 130.435 acciones adicionales.

Este contrato implica una cesión temporal de los valores prestados que conlleva el traspaso temporal de los mismos, estando obligado la Sociedad a la devolución de los valores prestados o alternativamente se podrá entregar el importe equivalente a la venta de los valores prestados, descontándose los gastos ocasionados por la misma, en el supuesto de ser vendidos por el proveedor de liquidez.

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

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

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no dispone de personal de Alta Dirección, y no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor del Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco hombres.

Situación de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Asimismo, las personas vinculadas al Consejo de Administración según el artículo 231 del Real Decreto1/2010, no ostentan cargos, funciones o poseen participaciones accionariales en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario objeto social a esta compañía.

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

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

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

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

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

15.1) Personal

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

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

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

15.2) Información Sobre Medio Ambiente

La Sociedad está especialmente comprometida con el medio ambiente y la sostenibilidad. En este sentido el Inmueble propiedad de la Sociedad ha implementado una serie de medidas (luz "full led" en todas las estancias, detectores de presencia, aislamiento acústico, espacios que proyectan luz para reducir el consumo de luz artificial) que tienen

como objetivo contribuir a la sostenibilidad y a la mejora del medio ambiente. Por otro lado, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15.3) Honorarios de auditores de cuentas

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)

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

31/12/2019	DESCRIPCIÓN
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2017
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

(Expresada en Euros)
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICO 2019

Situación de la sociedad y evolución de negocio

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

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

El domicilio social de la Sociedad está situado en la calle Don Ramón de la Cruz, núm. 37, 28001, de Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.210, folio 181, sección 8, hoja M-633177 con el CIF A87654323.

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

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

Entorno económico y de mercado

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

Acontecimientos más importantes posteriores al 31 de diciembre de 2019

Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el pasado 27 de diciembre de 2019.
El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

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

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

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

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

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

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

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

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

para aguantar el ejercicio 2020 y en consecuencia los administradores han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento

Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

Evolución de la plantilla

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

Gestión de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, durante los primeros 30 días naturales siguientes a la finalización del trimestre, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6). La calidad crediticia del inquilino, reduce el posible riesgo de impago del mismo.

Actividades de inversión

El epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente y corriente está compuesto a

31 de diciembre de 2019 y 2018 principalmente por el importe correspondiente a la liquidación futura a realizar al organismo competente en relación a la clasificación actual de equipamiento privado del Inmueble (tal y como se define en la nota 6), incluido en el precio de compraventa del activo, por lo que los administradores no estiman riesgo en las actividades de inversión.

b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo ésta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo.

c) Riesgo de liquidez

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

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 están totalmente cubiertos por los activos corrientes, por lo que la Sociedad no presenta riesgo de liquidez inmediata.

d) Riesgo de Mercado Inmobiliario

Las inversiones inmobiliarias de la sociedad están sujetas a los riesgos de las inversiones inmobiliarias incluyendo, pero no limitando a:

- Cambio en condiciones macroeconómicas.
- Cambio en condiciones económicas locales o regionales.
- Riesgo asociado a desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en construcciones.

- Potenciales pasivos ocultos y cambios en las legislaciones medioambientales o de planificación territorial.
- Pérdidas no aseguradas.
- Riesgo de terrorismo.

e) Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

Información sobre el aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

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

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

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

Acciones propias

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

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

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

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

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

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

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

Madrid, 28 de abril de 2020

Gysbreght Willem Hero Ekker

Luis Miguel Corral Pozuelo

Miguel Zurita Goñi

Francisco Roca Ortega

Pablo Valdés Fernandez

Anexo III

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIÓN NO DINERARIA DE LAS ACCIONES DE HUBR MALAGA SOCIMI, S.A.

EXPTE. 446/21

ENCARGO: REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Nº XVII
ENTIDAD: STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
DOMICILIO: CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ, 37
LOCALIDAD: MADRID
MUNICIPIO: MADRID
PROVINCIA: MADRID

FECHA DE EMISIÓN: 4 DE JUNIO DE 2021

Signature Not Verified
Digitally signed by 01495857Y ANTOLIN ARQUILLO (R: A28903920)
Date: 2021.07.01 11:02:25 CEST

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIÓN NO DINERARIA DE LAS ACCIONES DE HUBR MALAGA SOCIMI, S.A.

Al Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo establecido en 67 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "LSC") y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el 19 de mayo de 2021, el Ilustre Sr. Doña Carmen de Grado Sanz, Registrador Mercantil número XVII de Madrid y su provincia, ha designado a **Gloval Valuation, S.A.U.**, Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 11 (código 4311), con domicilio social en Madrid, en calle Eucalipto, 33, C.P. 28016, y provista de CIF A-28903920, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 339, General 318, Sección 3, folio 1, Hoja 63123-22, como experto independiente para la elaboración del presente informe, correspondiente al expediente número 446/21, en relación a la ampliación de capital I por aportación no dineraria de la Sociedad Student Properties Spain Socimi, S.A.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

2.1. Identificación de las sociedades participantes en la operación

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, calle Don Ramón de la Cruz, número 37, 28001 Madrid provista de CIF A-87654323 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.210, folio 181, hoja M-633.177.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 91 8º (Madrid) provista de CIF A-86497237, constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Botella, el día 22 de junio de 2012, con el número 1.329 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 30.061, folio 12 y hoja número M-541063. Aportación no dineraria de la ampliación de capital I.

2.2. Descripción de la aportación no dineraria

De acuerdo con lo expuesto en el escrito presentado por Student Properties Spain Socimi, S.A. ante el Registro Mercantil de Madrid y su provincia, el 13 de mayo de 2021, presentada ante el Registrador Mercantil de Madrid, el 17 de mayo de 2021, se realizará aumento de capital I cuyo desembolso se prevé que se efectúe mediante aportación no dineraria constituida por:

I) La totalidad de las acciones de la Sociedad HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A., esto es, OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO (8.100.384) acciones numeradas de la 1 a la 8.100.384, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (8.100.384€). Las acciones representativas al noventa y dos con ochenta y dos por cien (92,82%) del capital social de la Sociedad HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A. están pignoradas a favor de Caixabank, S.A. (originalmente Bankia, S.A.) en garantía de las obligaciones con origen en el contrato de financiación suscrito entre la entidad financiera y Hubr

Málaga el 15 de marzo de 2019, siendo esta la única carga y no existiendo otros derechos de terceros sobre las mismas.

Que en la contrapartida de la Aportación, Student Properties Spain Socimi, S.A. aumentará su capital social por un importe nominal global de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.890.543,61€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y SEIS (6.480.246) acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.254, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.209.763,89€), esto es, una prima de emisión de 0,341 euros por acción emitida. Consecuentemente el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, ascenderá a 8.100.307,50 euros.

2.3. Criterios de valoración aplicados

De acuerdo con lo ya descrito, y según la información facilitada por la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A., el valor asignado a la totalidad de los activos y pasivos que se proyecta aportar asciende a 8.100.384€.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el neto patrimonial ajustado es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A. que se prevé aportar en la ampliación de capital de Student Properties Spain Socimi, S.A.

En su aplicación, se ajusta el valor neto patrimonial por las Plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

Así podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes menos las deudas contraídas para su consecución.

3. TRABAJO REALIZADO

El alcance de nuestra actuación profesional se ha limitado a lo establecido en la legislación mercantil y, en particular, en el artículo 67 de la LSC y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, como profesionales encargados de elaborar el Informe de Expertos Independientes sobre el patrimonio no dineraria.

En consecuencia, la finalidad de nuestro trabajo se circunscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre el valor conjunto de los activos y pasivos de Hubr Málaga Socimi, S.A. que constituye la aportación no dineraria en la operación descrita y su correspondencia con el valor nominal de las acciones que se emitan como contrapartida.

Las comprobaciones realizadas han consistido en la obtención de la información indicada a continuación y examen crítico de esta información como se indica seguidamente. Entre las verificaciones realizadas cabe destacar por su relevancia las siguientes:

3.1. Obtención y análisis de la siguiente información:

- ✓ Instancia de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Student Properties Spain Socimi, S.A. de fecha 13 de mayo de 2021, así como la designación de Gloval Valuation, S.A como experto independiente con fecha 19 de mayo de 2021,

- ✓ Informe del consejo de Administración de Student Properties Spain Socimi, S.A. en relación con la propuesta de ampliación de capital I a realizar,

- ✓ Cuentas Anuales de la Sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A. auditadas por Grant Thornton correspondientes a los ejercicios 2016, 2017,2018, 2019 y 2020.

- ✓ Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de marzo de 2021 de la Sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A.

- ✓ Escritura de Constitución otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Botella, el 22 de junio de 2012, con el número 1.329 de su protocolo,

- ✓ Escritura de modificación de denominación social y traslado de domicilio social otorgada ante el Notario D. Antonio Morenés Giles de fecha 7 de junio de 2018,

- ✓ Escritura de transformación en Sociedad Anónima ante el Notario D. Andrés de la Fuente O´Connor, de fecha 7 de marzo de 2019,

- ✓ Escritura de elevación a público de los Acuerdos Sociales de cambio de denominación social de forma que incorpore la abreviatura SOCIMI ante el Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García de fecha 17 de julio de 2020,

- ✓ Escritura de elevación a público de los Acuerdos Sociales de solicitud de desembolsos de dividendos pasivos ante el Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García de fecha 1 de octubre de 2020 con número 1.443 de su protocolo,

- ✓ Escritura de elevación a público del contrato de financiación ante el Notario D. Juan José de Palacio Rodríguez como sustituto por imposibilidad accidental del Notario D. Andrés de la Fuente O´Connor, de fecha 15 de marzo de 2019 con número 557 de su protocolo,

- ✓ Escritura de elevación a público el Contrato de prenda acciones ante el Notario D. Juan José de Palacio Rodríguez como sustituto por imposibilidad accidental del Notario D. Andrés de la Fuente O´Connor, de fecha 15 de marzo de 2019 con número 565 de su protocolo,

- ✓ Documentación de cobertura del tipo de interés de fecha 13 de febrero de 2019 suscrito con la entidad de crédito Bankia.

3.2 Verificación de que los valores atribuidos a los activos y pasivos objeto de la aportación coinciden con el valor contable que se desprende de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 de conformidad con la normativa general contable vigente.

3.3 Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías y criterios de valoración empleadas en la asignación del valor de la aportación no dineraria.

3.4 Valoración de los activos inmobiliarios de las Sociedad interviniente en la operación, así como la valoración de la sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A. propietaria de dichos activos.

3.5 Mantenimiento de conversaciones y reuniones con la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A., así como sus asesores, con el propósito de recabar información que se ha considerado de utilidad para la realización del trabajo,

3.6. Análisis de la información de referencia proporcionada por la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A.

3.7. Obtención de información de la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A. sobre acontecimientos de importancia que pudieran haber afectado a la valoración de las sociedades entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de este informe,

3.8 Obtención de una carta firmada por el Consejo de Administración o Directivos con facultades representativas suficientes para representar a la sociedad en las gestiones relacionadas con la operación descrita en las que nos confirman, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria, así como toda aquella que hayamos podido requerir, para la elaboración de nuestro informe de experto independiente.

3.9. Adicionalmente, en dicha carta, se nos confirma que no se haya producido acontecimientos con posterioridad a la fecha de la operación de aportación no dineraria y hasta la fecha del presente informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puesto en nuestro conocimiento y que pudiera tener un efecto sobre los resultados de nuestro trabajo.

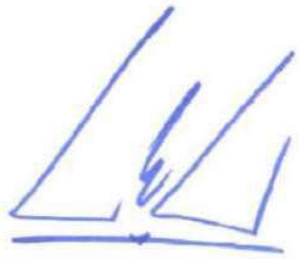
4. CONCLUSIÓN:

De acuerdo con el trabajo que hemos realizado, la información utilizada, los criterios de valoración aplicados, todos ellos expuestos en los apartados anteriores, y con objetivo de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 67 de Ley de Sociedades de Capital y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, concluimos que el valor conjunto atribuido a los activos y pasivos de HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A. que conforman la aportación no dineraria prevista a realizar, se corresponde, al menos, con el valor nominal de las acciones más la prima de emisión de las acciones que STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A que tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe total de 8.100.307,05 euros correspondiente a la emisión de 6.480.246 acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,341euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 2.209.763,89 euros.

Este Informe de Experto independiente y la información en él contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por lo que no debe de ser utilizado para ninguna otra finalidad.

El presente informe de experto independiente de Gloval Valuation, S.A.U. en el expediente **446/21**, Registro Mercantil número XVI de Madrid, **ampliación de capital I** a realizar, está integrado por 6 páginas.

También se hace constar de forma expresa que la finalidad del presente informe no está contenida en las O.M. ECO/805/2003 y EHA/3011/2007. Este Informe de Experto independiente y la información en él contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 18 de la Ley de Modificaciones Estructurales, artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 221 y 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe de ser utilizado para ninguna otra finalidad.



Madrid a 4 de junio de 2021
Nombre: Antolín Arquillo Aguilera
D.N.I: 1.495.857 Y
Cargo: Presidente del Consejo de Gloval Valuation, S.A.U.
Poder: Fecha 14.03.2019 del Ilustre Notario de Madrid, D. Pablo Ramallo Taboada, nº protocolo 554.

Anexo IV

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIÓN NO DINERARIA DE LAS ACCIONES DE HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

EXPTE. 446/21

ENCARGO: REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Nº XVII
ENTIDAD: STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
DOMICILIO: CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ, 37
LOCALIDAD: MADRID
MUNICIPIO: MADRID
PROVINCIA: MADRID

FECHA DE EMISIÓN: 4 DE JUNIO DE 2021

Signature Not Verified
Digitally signed by 01495857Y ANTOLIN ARQUILLO (R: A28903920)
Date: 2021.06.04 16:46:25 CEST

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE APORTACIÓN NO DINERARIA DE LAS ACCIONES DE HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

Al Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo establecido en 67 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "LSC") y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, el 19 de mayo de 2021, el Ilustre Sr. Doña Carmen de Grado Sanz, Registrador Mercantil número XVII de Madrid y su provincia, ha designado a **Gloval Valuation, S.A.U.**, Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 11 (código 4311), con domicilio social en Madrid, en calle Eucalipto, 33, C.P. 28016, y provista de CIF A-28903920, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 339, General 318, Sección 3, folio 1, Hoja 63123-22, como experto independiente para la elaboración del presente informe, correspondiente al expediente número 446/21, en relación a la ampliación de capital II por aportación no dineraria de la Sociedad Student Properties Spain Socimi, S.A.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

2.1. Identificación de las sociedades participantes en la operación

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, calle Don Ramón de la Cruz, número 37, 28001 Madrid provista de CIF A-87654323 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.210, folio 181, hoja M-633.177.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A. domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 91 8º (Madrid) provista de CIF A-87977534, constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Torrelodones, D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 7 de diciembre de 2017, con el número 2.808 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.748, folio 160 y hoja número M-658494. Aportación no dineraria de la ampliación de capital II.

2.2. Descripción de la aportación no dineraria

De acuerdo con lo expuesto en el escrito presentado por Student Properties Spain Socimi, S.A. ante el Registro Mercantil de Madrid y su provincia, el 13 de mayo de 2021, presentada ante el Registrador Mercantil de Madrid, el 17 de mayo de 2021, se realizará aumento de capital II cuyo desembolso se prevé que se efectúe mediante aportación no dineraria constituida por:

I) La totalidad de las acciones de la Sociedad HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A., esto es, NUEVE MILLONES CUATROCIENTAS MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES (9.400.393) acciones numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, valoradas en NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (9.400.393 €). Las acciones se encuentran libres de cargas y de cualquier otro derecho de tercero. A efectos de determinar el valor

nominal agregado de las acciones de Hubr Sevilla SOCIMI, S.A. se han considerado dichas acciones íntegramente desembolsadas, atendiendo a la solicitud de desembolsos pasivos acordada por el consejo de administración de Hubr Sevilla el día 13 de mayo de 2021, que deberán haber sido desembolsados por los accionistas con carácter previo a la ejecución del aumento del capital.

Que en la contrapartida de la Aportación, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. aumentará su capital social por un importe nominal global de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMAS DE EURO (6.835.935,43€) mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EURO (7.520.281) acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.255 a la 25.000.535, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.564.415,82€), esto es, una prima de emisión de 0,341 euros por acción emitida. Consecuentemente el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, ascenderá a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EUROS (9.400.351,25 €). La cifra total máxima del aumento de capital, junto con la prima de emisión, más la compensación en metálico de los aportantes, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (9.400.393€).

2.3. Criterios de valoración aplicados

De acuerdo con lo ya descrito, y según la información facilitada por la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A., el valor asignado a la totalidad de los activos y pasivos que se proyecta aportar asciende a 9.400.393€.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el neto patrimonial ajustado es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. que se prevé aportar en la ampliación de capital de Student Properties Spain Socimi, S.A..

En su aplicación, se ajusta el valor neto patrimonial por las Plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado.

Así podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes menos las deudas contraídas para su consecución.

3. TRABAJO REALIZADO

El alcance de nuestra actuación profesional se ha limitado a lo establecido en la legislación mercantil y, en particular, en el artículo 67 de la LSC y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, como profesionales encargados de elaborar el Informe de Expertos Independientes sobre el patrimonio no dineraria.

En consecuencia, la finalidad de nuestro trabajo se circunscribe a emitir nuestro juicio técnico como expertos independientes sobre el valor conjunto de los activos y pasivos de Hubr Sevilla Socimi, S.A. que constituye la aportación no dineraria en la operación descrita y su correspondencia con el valor nominal de las acciones que se emitan como contrapartida.

Las comprobaciones realizadas han consistido en la obtención de la información indicada a continuación y examen crítico de esta información como se indica seguidamente. Entre las verificaciones realizadas cabe destacar por su relevancia las siguientes:

3.1. Obtención y análisis de la siguiente información:

- ✓ Instancia de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Student Properties Spain Socimi, S.A. de fecha 13 de mayo de 2021, así como la designación de Gloval Valuation, S.A.U. como experto independiente con fecha 19 de mayo de 2021,

- ✓ Informe del consejo de Administración de Student Properties Spain Socimi, S.A. en relación con la propuesta de ampliación de capital II a realizar,

- ✓ Cuentas Anuales de la Sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. auditadas por Grant Thornton correspondientes a los ejercicios 2017,2018, 2019 y 2020.

- ✓ Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de marzo de 2021 de la Sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A.

- ✓ Escritura de Constitución otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el 7 de diciembre de 2017, con el número 2.808 de su protocolo,

- ✓ Escritura de modificación de denominación social y traslado de domicilio social otorgada ante el Notario D. Andrés de la Fuente O´Connor de fecha 17 de enero de 2019,

- ✓ Escritura de transformación en Sociedad Anónima ante el Notario D. Antonio Morenés Giles, de fecha 28 de febrero de 2019, con el número 607 de su protocolo,

- ✓ Escritura de elevación a público de los Acuerdos Sociales de solicitud de desembolsos de dividendos pasivos ante el Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García de fecha 27 de diciembre de 2019 con número 2.889 de su protocolo,

- ✓ Escritura de elevación a público de los Acuerdos Sociales de cambio de denominación social de forma que incorpore la abreviatura SOCIMI ante el Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García de fecha 17 de julio de 2020, con el número 1011 de su protocolo,

- ✓ Acta de Consejo de Administración de la Sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. de solicitud de desembolsos de dividendos pasivos por importe de 1.451.022,75€ de fecha 2 de diciembre de 2020, con desembolso antes del 29 de enero de 2021.

- ✓ Acta de Consejo de Administración de la Sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. de solicitud de desembolsos de dividendos pasivos por importe de 469.869,65€ de fecha 14 de mayo de 2021.

- ✓ Escritura de elevación a público del contrato de financiación ante el Notario D. Antonio Morenés Giles, de fecha 28 de febrero de 2019 con número 612 de su protocolo,

3.2 Verificación de que los valores atribuidos a los activos y pasivos objeto de la aportación coinciden con el valor contable que se desprende de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 de conformidad con la normativa general contable vigente.

3.3 Revisión y análisis, de acuerdo con la información disponible, de las metodologías y criterios de valoración empleadas en la asignación del valor de la aportación no dineraria.

3.4 Valoración de los activos inmobiliarios de las Sociedad interviniente en la operación, así como la valoración de la Sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. propietaria de dichos activos.

3.5. Mantenimiento de conversaciones y reuniones con la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A., así como sus asesores, con el propósito de recabar información que se ha considerado de utilidad para la realización del trabajo,

3.6 Análisis de la información de referencia proporcionada por la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A.

3.7. Obtención de información de la Dirección de Student Properties Spain Socimi, S.A. sobre acontecimientos de importancia que pudieran haber afectado a la valoración de las sociedades entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de este informe,

3.8 Obtención de una carta firmada por el Consejo de Administración o Directivos con facultades representativas suficientes para representar a la sociedad en las gestiones relacionadas con la operación descrita en las que nos confirman, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria, así como toda aquella que hayamos podido requerir, para la elaboración de nuestro informe de experto independiente.

3.9. Adicionalmente, en dicha carta, se nos confirma que no se haya producido acontecimientos con posterioridad a la fecha de la operación de aportación no dineraria y hasta la fecha del presente informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puesto en nuestro conocimiento y que pudiera tener un efecto sobre los resultados de nuestro trabajo.

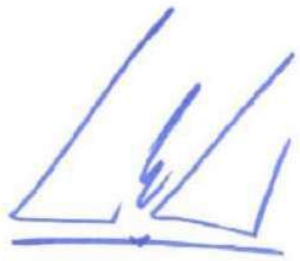
4. CONCLUSIÓN:

De acuerdo con el trabajo que hemos realizado, la información utilizada, los criterios de valoración aplicados, todos ellos expuestos en los apartados anteriores, y con objetivo de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 67 de Ley de Sociedades de Capital y el artículo 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, concluimos que el valor conjunto atribuido a los activos y pasivos de HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A. que conforman la aportación no dineraria prevista a realizar, se corresponde, al menos, con el valor nominal de las acciones más la prima de emisión de las acciones que STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S:A que tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe total de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (9.400.351,25€) correspondiente a la emisión de 7.520.281 acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,341euros por acción emitida, es decir, con una prima de emisión global por el conjunto de la ampliación de 2.564.415,82 euros.

Este Informe de Experto independiente y la información en él contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por lo que no debe de ser utilizado para ninguna otra finalidad.

El presente informe de experto independiente de Gloval Valuation, S.A.U. en el expediente **446/21**, Registro Mercantil número XVI de Madrid, **ampliación de capital II** a realizar, está integrado por 6 páginas.

También se hace constar de forma expresa que la finalidad del presente informe no está contenida en las O.M. ECO/805/2003 y EHA/3011/2007. Este Informe de Experto independiente y la información en él contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 18 de la Ley de Modificaciones Estructurales, artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 221 y 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe de ser utilizado para ninguna otra finalidad.



Madrid a 4 de junio de 2021
Nombre: Antolín Arquillo Aguilera
D.N.I: 1.495.857 Y
Cargo: Presidente del Consejo de Gloval Valuation, S.A.U.
Poder: Fecha 14.03.2019 del Ilustre Notario de Madrid, D. Pablo Ramallo Taboada, nº protocolo 554.

Anexo V

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A." EMITIDO EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS

De conformidad con lo establecido en los artículos 286 y 300.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el consejo de administración de la sociedad STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") elabora y suscribe el presente informe (el "**Informe**") explicando los aumentos de capital mediante aportaciones no dinerarias de la Sociedad, que se pondrá a disposición de la junta general de accionistas de la Sociedad para su revisión.

A) AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS - HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

1. DETALLES DE LA OPERACIÓN

La operación que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas es un aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal en la cuantía máxima de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.890.543,61€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de seis millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cuarenta y seis (6.480.246) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.254, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.209.763,89€), esto es, una prima de emisión de 0,341€ por acción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé la suscripción incompleta del aumento de capital y, en el supuesto de que las nuevas acciones de la Sociedad que se emitan, de 0,909 Euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no sean suscritas en su integridad, el aumento del capital social se ejecutará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES OBJETO DE APORTACIÓN NO DINERARIA

Son objeto de aportación no dineraria hasta OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO (8.100.384) acciones, numeradas de la 1 a la 8.100.384, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, íntegramente asumidas y desembolsadas, valoradas en OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (8.100.384€) y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad **HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana número 91, 8ª planta (Madrid), provista de N.I.F. A-86497237, constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Botella, el día 22 de junio de 2012, con el número 1.329 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.061, folio 12, hoja M-541063 (en adelante, "**Hubr Málaga**").

Las acciones que representan un 92,82% del capital social de Hubr Málaga (todas excepto 581.422 acciones, números 3.001 a 203.491, 4.603.439 a 4.944.271 y 6.347.701 a 6.387.798) están pignoradas a favor de Caixabank, S.A. (originariamente Bankia, S.A.), en garantía de las obligaciones con origen en el contrato de financiación suscrito entre la entidad financiera y Hubr Málaga el 15 de marzo de 2019, siendo esta la única carga y no existiendo otros derechos de terceros sobre las mismas.

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

A efectos del artículo 63 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que la valoración real de las acciones aportadas es de OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (8.100.384€), de los cuales hasta CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.890.543,61€) serán destinados al desembolso del valor nominal de las acciones que se emitan como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, esto es, seis millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cuarenta y seis (6.480.246) acciones, números 11.000.009 a 17.480.254, ambas inclusive, y hasta DOS MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.209.763,89€) al desembolso de la prima de emisión correspondiente a dichas acciones.

3. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES

Los aportantes de las acciones descritas en el apartado anterior son los titulares de la totalidad del capital social de Hubr Málaga. Asimismo, se manifiesta que se cumplen los requisitos legales y estatutarios para la aportación de la totalidad de acciones de Hubr Málaga a la Sociedad.

Se adjunta como **Anexo A** un cuadro con (i) la identificación de los aportantes; (ii) el número y numeración de acciones de Hubr Málaga titularidad de cada uno de ellos; (iii) el valor económico de la aportación de cada uno de ellos; (iv) el número de acciones de la Sociedad que les corresponden como contrapartida; y (v) la compensación en metálico que corresponde por los porcentajes de acciones no canjeados.

Se hace constar que, con el fin de atribuir a cada uno de los aportantes un número entero de acciones de la Sociedad, se ha redondeado al número entero inferior el número de acciones que se entregarán a cada uno de los accionistas como contrapartida de su aportación. Consecuentemente, se entregará a cada uno de ellos una compensación en metálico equivalente a la diferencia entre el valor de su aportación y el resultado de multiplicar el número de acciones de la Sociedad que reciban por 1,25.

4. NÚMERO DE ACCIONES Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL

Se propone ampliar el capital social de la Sociedad mediante aportación no dineraria en la cuantía máxima de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.890.543,61€), mediante la emisión de un máximo de seis millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cuarenta y seis (6.480.246) nuevas acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 11.000.009 a la 17.480.254, ambas inclusive, de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, y con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.209.763,89€), esto es, una prima de emisión de 0,341€ por acción.

La cifra total máxima del aumento de capital social, más la prima de emisión, asciende a OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTOS SIETE EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (8.100.307,50€). La cifra total máxima del aumento de capital, junto con la prima de emisión, más la compensación en metálico de los aportantes prevista en el apartado 3 anterior, asciende a OCHO MILLONES CIEN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (8.100.384€), según se detalla en el cuadro que se adjunta como **Anexo A**.

Consecuentemente, y con sujeción a la efectiva ejecución de la ampliación de capital previamente propuesta, el capital de la Sociedad, que actualmente es de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SIETE EUROS Y VEINTISIETE CÉNTIMOS DE

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

EURO (9.999.007,27€), quedará fijado en un máximo de QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (15.889.550,88€), representado por un máximo diecisiete millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cincuenta y cuatro (17.480.254) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, indivisibles, acumulables y numeradas correlativamente de la 1 a la 17.480.254, ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

En virtud de lo anterior, se adjunta el texto íntegro de la propuesta del acuerdo a adoptar por la junta general de accionistas como **Anexo B** al Informe y, en caso de que la junta general de accionistas decidiera adoptar el acuerdo de aumentar el capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de hasta la totalidad del capital social de Hubr Málaga en los términos y condiciones previstos en el presente Informe, se dará nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, el cual pasará a tener el siguiente tenor literal, debiendo ajustarse no obstante a la realidad de las suscripciones efectuadas por los aportantes:

"ARTÍCULO 5º.- Capital social y acciones

El capital social es de QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (15.889.550,88€). Está dividido en diecisiete millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cincuenta y cuatro (17.480.254) acciones nominativas, de 0,909 € de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos."

B) AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS - HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

1. DETALLES DE LA OPERACIÓN

La operación que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas es un aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal en la cuantía máxima de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (6.835.935,43€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de siete millones quinientas veinte mil doscientas ochenta y un (7.520.281) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 17.480.255 a la 25.000.535, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.564.415,82€), esto es, una prima de emisión de 0,341€ por acción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé la suscripción incompleta del aumento de capital y, en el supuesto de que las nuevas acciones de la Sociedad que se emitan, de 0,909 Euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no sean suscritas en su integridad, el aumento del capital social se ejecutará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES OBJETO DE APORTACIÓN NO DINERARIA

Son objeto de aportación no dineraria hasta NUEVE MILLONES CUATROCIENTAS MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES (9.400.393) acciones, numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, valoradas en NUEVE

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (9.400.393€) y representativas de la totalidad del capital social de la sociedad **HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.**, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana número 91, 8ª planta (Madrid), provista de N.I.F. B-87977534, constituida en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Torrelodones, D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, el día 7 de diciembre de 2017, con el número 2.808 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.748, folio 160, hoja M-658494 (en adelante, "**Hubr Sevilla**").

Las acciones se encuentran libres de cargas y de cualquier otro derecho de tercero. A los efectos de determinar el valor nominal agregado de las acciones de Hubr Sevilla, se han considerado dichas acciones íntegramente desembolsadas, atendiendo a la solicitud de desembolsos pasivos acordada por el consejo de administración de Hubr Sevilla el día 13 de mayo de 2021, que deberán haber sido desembolsados por los accionistas con carácter previo a la ejecución del presente aumento de capital.

A efectos del artículo 63 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que la valoración real de las acciones aportadas es de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (9.400.393€), de los cuales hasta SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (6.835.935,43€) serán destinados al desembolso del valor nominal de las acciones que se emitan como consecuencia de la ejecución del aumento de capital, esto es hasta siete millones quinientas veinte mil doscientas ochenta y un (7.520.281) acciones, números 17.480.255 a 25.000.535, ambas inclusive, y hasta DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.564.415,82€) al desembolso de la prima de emisión correspondiente a dichas acciones.

3. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES

Los aportantes de las acciones descritas en el apartado anterior son los titulares de la totalidad del capital social de Hubr Sevilla. Asimismo, se manifiesta que se cumplen los requisitos legales y estatutarios para la aportación de la totalidad de acciones de Hubr Sevilla a la Sociedad.

Se adjunta como **Anexo C** un cuadro con (i) la identificación de los aportantes; (ii) el número y numeración de acciones de Hubr Sevilla titularidad de cada uno de ellos; (iii) el valor económico de la aportación de cada uno de ellos; (iv) el número de acciones de la Sociedad que les corresponden como contrapartida; y (v) la compensación en metálico que corresponde por los porcentajes de acciones no canjeados.

Se hace constar que, con el fin de atribuir a cada uno de los aportantes un número entero de acciones de la Sociedad, se ha redondeado al número entero inferior el número de acciones que se entregarán a cada uno de los accionistas como contrapartida de su aportación. Consecuentemente, se entregará a cada uno de ellos una compensación en metálico equivalente a la diferencia entre el valor de su aportación y el resultado de multiplicar el número de acciones de la Sociedad que reciban por 1,25.

4. NÚMERO DE ACCIONES Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL

Se propone ampliar el capital social de la Sociedad mediante aportación no dineraria en la cuantía máxima de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (6.835.935,43€), mediante la emisión de un máximo de 7.520.281 nuevas acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 17.480.255 a la 25.000.535, ambas inclusive, de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, e iguales en derechos a las preexistentes, y con una prima de emisión máxima de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS Y OCHENTA Y

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.564.415,82€), esto es, una prima de emisión de (0,341€) por acción.

La cifra total máxima del aumento de capital social, más la prima de emisión, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (9.400.351,25€). La cifra total máxima del aumento de capital, junto con la prima de emisión, más la compensación en metálico de los aportantes prevista en el apartado 3 anterior, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS (9.400.393€), según se detalla en el cuadro que se adjunta como **Anexo C**.

Consecuentemente, y con sujeción a la efectiva ejecución de la ampliación de capital previamente propuesta, el capital de la Sociedad quedará fijado (considerando también el aumento de capital previsto en el apartado A) de este informe) en un máximo de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (22.725.486,31€), representado por un máximo de veinticinco millones quinientas treinta y cinco (25.000.535) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, indivisibles, acumulables y numeradas correlativamente de la 1 a la 25.000.535, ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

En virtud de lo anterior, se adjunta el texto íntegro de la propuesta del acuerdo a adoptar por la junta general de accionistas como **Anexo B** al Informe y, en caso de que la junta general de accionistas decidiera adoptar el acuerdo de aumentar el capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de hasta la totalidad del capital social de Hubr Sevilla en los términos y condiciones previstos en el presente Informe, se dará nueva redacción al artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, el cual pasará a tener el siguiente tenor literal, debiendo ajustarse no obstante a la realidad de las suscripciones efectuadas por los aportantes:

"ARTÍCULO 5º.- Capital social y acciones

El capital social es de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (22.725.486,31€). Está dividido en veinticinco millones quinientas treinta y cinco (25.000.535) acciones nominativas, de 0,909 € de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos."

[*Sigue hoja de firmas*]

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

En Madrid, a 13 de mayo de 2021.

El consejo de administración

DocuSigned by:
Gysbreght Willem Hero Ekker
6F98A22981A04B5...

D. Gysbreght Willem Hero Ekker

DocuSigned by:
Luis Miguel Corral Pozuelo
3F3EAF2F9C2D4DC...

D. Luis Miguel Corral Pozuelo

DocuSigned by:
60E0C9AA7C404E8...

D. Miguel Zurita Goñi

DocuSigned by:
Francisco Roca
C62305573FB64A4...

D. Francisco Roca Ortega

DocuSigned by:
Pablo Valdés Fernández
DCB1AD51617D4E8...

D. Pablo Valdés Fernández

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

ANEXO B

PROPUESTA DE ACUERDOS PARA LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A.

Primero. Aprobación de la ampliación de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Málaga SOCIMI, S.A.

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad conforme a las condiciones que se especifican a continuación:

1.- Importe del aumento del capital social. El capital social se aumenta en la cuantía máxima de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.890.543,61€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de seis millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cuarenta y seis (6.480.246) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Consecuentemente, el capital de la Sociedad quedará fijado en un máximo de QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (15.889.550,88€), representado por un máximo de diecisiete millones cuatrocientas ochenta mil doscientas cincuenta y cuatro (17.480.254) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, numeradas correlativamente de la número 1 a la 17.480.254, ambas inclusive.

El contravalor del aumento será la aportación no dineraria de hasta 8.100.384 acciones de la sociedad Hubr Málaga Socimi, S.A. que realicen los accionistas de dicha sociedad (en adelante, "**Hubr Málaga**").

El importe del aumento de capital es el resultado de la siguiente fórmula: (VN + P) / 1,25

Donde:

- "**VN**" es el valor nominal agregado de las acciones de Hubr Málaga; y

- "**P**" es el valor agregado de la prima de emisión de las acciones de Hubr Málaga.

2.- Tipo de emisión: Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 0,909 Euros, más una prima de emisión de 0,341€ por acción, quedando un tipo de emisión global de 1,25€ por acción entre valor nominal y prima de emisión, por lo que la contraprestación total máxima a satisfacer por la presente ampliación de capital ascenderá a 8.100.384€.

3.- Derecho de preferencia. No resulta de aplicación el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad al tratarse de un aumento del capital social por aportaciones no dinerarias.

4.- Destinatarios de las acciones. Las acciones nuevas serán destinadas a la totalidad de accionistas de Hubr Málaga, como contraprestación por la aportación de sus acciones de Hubr Málaga a la Sociedad.

Se adjunta como **Apéndice I** un cuadro con (i) la identificación de los aportantes; (ii) el número y numeración de acciones de Hubr Málaga titularidad de cada uno de ellos; (iii) el valor económico de la

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

aportación de cada uno de ellos; (iv) el número de acciones de la Sociedad que les corresponden como contrapartida; y (v) la compensación en metálico que corresponde por los porcentajes de acciones no canjeados.

Se hace constar que, con el fin de atribuir a cada uno de los aportantes un número entero de acciones de la Sociedad, se ha redondeado al número entero inferior el número de acciones que se entregarán a cada uno de los accionistas como contrapartida de su aportación. Consecuentemente, se entregará a cada uno de ellos una compensación en metálico equivalente a la diferencia entre el valor de su aportación y el resultado de multiplicar el número de acciones de la Sociedad que reciban por 1,25.

5.- Suscripción incompleta. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, en el supuesto de que las nuevas acciones ordinarias la Sociedad, de 0,909 Euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no sean suscritas en su integridad, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

6.- Derechos de las nuevas acciones. Las acciones de nueva emisión serán ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, desde la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos económicos y políticos, y en el patrimonio resultante de la liquidación, que las acciones en circulación.

7.- Incorporación a negociación de las nuevas acciones. Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), facultando a estos efectos a todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, para que cualquiera de ellos, con carácter solidario, pueda otorgar cuantos documentos y realizar cuantos actos sean necesarios al efecto.

8.- Información a disposición de los accionistas. Han sido puestos a disposición de los accionistas:

- Texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta y del informe sobre la misma, conforme a los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital; y
- Informe del experto independiente referido a la valoración de las aportaciones no dinerarias conforme prevé el artículo 67 de la misma Ley.

9.- Modificación de los estatutos sociales. Se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que será redactado por el Consejo de Administración conforme a las suscripciones realizadas.

10.- Acogimiento al régimen de la neutralidad fiscal. La operación aquí descrita se califica como canje de valores según lo dispuesto en el artículo 76.5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**") por cumplirse los requisitos previstos en éste. Por tanto, cumpliéndose dichos requisitos legales, el consejo de administración de la Sociedad acuerda expresamente que dicha operación se acoja al régimen fiscal especial de neutralidad regulado en el Capítulo VII del Título VII de la LIS.

A tal efecto, en cumplimiento de lo dispuesto en el mencionado cuerpo legal y en el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

comunicará el sometimiento al régimen fiscal especial de la operación a los órganos competentes de la Administración Tributaria en los términos y plazos previstos reglamentariamente.

11.- Motivos de la operación de canje de valores.

La operación de aumento de capital de la Sociedad mediante canje de valores se lleva a cabo, entre otros, por los siguientes motivos:

a). Dado que las sociedades intervinientes en el presente aumento de capital han optado por aplicar el régimen de SOCIMI, se pretende minimizar los costes de cotización asociados a este régimen de tal forma que será suficiente con que la Sociedad acceda a cotización para que ambas sociedades puedan aplicar el régimen de SOCIMI.

b). Unificar la dirección, administración y gerencia de ambas sociedades de arrendamiento inmobiliario para explotación de residencias de estudiantes generando con ello un ahorro de costes, así como una mayor solvencia frente a terceros a efectos de la concesión de préstamos, líneas de crédito y avales.

c). Alcanzar una estructura flexible que, llegado el caso, permita y facilite la entrada de nuevos socios inversores y socios interesados.

d). Alcanzar una imagen unitaria frente a terceros, facilitando la percepción externa del grupo.

e). Reforzar la estructura financiera, dotando a cada negocio/inmueble de recursos adecuados a su especificidad y características concretas.

12.- Delegación de facultades. Se acuerda delegar en todos cada y uno de los miembros del consejo de administración, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, con carácter solidario, para que cualquiera de ellos pueda, en nombre y representación de la Sociedad, en los términos previstos en el art. 297.1, apartado a), de la Ley de Sociedades de Capital, ejecutar el aumento de capital, en cualquier momento, hasta un año desde la adopción del presente acuerdo, así como para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General, y en concreto las siguientes facultades enumeradas a efectos meramente enunciativos y no limitativos:

a). Declarar la suscripción completa del aumento de capital.

b). Dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social conforme a la realidad de la suscripción y desembolso de las acciones.

Asimismo, se acuerda delegar en todos cada y uno de los miembros del consejo de administración, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, con carácter solidario, las siguientes facultades:

a). Dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social conforme a la realidad de la suscripción y desembolso de las acciones.

b). Solicitar y obtener la incorporación a negociación oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital en BME Growth, a través del sistema que corresponda en cada caso, elaborando

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

c). Y, en general, las facultades que sean legalmente necesarias para permitir la más plena ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General y de cuanto sea complementario o auxiliar de los mismos, realizando cuantos trámites sean necesarios o convenientes para obtener las autorizaciones o inscripciones que sean preceptivas por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, el Registro Mercantil, o cualquier otro organismo público o privado, incluyendo entre otras, a título meramente ejemplificativo, la capacidad de suscribir documentos públicos o privados de toda clase y muy en especial redactar y formular folletos informativos, formular declaraciones, publicar anuncios, solicitar autorizaciones, realizar las comunicaciones que proceden a las autoridades de supervisión, solicitar cuántos actos fueren precisos para la ejecución de estos acuerdos y la inscripción de los acuerdos en los registros correspondientes, pudiendo rectificar o subsanar los presentes acuerdos, siempre que tales modificaciones o subsanaciones se limiten a aceptar la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, así como para consentir la inscripción parcial de la escritura.

Segundo. Aprobación de la ampliación de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Sevilla SOCIMI, S.A.

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad conforme a las condiciones que se especifican a continuación:

1.- Importe del aumento del capital social. El capital social se aumenta en la cuantía máxima de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (6.835.935,43€), mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de siete millones quinientas veinte mil doscientas ochenta y un (7.520.281) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Consecuentemente, el capital de la Sociedad quedará fijado (considerando también el aumento de capital previsto en el punto 4º de este acta) en un máximo de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (22.725.486,31€), representado por un máximo de veinticinco millones quinientas treinta y cinco (25.000.535) acciones de 0,909 Euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, numeradas correlativamente de la número 1 a la 25.000.535, ambas inclusive.

El contravalor del aumento será la aportación no dineraria de hasta 9.400.393 acciones de la sociedad Hubr Sevilla Socimi, S.A. que realicen los accionistas de dicha sociedad (en adelante, "**Hubr Sevilla**").

El importe del aumento de capital es el resultado de la siguiente fórmula: (VN + P) / 1,25

Donde:

- "**VN**" es el valor nominal agregado de las acciones de Hubr Sevilla; y

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

- "**P**" es el valor agregado de la prima de emisión de las acciones de Hubr Sevilla.

A los efectos de determinar el valor nominal agregado de las acciones de Hubr Sevilla, se han considerado dichas acciones íntegramente desembolsadas, atendiendo a la solicitud de desembolsos pasivos realizada por el consejo de administración de Hubr Sevilla el día 13 de mayo de 2021, que deberán haber sido desembolsados por los accionistas con carácter previo a la ejecución del presente aumento de capital.

2.- Tipo de emisión: Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 0,909 Euros, más una prima de emisión de 0,341€ por acción, quedando un tipo de emisión global de 1,25€ por acción entre valor nominal y prima de emisión, por lo que la contraprestación total máxima a satisfacer por la presente ampliación de capital ascenderá a 9.400.393€.

3.- Derecho de preferencia. No resulta de aplicación el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad al tratarse de un aumento del capital social por aportaciones no dinerarias.

4.- Destinatarios de las acciones. Las acciones nuevas serán destinadas a la totalidad de accionistas de Hubr Sevilla, como contraprestación por la aportación de sus acciones de Hubr Sevilla a la Sociedad.

Se adjunta como **Apéndice II** un cuadro con (i) la identificación de los aportantes; (ii) el número y numeración de acciones de Hubr Sevilla titularidad de cada uno de ellos; (iii) el valor económico de la aportación de cada uno de ellos; (iv) el número de acciones de la Sociedad que les corresponden como contrapartida; y (v) la compensación en metálico que corresponde por los porcentajes de acciones no canjeados.

Se hace constar que, con el fin de atribuir a cada uno de los aportantes un número entero de acciones de la Sociedad, se ha redondeado al número entero inferior el número de acciones que se entregarán a cada uno de los accionistas como contrapartida de su aportación. Consecuentemente, se entregará a cada uno de ellos una compensación en metálico equivalente a la diferencia entre el valor de su aportación y el resultado de multiplicar el número de acciones de la Sociedad que reciban por 1,25.

5.- Suscripción incompleta. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, en el supuesto de que las nuevas acciones ordinarias la Sociedad, de 0,909 Euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, no sean suscritas en su integridad, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

6.- Derechos de las nuevas acciones. Las acciones de nueva emisión serán ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones conferirán a sus titulares, desde la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables, los mismos derechos económicos y políticos, y en el patrimonio resultante de la liquidación, que las acciones en circulación.

7.- Incorporación a negociación de las nuevas acciones. Se acuerda solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), facultando a estos efectos a todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, para que cualquiera de ellos, con carácter solidario, pueda otorgar cuantos documentos y realizar cuantos actos sean necesarios al efecto.

8.- Información a disposición de los accionistas. Han sido puestos a disposición de los accionistas:

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

- Texto íntegro de la modificación estatutaria propuesta y del informe sobre la misma, conforme a los artículos 286 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital; y
- Informe del experto independiente referido a la valoración de las aportaciones no dinerarias conforme prevé el artículo 67 de la misma Ley.

9.- Modificación de los estatutos sociales. Se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que será redactado por el Consejo de Administración conforme a las suscripciones realizadas.

10.- Acogimiento al régimen de la neutralidad fiscal. La operación aquí descrita se califica como canje de valores según lo dispuesto en el artículo 76.5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"). Por tanto, cumpliéndose los requisitos legales, el consejo de administración de la Sociedad acuerda expresamente, por unanimidad. que dicha operación se acoja al régimen fiscal especial de neutralidad regulado en el Capítulo VII del Título VII de la LIS.

A tal efecto, en cumplimiento de lo dispuesto en el mencionado cuerpo legal y en el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad comunicará el sometimiento al régimen fiscal especial de la operación a los órganos competentes de la Administración Tributaria en los términos y plazos previstos reglamentariamente.

11.- Motivos de la operación de canje de valores.

La operación de aumento de capital de la Sociedad mediante canje de valores se lleva a cabo, entre otros, por los siguientes motivos:

a). Dado que las sociedades intervinientes en el presente aumento de capital han optado por aplicar el régimen de SOCIMI, se pretende minimizar los costes de cotización asociados a este régimen de tal forma que será suficiente con que la Sociedad acceda a cotización para que ambas sociedades puedan aplicar el régimen de SOCIMI.

b). Unificar la dirección, administración y gerencia de ambas sociedades de arrendamiento inmobiliario para explotación de residencias de estudiantes generando con ello un ahorro de costes, así como una mayor solvencia frente a terceros a efectos de la concesión de préstamos, líneas de crédito y avales.

c). Alcanzar una estructura flexible que, llegado el caso, permita y facilite la entrada de nuevos socios inversores y socios interesados.

d). Alcanzar una imagen unitaria frente a terceros, facilitando la percepción externa del grupo.

e). Reforzar la estructura financiera, dotando a cada negocio/inmueble de recursos adecuados a su especificidad y características concretas.

12.- Delegación de facultades. Se acuerda delegar en todos cada y uno de los miembros del consejo de administración, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, con carácter solidario, para que cualquiera de ellos pueda, en nombre y representación de la Sociedad, en los términos previstos en el art. 297.1, apartado a), de la Ley de Sociedades de Capital, ejecutar el aumento de capital, en cualquier momento, hasta un año desde la adopción del presente acuerdo, así como para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la Junta General, y en concreto las siguientes facultades enumeradas a efectos meramente enunciativos y no limitativos:

DocuSign Envelope ID: B25DE4CA-46CD-460F-B9A0-879743E700B7

a). Declarar la suscripción completa del aumento de capital.

b). Dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social conforme a la realidad de la suscripción y desembolso de las acciones.

Asimismo, se acuerda delegar en todos cada y uno de los miembros del consejo de administración, incluidas la secretaria y vicesecretaria no consejeras del mismo, con carácter solidario, las siguientes facultades:

a). Dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social conforme a la realidad de la suscripción y desembolso de las acciones.

b). Solicitar y obtener la incorporación a negociación oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital en BME Growth, a través del sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

c). Y, en general, las facultades que sean legalmente necesarias para permitir la más plena ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General y de cuanto sea complementario o auxiliar de los mismos, realizando cuantos trámites sean necesarios o convenientes para obtener las autorizaciones o inscripciones que sean preceptivas por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, el Registro Mercantil, o cualquier otro organismo público o privado, incluyendo entre otras, a título meramente ejemplificativo, la capacidad de suscribir documentos públicos o privados de toda clase y muy en especial redactar y formular folletos informativos, formular declaraciones, publicar anuncios, solicitar autorizaciones, realizar las comunicaciones que proceden a las autoridades de supervisión, solicitar cuántos actos fueren precisos para la ejecución de estos acuerdos y la inscripción de los acuerdos en los registros correspondientes, pudiendo rectificar o subsanar los presentes acuerdos, siempre que tales modificaciones o subsanaciones se limiten a aceptar la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, así como para consentir la inscripción parcial de la escritura.

Anexo VI

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. a petición del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020, el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado asciende a 14.227 miles de euros, lo que supone un 95% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Igualmente, tal como se menciona en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, el total de altas habidas durante el ejercicio 2020 en el mencionado epígrafe asciende a 7.426 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, la valoración inicial de los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorará por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellas inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento. Igualmente, atendiendo a lo dispuesto en el marco normativo que le es de aplicación a la Sociedad, después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Como consecuencia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2020 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hemos considerado el reconocimiento y la valoración de las existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- En relación con las altas habidas en el ejercicio bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle sobre la totalidad de estas, comprobando la existencia, integridad y exactitud de estas mediante la revisión de documentación soporte con el objeto de dar razonabilidad a su capitalización como mayor valor del activo y que cumplen los criterios para su reconocimiento.

- Hemos verificado la clasificación del inmueble atendiendo al uso previsto que se le va a dar y que nos ha sido transmitido por los administradores de la Sociedad.

- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización de las estimaciones del valor recuperable de la inversión inmobiliaria, y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado la estimación de valor recuperable de la inversión, así como las conclusiones alcanzadas a través del plan de negocio.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231

David Calzada Criado

ROAC nº 22193

21 de mayo de 2021



Cuentas Anuales
Abreviadas

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**14.228.496**	**6.802.543**
Inversiones inmobiliarias	**(Nota 5)**	**14.226.848**	**6.800.895**
Activo por impuesto diferido		**1.648**	**1.648**
ACTIVO CORRIENTE		**805.043**	**1.725.907**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**312.604**	**1.132.101**
Hacienda Pública deudora por IVA	(Nota 11)	312.604	1.132.101
Inversiones Financieras a corto plazo		**15.221**	**-**
Periodificaciones a corto plazo	**(Nota 7)**	**8.325**	**8.063**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**(Nota 6)**	**468.893**	**585.743**
TOTAL ACTIVO		**15.033.539**	**8.528.450**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		**7.649.516**	**4.538.466**
FONDOS PROPIOS		**7.862.247**	**4.694.907**
Capital	(Nota 10)	**8.100.384**	**4.800.017**
Capital escriturado		8.100.384	8.100.384
Capital no desembolsado		-	(3.300.367)
Reservas		**(2.781)**	**(2.781)**
Otras reservas	(Nota 10)	(2.781)	(2.781)
Resultados de ejercicios anteriores		**(105.329)**	**(9.219)**
Otras aportaciones de socios		**3.000**	**3.000**
Resultado del ejercicio	(Nota 3)	**(133.027)**	**(96.110)**
Ajustes por cambio de valor	(Nota 9)	**(212.731)**	**(156.441)**
PASIVO NO CORRIENTE		**6.535.267**	**3.622.745**
Deudas a largo plazo		**6.535.267**	**3.622.745**
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	6.322.536	3.466.304
Derivados	(Nota 9)	212.731	156.441
PASIVO CORRIENTE		**848.756**	**367.239**
Provisiones a corto plazo		-	**200**
Deudas a corto plazo		**115.812**	**6.250**
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	113.550	6.250
Otros pasivos financieros		2.262	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**732.944**	**360.789**
Otros acreedores	(Nota 8.2)	731.756	360.789
Otras deudas con las Admin. Públicas		1.188	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**15.033.539**	**8.528.450**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Otros gastos de explotación	(Nota 13)	**(133.027)**	**(96.110)**
Servicios exteriores		(133.027)	(96.110)
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(133.027)	(96.110)
RESULTADO FINANCIERO			-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(133.027)	(96.110)
Impuesto de sociedades	(Nota 12)	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(133.027)	(96.110)

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

(Expresado en euros)

	2020	2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(133.027)**	**(96.110)**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**(212.731)**	**(156.441)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**(212.731)**	**(156.441)**
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(345.758)**	**(252.551)**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Capital No Desembolsado	Reservas	Otras aportaciones de Socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 10)	(Nota 3)	(Nota 9)	
A) SALDO, 31/12/2018	**3.000**	-	**(2.781)**	**3.000**	**(4.379)**	**(4.840)**	-	**(6.000)**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	**(96.110)**		**(96.110)**
II. Operaciones con socios o propietarios	**8.097.384**	**(3.300.367)**	-	-	-	-		**4.797.017**
-Otras operaciones con socios o propietarios	8.097.384	(3.300.367)	-	-	-	-		4.797.017
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	**(4.840)**	**4.840**	**(156.441)**	**(156.441)**
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(4.840)	4.840	-	-
B) SALDO, 31/12/2019	**8.100.384**	**(3.300.367)**	**(2.781)**	**3.000**	**(9.219)**	**(96.110)**	**(156.441)**	**4.538.466**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	**(133.027)**	-	**(133.027)**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	**3.300.367**	-	-	-	-	-	**3.300.367**
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	3.300.367	-	-	-	-	-	3.300.367
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	**(96.110)**	**96.110**	**(56.290)**	**(56.290)**
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(96.110)	96.110	-	-
C) SALDO, 31/12/2020	**8.100.384**	-	**(2.781)**	**3.000**	**(105.329)**	(133.027)	**(212.731)**	7.649.516

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1) Información general

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida el 22 de junio de 2012 como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Ilustrísimo notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con fecha 7 de junio de 2018 se eleva a público como la modificación de la denominación social de ésta por la actual de HUBR Málaga, S.L. y el traslado del domicilio social de la Sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Velázquez 20, planta 6 derecha, 28006 de Madrid).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 30061, Folio 8. Hoja M-541063.

Con fecha 7 de marzo de 2019 y mediante escritura pública otorgada ante el ilustrísimo notario de Madrid, Andrés de la Fuente O´Connor, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la Sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una Sociedad Anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

A pesar del impacto inicial que tuvo la irrupción del Covid-19 en los trabajos de construcción de la residencia, con la paralización de los mismos durante un periodo limitado por la declaración del Estado de Alarma y las distintas medidas extraordinarias adoptadas por parte de las Administraciones Públicas como reacción a la crisis sanitaria, la residencia de estudiantes se ha finalizado en plazo, obteniendo el certificado de final obra con fecha 28 de octubre de 2020. Una vez concluidas las obras, la Sociedad está llevando a cabo las tareas de puesta en marcha del edificio. La licencia de primera ocupación fue presentada y obtenida en el Ayuntamiento de Málaga con fecha 18 de enero de 2020 mediante declaración responsable, quedando pendiente de presentar a fecha de formulación de las presentes cuantas anuales la licencia de actividad una vez concluido los trabajos de puesta en marcha.

Actividad

El objeto social de la Sociedad atendiendo a lo establecido en sus estatutos modificados mediante escritura el 7 de marzo de 2019 se corresponde con el código CNAE 6820:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario "SOCIMI" o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecimiento 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 el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o

estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad presentó la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI

HUBR Málaga SOCMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado

miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.
- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. A juicio de los administradores de la Sociedad, los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI, serán cumplidos en las fechas previstas en la actual legislación.

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

Si bien a la fecha formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se cumplen todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, los administradores de la Sociedad estiman que los mismos serán cumplidos en el tiempo y forma establecidos por la legislación.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados. Igualmente le son de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, en concreto, el Plan General de Contabilidad en las medidas mencionados en el punto anterior 2) a). No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad presenta patrimonio neto positivo.

A 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra es negativo por importe de 43.713 euros

En este sentido, tal y como está establecido en el Contrato de Accionistas, los accionistas se han comprometido a realizar aportaciones adicionales por un importe conjunto máximo de 1.299.616 € para hacer frente a los sobrecostes y gastos extraordinarios que pudieran derivarse de las obras de la Residencia, su equipamiento, puesta en marcha y explotación, o de contingencias acaecidas en los Inmuebles, la Residencia o en la Sociedad. Asimismo, la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 no ha dispuesto de la totalidad de la financiación concedida, tiene pendiente de disponer 1.562.138 euros. En consecuencia, los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Reconocimiento inicial y valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 5.2)

A 31 de diciembre de 2019 al valor de adquisición se añadió los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 281.702 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 2.271.199 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 122.054 euros (véase Nota 8.1). Durante el ejercicio 2020 se ha incurrido en costes de construcción por importe de 6.466.469 euros, en tasas e impuestos por importe de 82.711 euros, en mobiliario por importe de 688.439 euros, 6.106 euros en concepto de equipos y aplicaciones informáticas y se han actividad gastos financieros derivados de los préstamos vinculados importe de 182.592 euros (véase Nota 8.1). A 31 de diciembre de 2020 las obras de construcción del inmueble han finalizado, habiéndose obtenido el certificado de final de obra con fecha 28 de octubre de 2020. Una vez concluidos los trabajos de construcción, la Sociedad está llevando a cabo las actividades de puesta en marcha del edificio. La licencia de primera ocupación fue presentada y obtenida en el Ayuntamiento de Málaga con fecha 18 de enero de 2020 mediante declaración responsable, quedando pendiente de presentar a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la licencia de actividad una vez concluido los trabajos de puesta en marcha.

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

actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Atendiendo a que la Sociedad solo tiene un único activo cuya construcción está en curso, los administradores no han considerado necesario solicitar la valoración de un experto independente, y a su vez consideran que los importes por los que la inversión inmobiliaria en curso está registrada es recuperable atendiendo al Plan de Negocio aprobado.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios – Cumplimiento del Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo a la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto, las cifras del ejercicio 2020 y las correspondientes al ejercicio anterior.

Las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2020 y 2019 han sido auditadas de manera voluntaria a petición del actual consejo de administración.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3) Distribución del Resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2020 y 2019, formulada por el Consejo de Administración, para la posterior aprobación de la Junta de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio (Pérdidas)	(133.027)	(96.110)
	(133.027)	(96.110)
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(133.027)	(96.110)
	(133.027)	(96.110)

Con fecha 6 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó las cuentas anuales y la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción

los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen otros elementos que consisten principalmente en instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento. Ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

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

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

c)Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado, reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos

por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

d) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte de este que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

e) Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad ha optado por registrar las coberturas del riesgo de tipo de interés de un compromiso en firme como una cobertura de los flujos de efectivo.

Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.
La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad con fecha 15 de marzo de 2019 ha contratado un IRS con las condiciones que se estipulan en la nota 9 de la presente memoria abreviada. El mismo cumple con las condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto.

En el contrato de financiación se establece que el tipo de interés es Euribor más un margen del 1,65%. Asimismo, en el dicho contrato de financiación se establece que en caso de que el Euribor sea negativo se entiende 0, lo cual tiene la consideración de derivado implícito.

f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo 399.000 euros que están destinadas al Fondo de Reserva al Servicio a la Deuda (véase Nota 8).

g) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios a largo plazo por su valor razonable, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado

fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre 2019 se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

i) Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales

abreviadas diferencia entre:

i) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

ii) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

j) Transacciones con vinculadas.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Tanto en el ejercicio 2020 como 2019 la Sociedad no tiene ingresos como consecuencia de que la inversión inmobiliaria para explotarla en régimen de arrendamiento, se encuentra en

fase de construcción.

5) Inversiones Inmobiliarias

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

	01/01/2020	Altas	Traspasos	31/12/2020
Coste:				
Construcciones en curso	3.056.438	7.425.955	-	10.482.393
Terrenos	3.744.456	-	-	3.744.456
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	**6.800.895**	**7.425.955**	-	**14.226.849**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**6.800.895**	**7.425.955**	-	**14.226.849**

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

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste.				
Construcciones en curso	-	3.056.438	-	3.056.438
Terrenos	-	3.744.456	-	3.744.456
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	-	**6.800.895**	-	**6.800.895**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	-	**6.800.895**	-	**6.800.895**

Información Transacción / Activo

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió una parcela y dos locales comerciales por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, situados en el Boulevard Louis Pasteur, números 6 y 7 de Málaga, para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia universitaria.

A 31 de diciembre de 2019 al valor de adquisición se añadió los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 281.702 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 2.271.199 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 122.054 euros (véase Nota 8.1). Durante el ejercicio 2020 se ha incurrido en costes de construcción por importe de 6.466 miles de euros, en tasas e impuestos por importe de 82.711 euros, en mobiliario por importe de 688.439 euros, 6.106 euros en concepto de equipos y aplicaciones informáticas y se han actividad gastos financieros derivados de los préstamos vinculados importe de 182.592 euros (véase Nota 8.1). A 31 de diciembre de 2020 las obras de construcción del inmueble han finalizado, habiéndose obtenido el certificado de final de obra con fecha 28 de octubre de 2020.

Una vez concluidas las obras, la Sociedad está llevando a cabo las tareas de puesta en marcha del edificio. La licencia de primera ocupación fue presentada y obtenida en el Ayuntamiento de Málaga con fecha 18 de enero de 2020 mediante declaración responsable, quedando pendiente de presentar a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la licencia de actividad una vez concluido los trabajos de puesta en marcha. Por ello, los gastos asociados a la construcción se encuentran contabilizados como construcciones en curso, estando pendiente de recibir facturas relacionadas con la obra las cuales se recibirán durante el ejercicio 2021

Información Contrato de Gestión y arrendamiento

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió una parcela y dos locales comerciales por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, situados en el Boulevard Louis Pasteur, números 6 y 7 de Málaga, para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia universitaria. La Sociedad ha proyectado la construcción y puesta en marcha de un inmueble en dicho solar y el callejón para lo cual se ha suscrito un contrato de construcción con una constructora y un contrato de gestión de proyecto inmobiliario "Contrato de Project Manager" solicitado a requerimiento del Banco financiador del préstamo para la promoción y otras tareas y gestiones que ha de realizar la Sociedad para la correcta ejecución y legalización de la promoción. Los honorarios por dichos servicios se devengan con la presentación de los diferentes informes que la Sociedad tenga que elaborar.

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad "Contrato de Gestión de Obras y Actividad" con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. (en adelante "HUBR"), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, se suscribe un compromiso para el posterior arrendamiento del inmueble que será firmado a la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha, es decir, en el momento en el que el resultado de explotación de la residencia de estudiantes.

Los honorarios de gestión de obras ascienden a un importe total de 240.000 euros de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y 31 de marzo de 2019 se acuerdan honorarios fijos por importe de 30.000 euros

- Por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, unos honorarios fijos trimestrales de 30.000 euros.

Los honorarios de gestión de puesta en marcha se devengan de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y lo que ocurra antes entre la fecha de finalización de la Puesta en Marcha o de 31 de diciembre de 2020, se acuerdan honorarios fijos por importe de 30.000 euros trimestrales.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y lo que ocurra antes entre la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha o la fecha de 30 de junio de 2021, unos honorarios equivalentes al mayor entre el importe agregado del 5% de los Ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia; y 10.000 euros cada trimestre natural.

- Por el periodo comprendido entre la fecha de 1 de julio de 2021 y la Fecha de Finalización de Puesta en Marcha, unos honorarios equivalentes al importe agregado del 5% de los ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia.

Con fecha 15 de marzo 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 60.000 euros anuales (sin IVA).

6) Activos financieros

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Cotro Plazo		
Inversiones Financieras a corto plazo	15.221	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6.1)	468.893	585.743
Total Corto Plazo	**484.114**	**585.743**

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de estos activos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Cuentas corrientes bancarias	468.893	585.743
Total	**468.893**	**585.743**

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 399.000 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (véase Nota 8).

7) Periodificaciones a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019

Periodificaciones a corto plazo	8.325	8.063
Total	**8.325**	**8.063**

El importe registrado en este epígrafe está relacionado los seguros que la Sociedad tiene contratados.

8) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Largo Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	6.322.536	3.466.304
Derivados (Nota 9)	212.731	156.441
Total Largo Plazo	**6.535.267**	**3.622.745**
Corto Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	113.550	6.250
Provisiones a corto plazo	-	200
Otros pasivos financieros	2.262	-
Otros acreedores (Nota 8.2)	731.756	360.789
Otras deudas con las Admin. Públicas	1.188	-
Total Corto plazo	**848.756**	**367.239**

8.1 Deuda con entidades de crédito.

El 15 de marzo de 2019 la Sociedad formalizó un contrato de financiación (en adelante "Contrato de Financiación") por un importe máximo de 8.113.481 euros destinado a (i) financiar los costes asociados al otorgamiento y perfección del Contrato, las Garantías, los Contratos de Proyecto, y cualesquiera otros documentos conexos por importe máximo de 1.626.343 euros (en adelante el "Tramo A") y a (ii) la financiar el coste de construcción del activo, equipamiento y puesta en explotación del mismo como residencia de estudiantes, así como los costes y gastos de la estructura de la Sociedad por importe de 6.487.137 euros (en adelante el "Tramo B"). Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene disponible para disponer de 1.562.137euros derivado de dicho contrato (5.412.137 euros a 31 de diciembre de 2019).

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición: A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad había dispuesto el importe íntegro del Tramo A y 1.075.000 euros del tramo B. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro del Tramo A y ha dispuesto 3.850.000 euros del tramo B. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 74.828 euros (27.773 euros en 2019). Los intereses devengados y no pagados por este concepto ascienden a 15.280 euros a 31 de diciembre de 2020 (5.154 euros en 2019).

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más

el margen aplicable de 1,65% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato ascendió a 101.418,52 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación, pagada en 2019.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 30 de septiembre de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 5); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora y (iv) prenda sobre las acciones de la Sociedad.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta y siete por ciento (67%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda superior a 1,31x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento mínimo de 50,2/49,9. Tal y como se establece en el contrato de financiación, la primera fecha de cálculo de dichos ratios será con cargo al cierre del ejercicio de 2021, salvo en lo relativo al Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda que será con cargo al cierre del ejercicio posterior a la entrada en explotación del activo, la cual tiene establecida como fecha límite el 31 de octubre de 2021.

Información sobre línea de crédito

El 15 de marzo de 2019, la Sociedad se formalizó una línea de crédito por importe de 2.000.000 de euros destinada a financiar el IVA soportado por la Sociedad en la adquisición del activo y desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en marcha del mismo, así como el IVA soportado en los costes y gastos de estructura de la Sociedad. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más el margen aplicable de 1,65% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito ascendió a 16.000 euros, la cual fue pagada en 2019

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene dispuestos 165.000 euros de dicha de la línea de crédito (1.101.835 euros a 31 de diciembre de 2019). En julio de 2020 la Sociedad ha recibido de la Agencia Tributaría la devolución del IVA soportado por la Sociedad durante el ejercicio 2019, el cual ascendía a 1.132.100 euros. La totalidad de la devolución fue destinado a cancelar el importe dispuesto de la línea de crédito a dicha fecha. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 9.278 euros (13.976 euros a 31 de diciembre de 2019). Los intereses devengados y no pagados por este concepto ascienden a 422,34 euros 31 de diciembre de 2020 (1096 euros a 31 de diciembre de 2019).

Análisis por Vencimientos

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

	Pasivos financieros

	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	98.270	237.095	268.708	300.320	5.516.412	6.420.805
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	15.2780	-	-	-	-	15.280
Derivado (nota 9)	-	-	-	-	212.731	212.731
Otros acreedores	731.756	-	-	-	-	731.756
TOTAL	**845.306**	**237.095**	**268.708**	**300.320**	**5.729.143**	**7.380.573**

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

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito		40.520	101.300	1.216.642	2.107.842	3.466.304
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	6.250					6.250
Derivado (nota 9)					156.441	156.441
Otros acreedores	360.789					360.789
TOTAL	**366.039**	**40.520**	**101.300**	**1.216.642**	**2.264.283**	**3.989.784**

8.2 Otros Acreedores

El saldo de otros acreedores está relacionados con la actividad de la Sociedad y principalmente relativos a los costes de construcción de la residencia, siendo importes pendientes de pago a los diferentes proveedores relacionados principalmente con la construcción de la residencia de estudiantes,

9) Instrumentos financieros derivados

a) Instrumentos derivados de cobertura contable

Con fecha 15 de marzo de 2019, la Sociedad suscribió un contrato IRS ,para cubrir el riesgo de fluctuación de tipos de interés con fecha vencimiento el 31 de marzo de 2026. por un importe equivalente al 60% del nominal del contrato de financiación anteriormente descrito. El importe nocional inicialmente contratado asciende a 4.868.089 miles de euros.

Las principales características del IRS mantenido por la Sociedad al 31 de diciembre a 2020 son las siguientes:

Importe contratado	Nocional a 31/12/19	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Consideración	Valoración 31/12/20
4.868.089	4.868.089	15/03/2019	31/03/2026	0,403%	Cobertura	212.731

Los importes reconocidos durante el ejercicio en el patrimonio neto en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido 212.731 a 31 de diciembre de 2020 (156.441 euros a 31 de

diciembre de 2019).

La citada operación cumple con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz tanto a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura), como a nivel retrospectivo (al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilados dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

Las relaciones de cobertura del derivado contratado por la Sociedad son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, y ofrecen una efectividad del 100% de forma acumulada desde la fecha de designación. El interés devengado durante el ejercicio 2020 asciende a 40.235 euros (28.296 euros a 31 de diciembre de 2019).

10) Fondos Propios

a) Capital social

Con fecha 15 de marzo de 2019 HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas.

Adicionalmente en la misma fecha, HUBR Student Housing, S.L. decidió ampliar el capital social en 8.097.384 euros, mediante la emisión de 8.097.384 acciones de un euro de valor nominal, quedando fijado el capital social en 8.100.384 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsaron 4.796.017 euros (un 59.20% del capital social). Posteriormente, en julio de 2020, los accionistas de la sociedad han desembolsado el capital social pendiente de desembolso por importe de 3.300.367 euros, quedando el capital social desembolsado íntegramente a 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el capital social asciende a 8.100.384 euros, representado por 8.100.384 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

Los accionistas que al cierre del ejercicio 2020 que poseen más de un 5% del capital social son los siguientes:

Partícipe	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	470.475	5,01%
	470.475	5,01%

b) Otras Reservas

El importe negativo registrado en este párrafo se debe a los gastos de constitución de la sociedad.

Según el punto 7, apartado II del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto de la sociedad sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

11) Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2020	2019
Periodo Medio de Pago	55 días	36 días

12) Situación fiscal

El detalle de activos y pasivos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020		Saldo a 31/12/2019	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda pública deudora por IVA	312.604	-	1.132.101	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	1.188	-	300
Activo por Impuesto Diferido	1.648	-	1.648	-
Total	**314.252**	**1.188**	**1.133.749**	**300**

El saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" por importe de 312.604 euros a 31 de diciembre de 2020 se corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble (Nota 5). En julio de 2020 la Sociedad ha recibido de la Agencia Tributaría la devolución del IVA soportado por la Sociedad durante el ejercicio 2019, el cual ascendía a 1.132.100 euros. La totalidad de la devolución fue destinada a cancelar el importe dispuesto de la línea de crédito a dicha fecha (Nota 8).

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE (133.027)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-

Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(133.027)**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**Cuenta de pérdidas y Ganancias (80.654)**		**Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto**		**TOTAL BASE IMPONIBLE (96.110)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(96.110)**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

	Bases imponibles negativas
2017	1.374
2018	4.840
2019	96.110
2020	133.027
Total	**235.351**

13) Ingresos y gastos

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	**2019**
Servicios profesionales	110.666	88.726
Servicios bancarios	1.771	799
Seguros	4.865	3.062

Mantenimiento	2.139	1.604
Otros servicios	3.928	1.919
Tributos	9.658	-
Total	**(133.027)**	**(96.110)**

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 60.000 euros anuales (I.V.A. no incluido). La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble.

Con fecha 15 de marzo de 2019 se firmó un Contrato de Prestación de servicios con Altamar Real Estate, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Prestación de Servicios con Pinsent Masons España, S.L.U, para la llevanza de la Secretaría del Consejo de administración principalmente. Los honorarios que se devengan son 7.500 euros anuales.

14) Saldos y Operaciones con partes vinculadas

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Activo	**2020**	**2019**
Inversiones mobiliarias (Nota 5)		
HUBR Student Housing, S.L.	240.000	215.333
Pasivo		
Otros Acreedores (Nota 8)		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	-	-
Pérdidas y Ganancias:		
Otros gastos de explotación (Nota 11)		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	60.000	47.667

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

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se señala a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo

establecido en dicho artículo:

Administrador	Sociedad	Cargo o función	% Participación directa	% Participación indirecta
Luis Miguel Corral Pozuelo	STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Luis Miguel Corral Pozuelo	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Fernando José Roda Lamsfus	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Juan de la Peña Férnandez-Nespral	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Juan de la Peña Férnandez-Nespral	HUBR STUDENT HOUSING, S.L.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a

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

No existen remuneraciones en concepto de sueldos devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los ejercicios 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los Administradores, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

El Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no hay personal de alta dirección tal y como se extrae de la información recogida en el párrafo relativo a las remuneraciones de los administradores, al recaer la labor de la alta dirección en el Consejo de administración. A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por tres hombres.

14.1 Información Sobre Medio Ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales) y la seguridad y salud del trabajador (leyes sobre seguridad laboral). El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que cumple

sustancialmente tales leyes que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y cargas de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

15) Hechos posteriores al cierre

La licencia de primera ocupación fue presentada y obtenida en el Ayuntamiento de Málaga con fecha 18 de enero de 2020 mediante declaración responsable, quedando pendiente de presentar la licencia de actividad una vez concluidos los trabajos de puesta en marcha. Asimismo, la Sociedad ha iniciado las actividades de comercialización de la residencia de estudiantes con la finalidad de iniciar la explotación del activo una vez se presente mediante declaración responsable la licencia de actividad.

Además del hecho anteriormente comentado, a juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentas cuentas anuales abreviadas.

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

31/12/2020	DESCRIPCIÓN
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Parcela y dos locales comerciales situados en el Boulevard Louis Pasteur, Málaga. Fecha de adquisición 15/03/2019
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Nota 5
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el consejo de administración de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. ha procedido a formular las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambio en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Madrid, 12 de marzo de 2021

D. Fernando José Roda Lamsfus
Presidente del Consejo

D. Juan de la Peña Fernandez-Nespral
Consejero

D. Luis Miguel Corral Pozuelo
Consejero

Anexo VII

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. a petición del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2019, el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado asciende a 6.801 miles de euros, lo que supone un 80% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Igualmente, tal como se menciona en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, el total de altas habidas durante el ejercicio 2019 en el mencionado epígrafe asciende a 6.801 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, la valoración inicial de los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorará por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellas inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento. Igualmente, atendiendo a lo dispuesto en el marco normativo que le es de aplicación a la Sociedad, después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Como consecuencia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2019 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hemos considerado el reconocimiento y la valoración de las existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- En relación con las altas habidas en el ejercicio bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle sobre la totalidad de estas, comprobando la existencia, integridad y exactitud de estas mediante la revisión de documentación soporte con el objeto de dar razonabilidad a su capitalización como mayor valor del activo y que cumplen los criterios para su reconocimiento. Igualmente hemos procedido al recálculo de los gastos financieros derivados de la financiación con el objeto de verificar la razonabilidad de la capitalización de estos.

- Hemos verificado atendiendo al uso previsto que se le va a dar al inmueble registrado bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, y que nos ha sido transmitido por los administradores de la Sociedad, su correcta clasificación.

- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización de las estimaciones del valor recuperable de la inversión inmobiliaria, y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado la estimación de valor recuperable de la inversión, así como las conclusiones alcanzadas a través de plan de negocio.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Grant Thornton

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

8 de junio de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo

nº 01/20/12484

emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Cuentas Anuales
Abreviadas

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**6.802.543**	**1.648**
Inversiones inmobiliarias	**(Nota 5)**	**6.800.895**	**-**
Activo por impuesto diferido		**1.648**	**1.648**
ACTIVO CORRIENTE		**1.725.907**	**2.817**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.132.101**	**-**
Otros deudores	(Nota 11)	1.132.101	-
Inversiones Financieras a corto plazo		**-**	**30**
Periodificaciones a corto plazo	**(Nota 7)**	**8.063**	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**(Nota 6)**	**585.743**	**2.787**
TOTAL ACTIVO		**8.528.450**	**4.465**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		**4.538.466**	**(6.000)**
FONDOS PROPIOS		**4.538.466**	**(6.000)**
Capital	(Nota 10)	**4.800.017**	**3.000**
Capital escriturado		8.100.384	3.000
Capital no desembolsado		(3.300.367)	-
Reservas		**(2.781)**	**(2.781)**
Otras reservas	(Nota 10)	(2.781)	(2.781)
Resultados de ejercicios anteriores		**(9.219)**	**(4.379)**
Otras aportaciones de socios		**3.000**	**3.000**
Resultado del ejercicio	(Nota 3)	**(96.110)**	**(4.840)**
Ajustes por cambio de valor	(Nota 9)	**(156.441)**	-
PASIVO NO CORRIENTE		**3.622.745**	-
Deudas a largo plazo		**3.622.745**	-
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	3.466.304	-
Derivados	(Nota 9)	156.441	
PASIVO CORRIENTE		**367.239**	**10.464**
Provisiones a corto plazo		**200**	**200**
Deudas a corto plazo		**6.250**	-
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	6.250	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**360.789**	**10.264**
Proveedores	(Nota 8.2)	-	10.247
Otros acreedores	(Nota 8.2)	360.789	17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**8.528.450**	**4.465**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
Otros gastos de explotación	(Nota 13)	**(96.110)**	**(10.133)**
Servicios exteriores		(96.110)	(10.133)
Otros resultados		-	**3.645**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(96.110)**	**(6.488)**
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(96.110)**	**(6.488)**
Impuesto de sociedades	(Nota 12)	-	1.648
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(96.110)**	**(4.840)**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR MÁLAGA SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

(Expresado en euros)

	2019	2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(96.110)**	**(4.840)**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**(156.441)**	**-**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**(156.441)**	
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**-**	**-**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(252.551)**	**(4.840)**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Capital No Desembolsado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Otras aportaciones de Socios (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor (Nota 9)	Total
A) SALDO, 31/12/2017	**3.000**	**-**	**(2.781)**	**-**	**(3.005)**	**(1.374)**		**(4.160)**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	**(4.840)**		**(4.840)**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-		-
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-		-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	**(1.374)**	**1.374**		-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	-	(1.374)	1.374		-
B) SALDO, 31/12/2018	**3.000**	**-**	**(2.781)**	**3.000**	**(4.379)**	**(4.840)**	**-**	**(6.000)**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.				-	-	(96.110)		(96.110)
II. Operaciones con socios o propietarios	**8.097.384**	**(3.300.347)**		**-**	**-**	**-**		**4.800.017**
-Otras operaciones con socios o propietarios	8.097.384	(3.300.367)		-	-	-		4.800.017
III. Otras variaciones del patrimonio neto.				-	**(4.840)**	**4.840**	**(156.441)**	**(156.441)**
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-		-	-	(4.840)	4.840		-
C) SALDO, 31/12/2019	**8.100.384**	**(3.300.367)**	**(2.781)**	**3.000**	**(9.219)**	**(96.110)**	**(156.441)**	**4.538.466**

Las notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

HUBR Málaga SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1) Información general

HUBR Málaga SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida el 22 de junio de 2012 como sociedad limitada bajo la denominación social de Inversiones Secondaries de Capital, S.L. Con posterioridad y mediante escritura pública otorgada ante el Ilustrísimo notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con fecha 7 de junio de 2018 se eleva a público como la modificación de la denominación social de ésta por la actual de HUBR Málaga, S.L. y el traslado del domicilio social de la Sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en calle Velázquez 20, planta 6 derecha, 28006 de Madrid).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 30061, Folio 8. Hoja M-541063.

Con fecha 7 de marzo de 2019 y mediante escritura pública otorgada ante el ilustrísimo notario de Madrid, Andrés de la Fuente O'Connor, HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la Sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una Sociedad Anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Actividad

El objeto social de la Sociedad atendiendo a lo establecido en sus estatutos modificados mediante escritura el 7 de marzo de 2019 se corresponde con el código CNAE 6820:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario "SOCIMI" o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecimiento 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 el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha acordado optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019 la Sociedad ha presentado la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI

HUBR Málaga SOCMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento

de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.
- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en

el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados. Igualmente le son de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, en concreto, el Plan General de Contabilidad en las medidas mencionados en el punto anterior 2) a). No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2019 Sociedad presenta patrimonio neto positivo. Sin embargo, en el ejercicio 2018 presentaba patrimonio neto negativo por importe de 6.000 euros encontrándose por tanto en causa de disolución.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 7.647 euros. Durante el ejercicio 2019 está situación ha sido corregida pasando a tener un fondo de maniobra positivo por importe de 1.365.184 euros

Con fecha 6 de junio de 2018, la sociedad Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (en ese momento, acreedora de la Sociedad) decidió condonar un importe debido por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 por importe de 3.845 euros, que fue registrado dentro del epígrafe "otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

Igualmente, con fecha de 22 de junio de 2018 el anterior socio único por aquel entonces, decidió aportar a la Sociedad la cantidad de 3.000 euros en concepto de *Aportaciones de Socios o Propietarios*, sin necesidad, por tanto, de aumentar el capital social de la Sociedad. Dicha aportación, que tiene carácter irrevocable, sin derecho a devolución ni obligación de reintegrarse al no realizarse a título de préstamo o similar, y no devenga contraprestación alguna a favor del socio único, tiene por objeto incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad a fin de reforzar la situación financiera, fortalecer el patrimonio neto de la Sociedad y cumplir con lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, durante el ejercicio 2019 se llevo a cabo un aumento del capital social para corregir el desequilibrio existente.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a las previsiones de ganancias fiscales futuras que hacen probable la aplicación de activos por impuesto diferido.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta

la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Reconocimiento inicial y valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 5.2)

A 31 de diciembre de 2019 al valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 234.931 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 2.997.139 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 122.054 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso.

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

Atendiendo a que la Sociedad sólo tiene un único activo cuya construcción está en curso, los administradores no han considerado necesario solicitar la valoración de un experto independente, y a su vez consideran que los importes por los que la inversión inmobiliaria en curso está registrada es recuperable atendiendo al Plan de Negocio aprobado.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios – Cumplimiento del Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado

del Impuesto sobre Sociedades.

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

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto, las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha comenzado su actividad y, por tanto, las cifras no son comparables con las del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2018 han sido auditadas de manera voluntaria a petición del actual consejo de administración.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el Patrimonio Neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3) Distribución del Resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2019, formulada por el Consejo de Administración, para la posterior aprobación de la Junta de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio (Pérdidas)	**(96.110)**	**(4.840)**
	(96.110)	**(4.840)**
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	**(96.110)**	**(4.840)**
	(96.110)	**(4.840)**

Con fecha 25 de febrero de 2019 el Socio Único de la Sociedad aprobó las cuentas anuales y la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen otros elementos que consisten principalmente en instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento. Ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan

sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

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

c)Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

d) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e) Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad ha optado por registrar las coberturas del riesgo de tipo de interés de un compromiso en firme como una cobertura de los flujos de efectivo.

Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de

un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.
La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad con fecha 15de marzo de 2019 ha contratado un IRS con las condiciones que se estipulan en la nota 9 de la presente memoria abreviada .El mismo cumple con la condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto.

f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo 399.000 euros que están destinadas al Fondo de Reserva al Servicio a la Deuda (véase Nota 8).

g) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios a largo plazo por su valor razonable, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por

deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre 2019se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de

los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

i) Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

i) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

ii) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

j) Transacciones con vinculadas.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

5) Inversiones Inmobiliarias

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

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
Construcciones en curso	-	3.056.438	-	3.056.438
Terrenos	-	3.744.456	-	3.744.456
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	-	**6.800.895**	-	**6.800.895**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	-	**6.800.895**	-	**6.800.895**

Información Transacción / Activo

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido una parcela y dos locales comerciales por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, situados en el Boulevard Louis Pasteur, números 6 y 7 de Málaga, para la remodelación de los mismos y la construcción de una residencia universitaria.

A 31 de diciembre de 2019 al valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 281.702 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 2.271.199 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 122.054 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso.

Información Contrato de Gestión y arrendamiento

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido una parcela y dos locales comerciales por importe de 3.400.000 euros y 725.940 euros respectivamente, situados en el Boulevard Louis Pasteur, números 6 y 7 de Málaga, para la remodelación de los mismos y la construcción de una

residencia universitaria. La Sociedad ha proyectado la construcción y puesta en marcha de un inmueble en dicho solar y el callejón para lo cual se ha suscrito un contrato de construcción con una constructora y un contrato de gestión de proyecto inmobiliario "Contrato de Project Manager" solicitado a requerimiento del Banco financiador del préstamo para la promoción y otras tareas y gestiones que ha de realizar la Sociedad para la correcta ejecución y legalización de la promoción. Los honorarios por dichos servicios se devengan con la presentación de los diferentes informes que la Sociedad tenga que elaborar.

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión de obras y actividad "Contrato de Gestión de Obras y Actividad" con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. (en adelante "HUBR"), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, se suscribe un compromiso para el posterior arrendamiento del inmueble que será firmado a la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha, es decir, en el momento en el que el resultado de explotación de la residencia de estudiantes.

Los honorarios de gestión de obras ascienden a un importe total de 240.000 euros de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y 31 de marzo de 2019 se acuerdan honorarios fijos por importe de 30.000 euros

- Por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, unos honorarios fijos trimestrales de 30.000 euros.

Los honorarios de gestión de puesta en marcha se devengan de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y lo que ocurra antes entre la fecha de finalización de la Puesta en Marcha o de 31 de diciembre de 2020, se acuerdan honorarios fijos por importe de 30.000 euros trimestrales.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y lo que ocurra antes entre la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha o la fecha de 30 de junio de 2021, unos honorarios equivalentes al mayor entre el importe agregado del 5% de los Ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia; y 10.000 euros cada trimestre natural.

- Por el periodo comprendido entre la fecha de 1 de julio de 2021 y la Fecha de Finalización de Puesta en Marcha, unos honorarios equivalentes al importe agregado del 5% de los ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia.

Con fecha 15 de marzo 2019 la Sociedad firma un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 60.000 euros anuales (sin IVA). La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del

inmueble.

6) Activos financieros

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

Largo Plazo	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Inversiones Financieras a corto plazo	-	30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6.1)	585.743	2.787
Total Largo Plazo	**585.743**	**2.817**

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de estos activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas corrientes bancarias	585.743	2.787
Total	**585.743**	**2.933**

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

A 31 de diciembre de 2019 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 399.000 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (véase Nota 8).

7) Periodificaciones a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones a corto plazo	8.063	-
Total	**8.063**	-

El importe registrado en este epígrafe está relacionado con la cuota de un seguro anual que la Sociedad tiene contratado.

8) Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Largo Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	3.466.304	-
Derivados (Nota 9)	156.441	
Total Largo Plazo	**3.622.745**	-
Corto Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.2)	6.250	-
Provisiones a corto plazo	200	200
Proveedores	-	10.247
Otros acreedores	360.768	17
Total Corto plazo	**367.218**	**10.464**

8.1 Deuda con entidades de crédito.

El 15 de marzo de 2019 la Sociedad ha formalizado un contrato de financiación (en adelante "Contrato de Financiación") por un importe máximo de 8.113.481 euros destinado a (i) financiar los costes asociados al otorgamiento y perfección del Contrato, las Garantías, los Contratos de Proyecto, y cualesquiera otros documentos conexos por importe máximo de 1.626.343,15 euros (en adelante el "Tramo A") y a (ii) la financiar el coste de construcción del activo, equipamiento y puesta en explotación del mismo como residencia de estudiantes, así como los costes y gastos de la estructura de la Sociedad por importe de 6.487.137,85 euros (en adelante el "Tramo B"). Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha dispuesto de 5.412.137,85 euros derivado de dicho contrato.

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición: A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha dispuesto el importe íntegro del Tramo A y 1.075.000 euros del tramo B. Los intereses devengados durante el ejercicio 2019 ascienden a 27.773 euros. Los intereses devengados y no pagados por este concepto ascienden a 5.154 euros 31 de diciembre de 2019.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más el margen aplicable de 1,65% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato asciende a 101.418,52 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 30 de septiembre de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 5); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el

Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta y siete por ciento (67%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda superior a 1,31x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento mínimo de 50,2/49,9. Tal y como se establece en el contrato de financiación, la primera fecha de cálculo de dichos ratios será con cargo al cierre del ejercicio de 2021, salvo en lo relativo al Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda que será con cargo al cierre del ejercicio posterior a la entrada en explotación del activo, establecido como fecha límite el 31 de octubre de 2021

Información sobre línea de crédito

El 15 de marzo de 2019, la Sociedad ha formalizado una línea de crédito por importe de 2.000.000 de euros destinada a financiar el IVA soportado por la Sociedad en la adquisición del activo y desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en marcha del mismo, así como el IVA soportado en los costes y gastos de estructura de la Sociedad. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de Euribor más el margen aplicable de 1,65% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito asciende a 16.000 euros.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene dispuesto 1.101.835 euros de dicha de la línea de crédito. Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 13.976 euros. Los intereses devengados y no pagados por este concepto ascienden a 1.096 euros 31 de diciembre de 2019. Dichos intereses están pagados a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas

Análisis por Vencimientos

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

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito		40.520	101.300	1.216.642	2.107.842	3.466.304
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	6.250					6.250
Derivado (nota 9)					156.441	156.441
Otros acreedores	360.789					360.789
TOTAL	**366.039**	**40.520**	**101.300**	**1.216.642**	**2.264.283**	**3.989.784**

8.2 Otros Acreedores

Los Pasivos financieros correspondientes con los otros acreedores están relacionados con la actividad de las empresas. Siendo los importes pendientes de pago a los diferentes proveedores.

9) Instrumentos financieros derivados

a) Instrumentos derivados de cobertura contable

Con fecha 15 de marzo de 2019, la Sociedad suscribió un contrato IRS ,para cubrir el riesgo de fluctuación de tipos de interés con fecha vencimiento el 31 de marzo de 2026. por un importe equivalente al 60% del nominal del contrato de financiación anteriormente descrito. El importe nocional inicialmente contratado asciende a 4.868.089 miles de euros.

Las principales características del IRS mantenido por la Sociedad al 31 de diciembre a 2019 son las siguientes:

Importe contratado	Nocional a 31/12/19	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Consideración	Valoración 31/12/19
4.868.089	4.868.089	15/03/2019	31/03/2026	0,403%	Cobertura	156.441

Los importes reconocidos durante el ejercicio en el patrimonio neto en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido 156.441 euros.

La citada operación cumple con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz tanto a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura), como a nivel retrospectivo (al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilados dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

Las relaciones de cobertura del derivado contratado por la Sociedad son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, y ofrecen una efectividad del 100% de forma acumulada desde la fecha de designación. El interés devengado durante el ejercicio 2019 asciende a 28.396 euros.

10) Fondos Propios

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2019 el capital social asciende a 8.100.384 euros, representado por 8.100.384 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase (a 31 de diciembre de 2018 el capital social ascendía a 3.000 euros, represando por 3.000 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase. Las acciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, mientras las acciones numeradas de la 3.001 a la 8.100.384, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un 59,24% de su valor nominal al 31 de diciembre de 2019. Por tanto, a 31 de diciembre de 2019 el capital social desembolsado asciende a 4.800.017 euros (3.000 euros a 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 15 de marzo de 2019 HUBR Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas.

Adicionalmente en la misma fecha, el por aquel entonces socio único, decidió ampliar el capital social en 8.097.384 euros, mediante la emisión de 8.097.384 acciones de un euro de valor nominal, quedando fijado el capital social en 8.100.384 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsan 4.797.017 euros (59.24% del valor nominal total).

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

Partícipe	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	470.475	5,01%
	470.475	**5,01%**

b) Otras Reservas

El importe negativo registrado en este párrafo se debe a los gastos de constitución de la sociedad. Según el punto 7, apartado II del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto de la sociedad sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

11) Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2019	2018
Periodo Medio de Pago	36 días	181 días

12) Situación fiscal

El detalle de activos y pasivos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda pública deudora por IVA	1.132.101	-	--	3
Hacienda pública acreedora por IRPF		300	-	14
Activo por Impuesto Diferido	1.648	-	1.648	-
Total	**1.133.749**	**300**	**1.648**	**17**

El saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" por importe de 1.132.101 euros a 31 de diciembre de 2019 se corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por la Sociedad en la adquisición activo y el I.V.A soportado por los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble (Nota 5)

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**Cuenta de pérdidas y ganancias (80.654)**		**Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto**		**TOTAL BASE IMPONIBLE (96.110)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(96.110)**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**Cuenta de pérdidas y Ganancias (80.654)**		**Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto**		**TOTAL BASE IMPONIBLE (4.840)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(4.840)**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2018 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

	Bases imponibles negativas
2017	1.072
2018	6.288
Total	**7.360**

13) Ingresos y gastos

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Servicios profesionales	88.726	9.712
Servicios bancarios	799	119
Seguros	3.062	-
Mantenimiento	1.604	-
Otros servicios	1.919	303
Total	**(96.110)**	**10.133**

Con fecha 15 de marzo de 2019 la Sociedad firma un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 60.000 euros anuales (I.V.A. no incluido).. La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble.

Con fecha 15 de marzo de 2019 se firma un Contrato de Prestación de servicios con Altamar Real Estate, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Prestación de Servicios con Pinsent Masons España, S.L.U, para la llevanza de la Secretaría del Consejo de administración principalmente. Los honorarios que se devegan son 7.500 euros anuales.

14) Operaciones con partes vinculadas

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

Activo	2019
Inversiones mobiliarias (Nota 5)	
HUBR Student Housing, S.L.	215.333
Pasivo	
Otros Acreedores (Nota 8)	
Elcano Real Estate, S.L.	-
Pérdidas y Ganancias:	
Otros gastos de explotación (Nota 11)	
Elcano Real Estate, S.L.	47.667

Los administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

No existen remuneraciones en concepto de sueldos devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los ejercicios 2019.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los Administradores, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

El Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no hay personal de alta dirección tal y como se extrae de la información recogida en el párrafo relativo a las remuneraciones de los administradores, al recaer la labor de la alta dirección en el Consejo de administración. A 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por tres hombres (un hombre al 31 de diciembre de 2018).

14.1 Información Sobre Medio Ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales) y la seguridad y salud del trabajador (leyes sobre seguridad laboral). El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que cumple sustancialmente tales leyes que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio no se ha considerado necesario registrar

ninguna dotación para riesgos y cargas de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

15) Hechos posteriores al cierre

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

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

En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales si bien se han realizado extensiones posteriores. A la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas se mantiene dicho estado, no siendo previsible una estimación exacta de su prolongación.

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

No obstante, los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

La propagación del COVID -19 y las distintas medidas extraordinarias adoptadas por las administraciones públicas han supuesto un impacto en la evolución de las obras, en especial la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2020, de 29 de marzo de 2020, el cual determinaba la imposibilidad legal para los trabajadores que prestasen servicios no esenciales de acudir a los centros e instalaciones de trabajo, reconociéndoles de tal modo un permiso retribuido recuperable, de carácter obligatorio, entre el 30 de marzo y el 9 de abril de 2020, ambos inclusive. La obra estuvo paralizada dichos días tras los cuales se reanudaron de manera adecuada. Dado que el permiso retribuido tiene carácter recuperable, se estima que el retraso en los plazos de ejecución de la obra ocasionado por la paralización de la obra, pueda ser recuperado durante los meses siguientes, estando prevista la apertura de la residencia en el primer trimestre 2021.

Asimismo, en relación con el Contrato de Financiación que mantiene la Sociedad, descrito en la Nota 8.1 de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad no tiene obligaciones contractuales de devolución del mismo hasta el ejercicio 2021, así como la primera fecha de cálculo de los ratios financieros asociados a ducho contrato de financiación será con cargo al cierre del ejercicio de 2021, salvo en lo relativo al Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda que será con cargo al cierre del ejercicio posterior a la entrada en explotación del activo, establecido como fecha límite el 31 de octubre de 2021.

Los administradores han realizado un análisis de la situación financiera de la Sociedad atendiendo al desarrollo de los acontecimientos, y si bien la paralización de las obras ha sido algo puntual y

las obligaciones financieras no se ven afectadas por este hecho, han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

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

31/12/2019	DESCRIPCIÓN
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Solar en la avenida de la Palmera de Sevilla. Parcela y dos locales comerciales situados en el Boulevard Louis Pasteur, Málaga. Fecha de adquisición 15/03/2019
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Nota 5
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el consejo de administración de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. ha procedido a formular las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambio en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Madrid, 25 de mayo de 2020

D. Fernando José Roda Lamsfus
Presidente del Consejo

D. Juan de la Peña Férnandez-Nespral
Consejero

D. Luis Miguel Corral Pozuelo
Consejero

Anexo VIII

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Incluye Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. a petición del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2020, el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado asciende a 9.658 miles de euros, lo que supone un 93% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Igualmente, tal como se menciona en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta el total de altas habidas durante el ejercicio 2020 en el mencionado epígrafe asciende a 4.364 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, la valoración inicial de los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorará por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellas inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento. Igualmente, atendiendo a lo dispuesto en el marco normativo que le es de aplicación a la Sociedad, después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Como consecuencia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2020 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hemos considerado el reconocimiento y la valoración de las existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- En relación con las altas habidas en el ejercicio bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle sobre la totalidad de estas, comprobando la existencia, integridad y exactitud de estas mediante la revisión de documentación soporte con el objeto de dar razonabilidad a su capitalización como mayor valor del activo y que cumplen los criterios para su reconocimiento.

- Hemos verificado la clasificación del inmueble atendiendo al uso previsto que se le va a dar y que nos ha sido transmitido por los administradores de la Sociedad.

- Hemos obtenido y revisado el informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente.

- Hemos comprobado la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.

- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231





David Calzada Criado

ROAC nº 22193

21 de mayo de 2021

Cuentas Anuales
Abreviadas

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**9.714.910,02**	**5.350.859,73**
Inversiones inmobiliarias	**(Nota 5)**	**9.658.100,80**	**5.294.050,51**
Inversiones financieras a largo plazo	**(Nota 6.2)**	**56.809,22**	**56.809,22**
ACTIVO CORRIENTE		**653.922,25**	**2.627.785,01**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**(Nota 11)**	**163.614,84**	**1.061.216,22**
Hacienda Pública deudora por IVA		163.614,84	1.061.216,22
Inversiones financieras a corto plazo	**(Nota 6.2)**	**1.500,00**	-
Otros activos financieros		1.500,00	-
Periodificaciones a corto plazo	**(Nota 7)**	**15.884,33**	**8.523,37**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**(Nota 6.1)**	**472.923,08**	**1.558.045,42**
TOTAL ACTIVO		**10.368.832,27**	**7.978.644,74**

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		**7.239.786,43**	**7.364.823,07**
FONDOS PROPIOS		**7.239.786,43**	**7.364.823,07**
Capital social	**(Nota 9)**	**7.479.501,00**	**7.479.501,00**
Capital escriturado		9.400.393,00	9.400.393,00
Capital no exigido		(1.920.892,00)	(1.920.892,00)
Reservas		**(576,30)**	**(576,30)**
Otras reservas		(576,30)	(576,30)
Resultados de ejercicios anteriores		**(114.101,63)**	**(44,84)**
Resultado del ejercicio	**(Nota 3)**	**(125.036,64)**	**(114.056,79)**
PASIVO NO CORRIENTE		**1.454.862,98**	**(328.858,52)**
Deudas a largo plazo	**(Nota 8)**	**1.454.862,98**	**(328.858,52)**
Deudas con entidades de crédito		1.454.862,98	(328.858,52)
PASIVO CORRIENTE		**1.674.182,86**	**942.680,19**
Deudas a corto plazo		**175.720,53**	**910.993,00**
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	26.951,18	910.901,25
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2)	148.769,35	91,75
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.498.462,33**	**31.687,19**
Otros acreedores	(Nota 8.3)	1.498.374,56	31.687,19
Otras deudas con las Admin. Públicas	(Nota 11)	87,77	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**10.368.832,27**	**7.978.644,74**

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Otros gastos de explotación	**(Nota 12)**	**(125.036,64)**	**(114.056,79)**
Servicios exteriores		(125.036,64)	(114.056,79)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(125.036,64)**	**(114.056,79)**
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(125.036,64)**	**(114.056,79)**
Impuesto de sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(125.036,64)**	**(114.056,79)**

Las Notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIOS 2020

(Expresado en euros)

	2020	2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(125.036,64)**	**(114.056,79)**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(125.036,64)**	**(114.056,79)**

Las Notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Capital No Desembolsado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total
A) SALDO, 31/12/2018	**3.000,00**	-	**(576,30)**	-	**(44,84)**	**2.378,86**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**(114.056,79)**	**(114.056,79)**
II. Operaciones con socios o propietarios	**9.397.393,00**	**(1.920.892,00)**	-	-	-	**7.476.501,00**
-Otras operaciones con socios o propietarios	9.397.393,00	(1.920.892,00)	-	-	-	7.476.501,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	**(44,84)**	**44,84**	-
- Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(44,84)	44,84	-
B) SALDO, 31/12/2019	**9.400.393,00**	**(1.920.892,00)**	**(576,30)**	**(44,84)**	**(114.056,79)**	**7.364.823,07**

Las Notas 1 a 14 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Capital No Desembolsado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total
B) SALDO, 31/12/2019	**9.400.393,00**	**(1.920.892,00)**	**(576,30)**	**(44,84)**	**(114.056,79)**	**7.364.823,07**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**(125.036,64)**	**(125.036,64)**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
-Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	**(114.056,79)**	**114.056,79**	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(114.056,79)	114.056,79	-
C) SALDO, 31/12/2020	**9.400.393,00**	**(1.920.892,00)**	**(576,30)**	**(114.101,63)**	**(125.036,64)**	**7.239.786,43**

Las Notas 1 a 14 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1) INFORMACIÓN GENERAL

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida bajo la denominación Mindoro Investments, S.L. el 7 de diciembre de 2017. Con posterioridad, y mediante escritura pública otorgada ante el Ilustrísimo Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor con fecha 17 de enero de 2019, se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la actual de HUBR Sevilla, S.A. y el traslado del domicilio social de la Sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en la calle Monte Esquinza, 30bajo izquierda, 28010 Madrid).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.748, Folio 157, Sección 8 Hoja M-658494.

Con fecha 28 de febrero de 2019 Hubr Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

A pesar del impacto inicial que tuvo la irrupción del Covid-19 en los trabajos de construcción de la residencia, con la paralización de los mismos durante un periodo limitado por la declaración del Estado de Alarma y las distintas medidas extraordinarias adoptadas por parte de las Administraciones Públicas como reacción a la crisis sanitaria, el ritmo de trabajo se ha recuperado y no se observan retrasos en el programa de ejecución de la obra como consecuencia del Covid-19.

Actividad

El objeto social de la Sociedad atendiendo a lo establecido en sus estatutos modificados mediante escritura el 28 de febrero de 2019 se corresponde con el código CNAE 6820;

a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para el arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario "SOCIMI" o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan por objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecidos para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley SOCIMI.

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 lo sustituya en el futuro.

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada

periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la Sociedad ha presentado la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el

plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.
- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Si bien a la fecha formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se cumplen todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, los administradores de la Sociedad estiman que los mismos serán cumplidos en el tiempo y forma establecidos por la legislación.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas

y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada compuesta por las Notas 1 a 14, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados. Igualmente le son de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, en concreto, el Plan General de Contabilidad en las medidas mencionados en el punto anterior 2.a. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra es negativo por importe de 1.020.260,61 euros.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado disposiciones de financiación por importe total de 1.837.159 euros. Asimismo, el Consejo de Administración el 2 de diciembre de 2020 acordó solicitar a los accionistas de la Sociedad un desembolso adicional de dividendos pasivos por importe de 1.451.022,75€, con desembolso antes del 29 de enero de 2021. En consecuencia, los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 5.2)

A 31 de diciembre de 2019 a dicho valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de

134.415 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 691.349 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 58.287 euros (véase Nota 8.1). Durante el ejercicio 2020 se han capitalizado gastos relacionados con la compra-venta por importe de 70.000 euros, se ha incurrido en costes de construcción por importe de 4.230.563,14 euros y se han activado gastos financieros derivados de los préstamos vinculados importe de 63.487,15 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso. A 31 de diciembre de 2020 no se ha finalizado la construcción del inmueble y los gastos asociados a la construcción se han seguido contabilizando como construcciones en curso.

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

Atendiendo a que la Sociedad solo tiene un único activo cuya construcción está en curso, los administradores no han considerado necesario solicitar la valoración de un experto independente, y a su vez consideran que los importes por los que la inversión inmobiliaria en curso está registrada es recuperable atendiendo al Plan de Negocio aprobado.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios – Cumpliendo Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo a la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambio en el patrimonio neto, las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

Las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2020 y 2019 han sido auditadas de manera voluntaria a petición del Consejo de administración.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la memoria abreviada.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3) Distribución del Resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2020, formulada por el Consejo de Administración para la posterior aprobación de la Junta de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio (pérdidas)	(125.036,64)	(114.056,79)
	(125.036,64)	**(114.056,79)**
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(125.036,64)	(114.056,79)
	(125.036,64)	**(114.056,79)**

Con fecha 6 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó las cuentas anuales abreviadas y la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien

para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen otros elementos que consisten principalmente en construcción e instalaciones técnicas afecto a la explotación vía el arrendamiento. Ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de

otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

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

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

c) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

d) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado

en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte de este que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

e) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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 de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo 118.750,00 euros que están destinadas al Fondo de Reserva al Servicio a la Deuda (véase Nota 8).

f) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios a largo plazo por su valor razonable, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles,

por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre 2019 se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en

sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

h) Provisiones y contingencias.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

i.Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.

ii.Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones con vinculadas.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración

posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Tanto en el ejercicio 2020 como 2019 la Sociedad no tiene ingresos como consecuencia de que la inversión inmobiliaria para explotarla en régimen de arrendamiento, se encuentra en fase de construcción.

5) Inversiones inmobiliarias

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

	01/01/2020	Altas	Traspasos	31/12/2020
Coste:				
Construcciones en curso	884.050,51	4.364.050,29	-	5.248.100,80
Terrenos	4.410.000,00	-	-	4.410.000,00
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	**5.294.050,51**	**4.364.050,29**		**9.658.100,80**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**5.294.050,51**	**4.364.050,29**	-	**9.658.100,80**

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

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste:				
Construcciones en curso	-	884.050,51	-	884.050,51
Terrenos	-	4.410.000,00	-	4.410.000,00
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	-	**5.294.050,51**		**5.294.050,51**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	-	**5.294.050,51**	-	**5.294.050,51**

Información Transacción / Activo

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad adquirió un solar en la avenida de la Palmera de Sevilla y el 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar, por importe de 4.410.000 euros, para la construcción de una residencia de estudiantes.

A 31 de diciembre de 2019 a dicho valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 134.415 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 691.349 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 58.287

euros (véase Nota 8.1). Durante el ejercicio 2020 se han capitalizado gastos relacionados con la compra-venta por importe de 70.000 euros, se ha incurrido en costes de construcción por importe de 4.230.563,14 euros y se han activado gastos financieros derivados de los préstamos vinculados importe de 63.487,15 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso. A 31 de diciembre de 2020 no se ha finalizado la construcción del inmueble y los gastos asociados a la construcción se han seguido contabilizando como construcciones en curso.

Información Contrato de Gestión y arrendamiento

La Sociedad en fecha 28 de febrero de 2019 ha adquirido un solar en la avenida de la Palmera de Sevilla y el 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar, "el callejón" por importe de 4.410.000 euros. La Sociedad ha proyectado la construcción y puesta en marcha de un inmueble en dicho solar y el callejón para lo cual se ha suscrito un contrato de construcción con una constructora y un contrato de gestión de proyecto inmobiliario "Contrato de Project Manager" solicitado a requerimiento del Banco financiador del préstamo para la promoción y otras tareas y gestiones que ha de realizar la Sociedad para la correcta ejecución y legalización de la promoción. Los honorarios por dichos servicios se devengan con la presentación de los diferentes informes que la Sociedad tenga que elaborar.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión de obras y actividad "Contrato de Gestión de Obras y Actividad" con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. (en adelante "HUBR"), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, se suscribe un compromiso para el posterior arrendamiento del inmueble que será firmado a la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha, es decir, en el momento en el que el resultado de explotación de la residencia de estudiantes sea positivo durante tres meses consecutivos.

Los honorarios de gestión de obras ascienden a un importe total de 280.000 euros de la siguiente manera:

Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y 31 de marzo de 2019 se acuerdan honorarios fijos por importe de 35.000 euros.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, unos honorarios fijos trimestrales de 35.000 euros.

Los honorarios de gestión de puesta en marcha se devengan de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y lo que ocurra antes entre la fecha de finalización de la Puesta en Marcha o de 31 de diciembre de 2020, se acuerdan honorarios fijos por importe de 35.000 euros trimestrales.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y lo que ocurra antes entre la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha o la fecha de 30 de junio de 2021, unos honorarios equivalentes al mayor entre el importe agregado del 5% de los Ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia; y 12.000 euros cada trimestre natural.

- Por el periodo comprendido entre la fecha de 1 de julio de 2021 y la Fecha de Finalización de Puesta en Marcha, unos honorarios equivalentes al importe agregado del 5% de los

ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad firma un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 70.000 euros anuales (sin IVA).

6) Activos financieros

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Largo Plazo		
Inversiones Financieras a largo plazo (Nota 6.2)	56.809,22	56.809,22
Total Largo Plazo	**56.809,22**	**56.809,22**
Corto Plazo		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6.1)	472.923,08	1.558.045,42
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	1.500,00	-
Total Corto Plazo	**474.423,08**	**1.558.045,42**

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de estos activos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Cuentas corrientes bancarias	472.923,08	1.558.045,42
Total	**472.923,08**	**1.558.045,42**

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" está restringido por importe de 118.750,00 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (véase Nota 8).

6.2 Inversiones financieras a largo plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2020		Saldo a 31/12/2019	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo

Créditos por operaciones no comerciales				
Fianzas y depósitos	1.500,00	56.809,22	-	56.809,22
Total	**1.500,00**	**56.809,22**	-	**56.809,22**

El importe que la Sociedad tiene en concepto de fianza a largo plazo se corresponde con una fianza depositada ante la gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

7) Periodificaciones a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Periodificaciones a corto plazo	15.884,33	8.523,37
Total	**15.884,33**	**8.523,37**

El importe registrado en este epígrafe está relacionado los seguros que la Sociedad tiene contratados.

8) Pasivos financieros

El detalle de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Largo plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	1.454.862,98	(328.858,52)
Total Largo plazo	**1.454.862,98**	**(328.858,52)**
Corto Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	26.951,18	910.901,25
Otros pasivos financieros (Nota 8.2)	148.769,35	91,75
Otros acreedores (Nota 8.3)	1.498.462,33	31.687,19
Total Corto Plazo	**1.674.182,86**	**942.680,19**

8.1 Deuda con entidades de crédito.

La Sociedad el 28 de febrero de 2019 formalizó un contrato de préstamo (en adelante "Contrato de Financiación") por un importe máximo de 9.500.000 euros destinado a (i) la financiación parcial del desarrollo y construcción del inmueble por importe de 8.400.000 euros y a (ii) la financiación costes y gastos de equipamiento, interiorismo y puesta en explotación del inmueble como residencia de estudiantes por importe de 1.100.000 euros.

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha realizado disposiciones por importe de de 1.430.861,82 euros (a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no había realizado disposiciones de financiación). Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 34.500,26 euros. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 6.567,24 euros a 31 de diciembre de 2020

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato asciende a

118.750,00 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación, la cual fue abonada en 2019.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 28 de agosto de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 5); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora y (iv) promesa de prenda sobre los préstamos participativos de la Sociedad que, en su caso, pueda ostentar en el futuro.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta por ciento (60%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,30x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 55/45. Al cierre del ejercicio 2020 son de obligado cumplimiento el Ratio Loan to Value y el Ratio de Apalancamiento, tal y como se establece en el contrato de financiación. A juicio de los administradores dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2020, a la fecha de formulación y se espera que sean cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio actual.

Información sobre línea de crédito

Por otro lado, 28 de febrero de 2019 la Sociedad formalizó una línea de crédito por importe de 903.000 euros para financiar el I.V.A. soportado por la Sociedad en la adquisición del terreno y otra línea de crédito adicional por importe de 1.2000.000 euros para financiar el I.V.A. soportado en el desarrollo del inmueble como residencia de estudiantes. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito asciende a 11.287,50 euros y 15.000 euros, respectivamente, ambas abonadas en 2019.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha devuelto el importe íntegro de la línea de crédito destinada a financiar el I.V.A de la adquisición por importe de 903.000 euros, al recibir en julio 2020 de la Agencia Tributaria la devolución del I.V.A soportado por la Sociedad durante el ejercicio 2019. Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 11.314,93 euro . Dichos intereses están liquidados a 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dispuesto 309.526,46 euros de la línea de crédito de IVA destinada a financiar el I.VA. soportado por la Sociedad durante la construcción y desarrollo de la residencia. Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 2.271,76 euros. Los intereses devengados y no pagados ascienden a 2.271,76 euros

Análisis por Vencimientos

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

Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	18.112,18	356.618,12	60.132,42	63.754,85	974.357,59	**1.472.975,16**
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	8.839,00	-	-	-	-	**8.839,00**
Otros acreedores	1.498.462,33	-	-	-	-	**1.498.462,33**
Otros pasivos financieros	148.769,35	-	-	-	-	**148.769,35**
TOTAL	**1.674.182,86**	**356.618,12**	**60.132,42**	**63.754,85**	**974.357,59**	**3.129.045,84**

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

Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	903.000	-	-	-	-	903.000
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	7.901	-	-	-	-	7.901
Otros acreedores	31.688	-	-	-	-	31.688
Otros pasivos financieros	92	-	-	-	-	92
TOTAL	**942.680**	-	-	-	-	**942.680**

8.2 Otros pasivos financieros

El saldo de Otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 recoge parte el desembolso de dividendos pasivos aprobado por el Consejo de Administración el 2 de diciembre de 2020por importe de 1.451.022,75€, el, con fecha límite el 29 de enero de 2021. Este saldo junto con el resto de los desembolsos de dividendos pasivos que han tenido lugar durante el mes de enero de 2021 se ha contabilizado como capital desembolsado en enero 2021.

8.3 Otros acreedores

El saldo de otros acreedores está relacionado con la actividad de las empresas, siendo importes pendientes de pago a los diferentes proveedores relacionados principalmente con la construcción de la residencia de estudiantes a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

9) Fondos propios

a) Capital social

Con fecha 28 de febrero de 2019 Hubr Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas.

Adicionalmente en la misma fecha, el socio único decidió ampliar el capital social en 9.397.393 euros, mediante la emisión de 9.397.393 acciones de un euro de valor nominal, ascendiendo el capital social a 9.400.393 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsan 5.597.022 euros (59,54% del valor nominal total). Posteriormente, en septiembre de 2019, los accionistas de la sociedad desembolsaron 1.882.479 euros adicionales.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social asciende a 9.400.393 euros, representado por 9.400.393 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase. Las acciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, mientras las acciones numeradas de la 3.001 a la 9.400.393, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un 79,56% de su valor nominal al 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social desembolsado asciende a 7.479.501 euros

Adicionalmente, el Consejo de Administración el 2 de diciembre de 2020 acordó solicitar a los accionistas de la Sociedad un desembolso adicional de dividendos pasivos por importe de 1.451.022,75 euros, con desembolso antes del 29 de enero de 2021. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha recibido 148.677,60 euros correspondientes a dicha solicitud de desembolso, contabilizados como otros pasivos financieros. Este saldo junto con el resto de los desembolsos de dividendos pasivos que han tenido lugar durante el mes de enero de 2021 se ha contabilizado como capital desembolsado. (Nota 8.3).

Los accionistas que al cierre del ejercicio 2020 que poseen más de un 5% del capital social son los siguientes:

Partícipe	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	470.475	5,01%
	470.475	5,01%

b) Otras reservas

El importe negativo registrado en este epígrafe se debe a los gastos de constitución de la Sociedad. Según el punto 7, apartado II del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto de la Sociedad sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias.

10) Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2020	2019
Periodo Medio de Pago	40 días	6 días

11) Situación Fiscal

El detalle de activos y pasivos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020		Saldo a 31/12/2019	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda pública deudora por IVA	163.614,84	-	1.061.216,22	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	87,77	-	-
Total	**163.614,84**	**87,77**	**1.061.216,22**	**-**

El saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" por importe de 163.614,84 euros a 31 de diciembre de 2020 se corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por la Sociedad por los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble (Nota 5). En julio de 2020 la Sociedad ha recibido de la Agencia Tributaria la devolución del IVA soportado por la Sociedad durante el ejercicio 2019, el cual ascendía a 1.061.216,22 euros. La devolución fue destinada a cancelar el importe dispuesto de la línea de crédito a dicha fecha (Nota 8).

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(125.036,64)**				**(125.036,64)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre sociedades		-	-	-	
Diferencias permanentes	-	-	-	-	
Diferencias temporarias		-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(125.036,64)**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(114.056,79)**				**(114.056,79)**
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Impuesto sobre sociedades		-	-	-	
Diferencias permanentes	-	-	-	-	
Diferencias temporarias		-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(114.056,79)**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades

fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección desde el ejercicio 2017 de los impuestos que le son de aplicación, dado que la Sociedad se constituyó con fecha 7 de diciembre de 2017. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

	Bases imponibles negativas
2017	576,00
2018	44,84
2019	114.056,79
2020	125.036,64
Total	**239.714,27**

12) Ingresos y gastos

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente

	2020	2019
Otros gastos de explotación		
Servicios profesionales	(107.669,81)	(112.159,60)
Servicios bancarios	(149,67)	(975,56)
Seguros	(11.786,32)	(774,85)
Tributos	(5.430,84)	(146,78)
Total	**(125.036,64)**	**(114.056,79)**

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 70.000 euros anuales I.V.A. no incluido La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble.

Con fecha 28 de febrero de 2019 se firmó un Contrato de Prestación de servicios con Altamar Real Estate, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Prestación de Servicios con Pinsent Masons España S.L.U, para la llevanza de la Secretaría del Consejo de administración principalmente. Los honorarios que se devengan son 7.500 euros anuales.

13) Saldos y operaciones con partes vinculadas

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas al 31 de diciembre de 2020:

Activo	2020	2019

Inversiones inmobiliarias (Nota 5)		
HUBR Student Housing, S.L.	280.000,00	257.056,00
Pasivo		
Otros Acreedores (Nota 8)		
HUBR Student Housing, S.L.	-	-
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	-	-
Pérdidas y Ganancias:		
Otros gastos de explotación (Nota 12)		
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	70.000,00	58.527,78

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

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se señala a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo:

Administrador	Sociedad	Cargo o función	% Participación directa	% Participación indirecta
Luis Miguel Corral Pozuelo	STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Luis Miguel Corral Pozuelo	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Fernando José Roda Lamsfus	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Juan de la Peña Férnandez-Nespral	HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a
Juan de la Peña Férnandez-Nespral	HUBR STUDENT HOUSING, S.L.	Miembro del Consejo de Administración	n/a	n/a

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

No existen remuneraciones en concepto de sueldos devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los ejercicios 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los Administradores, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

El Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no hay personal de alta dirección tal y como se extrae de la información recogida en el párrafo relativo a las remuneraciones de los administradores, al recaer la labor de la alta dirección en el Consejo de administración. A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por tres hombres.

13.1 Información Sobre Medio Ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales) y la seguridad y salud del trabajador (leyes sobre seguridad laboral). El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que cumple sustancialmente tales leyes que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y cargas de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

14) Hechos posteriores al cierre

El Consejo de Administración el 2 de diciembre de 2020 acordó solicitar a los accionistas de la Sociedad un desembolso adicional de dividendos pasivos por importe de 1.451.022,75€, con desembolso antes del 29 de enero de 2021. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha recibido 148.677,60 euros correspondientes a dicha solicitud de desembolso, contabilizados como otros pasivos financieros, y durante el mes de enero de 2021 ha recibido el importe restante.

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

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

DESCRIPCIÓN	31/12/2020
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal	

establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Solar en la avenida de la Palmera de Sevilla. Fecha de adquisición 28/02/2019
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Nota 5
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de administración de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A ha procedido a formular las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto o y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Madrid, 12 de marzo de 2021

D. Fernando José Roda Lamsfus
Presidente del Consejo

D. Juan de la Peña Fernandez-Nespral
Consejero

D. Luis Miguel Corral Pozuelo
Consejero

Anexo IX

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Incluye Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas



Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. a petición del Consejo de Administración:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento y valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2019, el importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado asciende a 5.294 miles de euros, lo que supone un 66% del total de la cifra de activo de la Sociedad. Igualmente, tal como se menciona en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta el total de altas habidas durante el ejercicio 2019 en el mencionado epígrafe asciende a 5.294 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, la valoración inicial de los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorará por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Asimismo, en aquellas inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento. Igualmente, atendiendo a lo dispuesto en el marco normativo que le es de aplicación a la Sociedad, después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Como consecuencia de los importes registrados por la Sociedad en el ejercicio 2019 bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, así como el peso que dicho epígrafe tiene sobre el total del activo al cierre del ejercicio, hemos considerado el reconocimiento y la valoración de las existencias como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

En relación con este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- En relación con las altas habidas en el ejercicio bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, hemos realizado pruebas de detalle sobre la totalidad de estas, comprobando la existencia, integridad y exactitud de estas mediante la revisión de documentación soporte con el objeto de dar razonabilidad a su capitalización como mayor valor del activo y que cumplen los criterios para su reconocimiento. Igualmente hemos procedido al recálculo de los gastos financieros derivados de la financiación con el objeto de verificar la razonabilidad de la capitalización de estos.

- Hemos verificado atendiendo al uso previsto que se le va a dar al inmueble registrado bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias, y que nos ha sido transmitido por los administradores de la Sociedad, su correcta clasificación.

- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización de las estimaciones del valor recuperable de la inversión inmobiliaria, y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado la estimación de valor recuperable de la inversión, así como las conclusiones alcanzadas a través del análisis del plan de negocio elaborado por los administradores de la Sociedad.

- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- •Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Grant Thornton

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

8 de junio de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo

nº 01/20/12483

emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Cuentas Anuales
Abreviadas

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**5.350.860**	-
Inversiones inmobiliarias	**(Nota 5)**	**5.294.0511**	-
Inversiones financieras a largo plazo	**(Nota 6.2)**	**56.809**	-
ACTIVO CORRIENTE		**2.627.806**	**2.933**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.061.216**	-
Otros deudores	(Nota 11)	1.061.216	-
Periodificaciones a corto plazo	**(Nota 7)**	**8.524**	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**(Nota 6.1)**	**1.558.065**	**2.933**
TOTAL ACTIVO		**7.978.645**	**2.933**

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		**7.364.823**	**2.379**
FONDOS PROPIOS		**7.364.823**	**2.379**
Capital social	**(Nota 9)**	**7.479.501**	**3.000**
Capital escriturado		9.400.393	3.000
Capital no exigido		(1.920.892)	-
Reservas		**(576)**	**(576)**
Otras reservas		(576)	(576)
Resultados de ejercicios anteriores		**(45)**	-
Resultado del ejercicio	**(Nota 3)**	**(114.057)**	**(45)**
PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Deudas a largo plazo		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
PASIVO CORRIENTE		**613.822**	**554**
Deudas a corto plazo		**582.134**	-
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.1)	582.042	-
Otros deudas a corto plazo		92	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**(Nota 8.2)**	**31.688**	**554**
Proveedores		-	554
Otros acreedores		31.688	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**7.978.645**	**2.933**

Las Notas 1 a 15 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
Otros gastos de explotación	**(Nota 12)**	**(114.057)**	**(45)**
Servicios exteriores		(114.057)	(45)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(114.057)**	**(45)**
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(114.057)**	**(45)**
Impuesto de sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(114.057)**	**(45)**

Las Notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIOS 2019

(Expresado en euros)

	2019	2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**(114.057)**	**(45)**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	**(114.057)**	**(45)**

Las Notas 1 a 15 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.

B) ESTADO TOTAL ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado (Nota 10)	Capital No Desembolsado (Nota 10)	Reservas (Nota 10)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Total
B) SALDO, 31/12/2018	**3.000**	**-**	**(576)**	**-**	**(45)**	**2.379**
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	**(114.057)**	**(99.320)**
II. Operaciones con socios o propietarios	**9.397.393**	**(1.920.892)**	-	-	-	**7.476.501**
-Otras operaciones con socios o propietarios	9.397.393	(1.920.892)	-	-	-	7.476.501
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	**(45)**	**45**	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(45)	45	-
C) SALDO, 31/12/2019	**9.400.393**	**(1.920.892)**	**(576)**	**(45)**	**(114.057)**	**7.379.560**

Las Notas 1 a 14 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HUBR SEVILLA SOCIMI, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

1) INFORMACIÓN GENERAL

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) fue constituida bajo la denominación Mindoro Investments, S.L. el 7 de diciembre de 2017. Con posterioridad, y mediante escritura pública otorgada ante el Ilustrísimo Notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor con fecha 17 de enero de 2019, se eleva a público la modificación de la denominación social de ésta por la actual de HUBR Sevilla, S.A. y el traslado del domicilio social de la Sociedad a Paseo de la Castellana 91, planta 8, 28046 de Madrid (encontrándose su domicilio social anterior en la calle Monte Esquinza, 30bajo izquierda, 28010 Madrid).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.748, Folio 157, Sección 8 Hoja M-658494.

Con fecha 28 de febrero de 2019 Hubr Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones.

Actividad

El objeto social de la Sociedad atendiendo a lo establecido en sus estatutos modificados mediante escritura el 28 de febrero de 2019 se corresponde con el código CNAE 6820;

a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para el arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario "SOCIMI" o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan por objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecidos para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley SOCIMI.

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 lo sustituya en el futuro.

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida con el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro

requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha acordado optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI) previsto en la Ley 11/2009 así como la aplicación del régimen especial SOCIMI.

Con fecha 26 de septiembre de 2019, la Sociedad ha presentado la comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen SOCIMI.

HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales

consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.

- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada compuesta por las Notas 1 a 14, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados. Igualmente le son de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

(SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, en concreto, el Plan General de Contabilidad en las medidas mencionados en el punto anterior 2.a. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (nota 5.2)

A 31 de diciembre de 2019 a dicho valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 134.415 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 691.349 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 58.287 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso.

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

Atendiendo a que la Sociedad solo tiene un único activo cuya construcción está en curso, los administradores no han considerado necesario solicitar la valoración de un experto independente, y a su vez consideran que los importes por los que la inversión inmobiliaria en curso está registrada es recuperable atendiendo al Plan de Negocio aprobado.

Vida útil de las inversiones inmobiliarias

Los administradores de la Sociedad determinan la vida útil estimada y los correspondientes cargos por amortización de las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios – Cumpliendo Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambio en el patrimonio neto, las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha comenzado su actividad y, por tanto, las cifras no son comparables con las del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2019 y 2018 han sido auditadas de manera voluntaria a petición del Consejo de administración.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la memoria abreviada.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3) Distribución del Resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2019, formulada por el Consejo de Administración para la posterior aprobación de la Junta de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio (pérdidas)	(114.057)	(45)
	(114.057)	**(45)**
Aplicación a:		
Resultados negativos ejercicios anteriores	(114.057)	(45)
	(114.057)	**(45)**

Con fecha 25 de febrero de 2019 el Socio Único de la Sociedad aprobó las cuentas anuales y la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente

relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

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

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

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

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

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen otros elementos que consisten principalmente en instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento. Ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

b) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

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

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

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

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

c) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

d) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance abreviado cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

e) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

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 de la Sociedad.

f) Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios a largo plazo por su valor razonable, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios

fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre 2019se comunicó a la Agencia Tributaria los acuerdos para la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de septiembre, por la que se regulan las SOCIMIs, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

h) Provisiones y contingencias.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

i.Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.

ii.Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe

necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones con vinculadas.

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

5) Inversiones inmobiliarias

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

	01/01/2019	Altas	Traspasos	31/12/2019
Coste				
Construcciones en curso	-	884.051	-	884.051
Terrenos	-	4.410.000	-	4.410.000
Construcciones	-	-	-	-
Total Coste	-	**5.294.051**		**5.294.051**
Amortización Acumulada:	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Valor Neto Contable)	-	**5.294.051**	-	**5.294.051**

Información Transacción / Activo

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad ha adquirido un solar en la avenida de la Palmera de Sevilla y el 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar, por importe de 4.410.000 euros, para la construcción de una residencia de estudiantes.

A 31 de diciembre de 2019 a dicho valor de adquisición se ha añadido los gastos relacionados con la compra-venta del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 134.415 euros, los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe de 691.349 euros, y los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 58.287 euros (véase Nota 8.1). Como la construcción del inmueble no ha finalizado los gastos asociados a la construcción de se encuentran contabilizados como construcciones en curso.

Información Contrato de Gestión y arrendamiento

La Sociedad en fecha 28 de febrero de 2019 ha adquirido un solar en la avenida de la Palmera de Sevilla y el 50% del pleno dominio de un terreno que colinda con dicho Solar, "el callejón" por importe de 4.410.000 euros. La Sociedad ha proyectado la construcción y puesta en marcha de un inmueble en dicho solar y el callejón para lo cual se ha suscrito un contrato de construcción con una constructora y un contrato de gestión de proyecto inmobiliario "Contrato de Project Manager" solicitado a requerimiento del Banco financiador del préstamo para la promoción y otras tareas y gestiones que ha de realizar la Sociedad para la correcta ejecución y legalización de la promoción. Los honorarios por dichos servicios se devengan con la presentación de los diferentes informes que la Sociedad tenga que elaborar.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión de obras y actividad "Contrato de Gestión de Obras y Actividad" con la sociedad HUBR Student Housing, S.L. (en adelante "HUBR"), para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Asimismo, se suscribe un compromiso para el posterior arrendamiento del inmueble que será firmado a la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha, es decir, en el momento en el que el resultado de explotación de la residencia de estudiantes sea positivo durante tres meses consecutivos.

Los honorarios de gestión de obras ascienden a un importe total de 280.000 euros de la siguiente manera:

Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y 31 de marzo de 2019 se acuerdan honorarios fijos por importe de 35.000 euros.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, unos honorarios fijos trimestrales de 35.000 euros.

Los honorarios de gestión de puesta en marcha se devengan de la siguiente manera:

- Por el periodo comprendido entre la firma del Contrato y lo que ocurra antes entre la fecha de finalización de la Puesta en Marcha o de 31 de diciembre de 2020, se acuerdan honorarios fijos por importe de 35.000 euros trimestrales.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y lo que ocurra antes entre la Fecha de Finalización de la Puesta en Marcha o la fecha de 30 de junio de 2021, unos honorarios equivalentes al mayor entre el importe agregado del 5% de los Ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia; y 12.000 euros cada trimestre natural.

- Por el periodo comprendido entre la fecha de 1 de julio de 2021 y la Fecha de Finalización

de Puesta en Marcha, unos honorarios equivalentes al importe agregado del 5% de los ingresos totales de la Residencia de Estudiantes, y 5% del resultado operativo de la residencia.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad firma un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 70.000 euros anuales (sin IVA). La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble.

6) Activos financieros

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

Largo Plazo	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Inversiones Financieras a largo plazo (Nota 6.2)	56.809	-
Total Largo Plazo	**56.809**	-
Corto Plazo		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6.1)	1.558.045	2.933
Total Corto Plazo	**1.558.045**	**2.933**

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de estos activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas corrientes bancarias	1.558.045	2.933
Total	**1.558.045**	**2.933**

Debido a su alta liquidez el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

6.2 Inversiones financieras a largo plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Créditos por operaciones no comerciales				

Fianzas y depósitos	-	56.809	-	-
Total	-	**56.809**	-	-

El importe que la Sociedad tiene en concepto de fianza a largo plazo se corresponde con una fianza depositada ante la gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

7) Periodificaciones a corto plazo

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones a corto plazo	8.523	-
Total	**8.523**	-

El importe registrado en este epígrafe está relacionado con la cuota de un seguro anual que la Sociedad tiene con Zurich.

8) Pasivos financieros

El detalle de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Corto Plazo		
Deudas con entidades de crédito (Nota 8.1)	582.042	-
Otras deudas a corto plazo	92	-
Proveedores	-	554
Otros acreedores	31.687	-
Total Corto Plazo	**613.822**	**554**

8.1 Deuda con entidades de crédito.

La Sociedad el 28 de febrero de 2019 ha formalizado un contrato de préstamo (en adelante "Contrato de Financiación") por un importe máximo de 9.500.000 euros destinado a (i) la financiación parcial del desarrollo y construcción del inmueble por importe de 8.400.000 euros y a (ii) la financiación costes y gastos de equipamiento, interiorismo y puesta en explotación del inmueble como residencia de estudiantes por importe de 1.100.000 euros.

A continuación, se señalan algunos de los principales términos y condiciones establecidos en el Contrato de Financiación:

- Disposición. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha realizado disposiciones de dicho importe.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo.

- Comisión de apertura. La comisión de apertura y estructuración de dicho contrato asciende a 118.750,00 euros, equivalente al 1,25% del importe total de la financiación.

- Amortización. El Contrato de Financiación establece un calendario de amortización semestral, teniendo lugar la primera cuota de amortización del principal el 28 de agosto de 2021.

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 5); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora y (iv) promesa de prenda sobre los préstamos participativos de la Sociedad que, en su caso, pueda ostentar en el futuro.

- Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al sesenta por ciento (60%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,30x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 55/45. Al cierre del ejercicio 2019 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se considera que dichos ratios no serían de obligado cumplimiento dado que no hay disposiciones del contrato de financiación.

Información sobre línea de crédito

Por otro lado, en la misma fecha la Sociedad ha formalizado una línea de crédito por importe de 903.000 euros para financiar el I.V.A. soportado por la Sociedad en la adquisición del terreno y otra línea de crédito adicional por importe de 1.2000.000 euros para financiar el I.V.A. soportado en el desarrollo del inmueble como residencia de estudiantes. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual de 2,50% fijo. La comisión de apertura de dichas líneas de crédito asciende a 11.287,50 euros y 15.000 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene dispuesto el importe íntegro de la línea de crédito destinada a la adquisición. Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 19.188,74 euros. Los intereses devengados y no pagados en relación a dicha póliza ascienden a 7.901 euros 31 de diciembre de 2019. Dichos intereses están liquidados a la fecha de formulación de las presentas cuentas

Análisis por Vencimientos

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

	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	574.141	-	-	-	-	574.141
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	7.901	-	-	-	-	7.901
Otros acreedores	31.688	-	-	-	-	31.688
Otros pasivos financieros	92	-	-	-	-	92
TOTAL	**613.822**	-	-	-	-	**613.822**

8.2 Otros acreedores

El saldo de otros acreedores está relacionado con la actividad de las empresas, siendo importes pendientes de pago a los diferentes proveedores.

9) Fondos propios

a) Capital social

A 31 de diciembre de 2019 el capital social asciende a 9.400.393 euros, representado por 9.400.393 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase (a 31 de diciembre de 2018 el capital social ascendía a 3.000 euros, represando por 3.000 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase). Las acciones numeradas de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas, mientras las acciones numeradas de la 3.001 a la 9.400.393, ambas inclusive, se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas en un 79,56% de su valor nominal al 31 de diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2019 el capital social desembolsado asciende a 7.479.501 euros (3.000 euros a 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 28 de febrero de 2019 Hubr Student Housing, S.L., (socio único de la sociedad en dicho momento), decidió transformar la Sociedad en una sociedad anónima en virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, modificando así los estatutos sociales y convirtiendo las participaciones sociales en acciones. El socio único en ese momento era titular de 3.000 participaciones totalmente desembolsadas,

Adicionalmente en la misma fecha, el socio único decidió ampliar el capital social en 9.397.393 euros, mediante la emisión de 9.397.393 acciones de un euro de valor nominal, ascendiendo el capital social a 9.400.393 euros. En el mismo acto se suscriben todas las acciones y se desembolsan 5.597.022 euros (59.56% del valor nominal total). Posteriormente, en septiembre de 2019, los accionistas de la sociedad desembolsaron 1.882.479 euros adicionales, quedando el capital social desembolsado en 7.479.501 euros a 31 de diciembre de 2019

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

Partícipe	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	470.475	5,01%
	470.475	**5,01%**

b) Otras reservas

El importe negativo registrado en este epígrafe se debe a los gastos de constitución de la Sociedad. Según el punto 7, apartado II del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto de la Sociedad sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias.

10) Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2019	2018

Periodo Medio de Pago	6 dias	365 dias

11) Situación Fiscal

El detalle de activos y pasivos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2019		Saldo a 31/12/2018	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda pública deudora por IVA	1.061.216	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF		1.847	-	-
Total	**1.061.216**	**1.847**	**-**	**-**

El saldo recogido en la partida "Hacienda pública deudora por IVA" por importe de 1.061.216 euros a 31 de diciembre de 2019 se corresponde principalmente con el I.V.A. soportado por la Sociedad en la adquisición activo y el I.V.A soportado por los costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble (Nota 5)

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias (114.057)		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE (114.057)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades		-	-	-	
Diferencias permanentes	-	-	-	-	
Diferencias temporarias		-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(114.057)**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2018 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias (45)		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		TOTAL BASE IMPONIBLE (45)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades		-	-	-	
Diferencias permanentes	-	-	-	-	
Diferencias temporarias		-	-	-	
Base imponible (resultado fiscal)		-	-	-	**(45)**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección desde el ejercicio 2017 de los impuestos que le son de

aplicación, dado que la Sociedad se constituyó con fecha 7 de diciembre de 2017. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

	Bases imponibles negativas
2017	576
2018	45
Total	**621**

12) Ingresos y gastos

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente

	2019	2018
Servicios profesionales	112.217	44
Servicios bancarios	976	1
Seguros	777	-
Tributos	147	-
Total	**(114.057)**	**45**

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad firma un contrato de gestión de activo (en adelante el "Contrato de gestión del Activo") con la sociedad Elcano Real Estate, S.L. (en adelante el "Gestor del Activo"), para la prestación de diferentes servicios tales como, la monitorización general al arrendatario en la ejecución de las obras de adecuación y actividad, asesoramiento legal, supervisión del cumplimiento del contrato de arrendamiento y elaboración de informes sobre el activo, entre otros. Este contrato tiene una retribución de 70.000 euros anuales I.V.A. no incluido La duración de este contrato estará en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble.

Con fecha 28 de febrero de 2019 se firma un Contrato de Prestación de servicios con Altamar Real Estate, S.L. para el desarrollo de las actividades administrativas ordinarias de la Sociedad. En contraprestación de estos servicios se devengan 11.600 euros anuales (I.V.A. no incluido). El contrato tiene duración anual y se renueva de forma automática anualmente.

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Prestación de Servicios con Pinsent Masons España S.L.U, para la llevanza de la Secretaría del Consejo de administración principalmente. Los honorarios que se devegan son 7.500 euros anuales.

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal S.L. ascienden a 3.000 euros (2.000 euros en 2018). No se han prestado otros servicios para esta Sociedad.

13) Operaciones con partes vinculadas

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

Activo	
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	
HUBR Student Housing, S.L.	257.056
Pasivo	
Otros Acreedores (Nota 8)	
HUBR Student Housing, S.L.	-
Elcano Real Estate, S.L.	-
Pérdidas y Ganancias:	
Otros gastos de explotación (Nota 12)	
Elcano Real Estate, S.L.	58.527,78

Los administradores de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo a las que se refiere los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

No existen remuneraciones en concepto de sueldos devengadas por los Administradores de la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los Administradores, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno,

Los Administradores de la Sociedad manifiesta que no hay personal de alta dirección tal y como se extrae de la información recogida en el párrafo relativo a las remuneraciones del Consejo de administración, al recaer la labor de la alta dirección en los administradores. A 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por tres hombres (un hombre al 31 de diciembre de 2018).

13.1 Información Sobre Medio Ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales) y la seguridad y salud del trabajador (leyes sobre seguridad laboral). El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que cumple sustancialmente tales leyes que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio no se ha considerado necesario registrar

ninguna dotación para riesgos y cargas de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

14) Hechos posteriores al cierre

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud calificó al COVID-19 con la categoría de pandemia.

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

En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales si bien se han realizado extensiones posteriores. A la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas se mantiene dicho estado, no siendo previsible una estimación exacta de su prolongación.

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

No obstante, los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

La propagación del COVID -19 y las distintas medidas extraordinarias adoptadas por las administraciones públicas han supuesto un impacto en la evolución de las obras, en especial la entrada en vigor del Real Decreto Ley 10/2020, de 29 de marzo de 2020, el cual determinaba la imposibilidad legal para los trabajadores que prestasen servicios no esenciales de acudir a los centros e instalaciones de trabajo, reconociéndoles de tal modo un permiso retribuido recuperable, de carácter obligatorio, entre el 30 de marzo y el 9 de abril de 2020, ambos inclusive. La obra estuvo paralizada dichos días tras los cuales se reanudaron de manera adecuada. Dado que el permiso retribuido tiene carácter recuperable, se estima que el retraso en los plazos de ejecución de la obra ocasionado por la paralización de la obra pueda ser recuperado durante los meses siguientes, estando prevista la apertura de la residencia en septiembre de 2021.

Asimismo, en relación con el Contrato de Financiación que mantiene la Sociedad, descrito en la Nota 8.1 de las presentes cuentas anuales abreviadas, no hay disposiciones del contrato de financiación siendo la primera cuota de amortización el 28 de agosto de 2021, y las obligaciones relativas a los ratios financieras asociados al contrato de financiación no serán de obligado cumplimiento dado que no hay disposiciones del contrato de financiación.

Los administradores han realizado un análisis de la situación financiera de la Sociedad atendiendo al desarrollo de los acontecimientos, y si bien la paralización de las obras ha sido algo puntual y las obligaciones financieras no se ven afectadas por este hecho han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento

Adicionalmente a lo anterior, a juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido

hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentas cuentas anuales abreviadas.

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

31/12/2019	DESCRIPCIÓN
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Solar en la avenida de la Palmera de Sevilla. Fecha de adquisición 28/02/2019
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Nota 5
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de administración de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A ha procedido a formular las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto o y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Madrid, 25 de mayo de 2020

D. Fernando José Roda Lamsfus
Presidente del Consejo

D. Juan de la Peña Férnandez-Nespral
Consejero

D. Luis Miguel Corral Pozuelo
Consejero

Anexo X

INFORME de VALORACIÓN

Preparado para:
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI



VALORACIÓN DE ACTIVOS

Fecha de valoración: 04 de junio de 2021
Fecha del informe: 04 de junio de 2021

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es

INDICE

0_Resumen Ejecutivo 3

1_Instrucciones y términos de referencia 5

Instrucciones 5
Bases de Valoración 5
Enfoque de Valoración 5
Identificación de valorador(es) y sociedad RICS 5
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad 6
Supuestos Generales y supuestos especiales 6

2_ Comprobaciones realizadas y documentación 7

Inspección del Activo(s) 7
Comprobaciones, documentación analizada 7

3_Incertidumbre de valoración material. COVID-19 8

4_Coyuntura de mercado 9

5_Valoración 13

Identificación y Localización de los Activos 13
Principales consideraciones de la Valoración 14
Base de Valoración 14
Enfoque de la Valoración 14

6_Resumen de Valores 15

7_Análisis de sensibilidad 16

ANEXO_ GLOSARIO de términos 17

Anexo: Fichas individualizadas de valoración 20

0_Resumen Ejecutivo

Identificación de la Sociedad
GLOVAL VALUATION, S.A.U, (en lo sucesivo GLOVAL) acreditada por la RICS con número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Identificación del cliente y otros usuarios previstos
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Don Ramón de la Cruz, nº 37
28001 | Madrid

Finalidad de la valoración
La presente valoración de activos inmobiliarios se realiza a efectos INTERNOS.

Objeto de la valoración
Se corresponde a **2 activos destinados a residencia de estudiantes ubicados en:**

-. (001) Bulevar Louis Pasteur, nº 23 CP 29001 MALAGA
-. (002) Avenida de la Palmera, nº 17, CP 41013 SEVILLA

Derechos que se valoran
La valoración se realiza sobre el pleno dominio de los inmuebles, libre de cargas.

Base de valoración
La valoración se realiza sobre la base de "Valor de Mercado", definida como la *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción*".

Fecha de valoración
Los inmuebles se inspeccionan físicamente el 28 de mayo de 2021
La fecha a que está referido el informe se corresponde a 04 de junio de 2021.
Fecha emisión del Informe es 04 de junio de 2021.

Incertidumbre de valoración material. (COVID-19):
Indicar que el informe de valoración se realiza considerando la información disponible y coyuntura de mercado existentes en el segundo semestre de 2020. El brote del nuevo Coronavirus (Covid-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia mundial el 11 de marzo de 2020, afecta a la mayoría de las economías del Mundo, tanto en el ámbito macroeconómico como en el financiero.

Esto significa que nos enfrentamos a un conjunto de circunstancias con un cierto grado de incertidumbre y volatilidad en los diferentes sectores productivos y mercados financieros sin precedentes en las que basar un juicio. Por ello, la valoración podría contemplar un mayor grado de incertidumbre y un mayor nivel de cautela respecto a condiciones estables normalizadas. Dado el impacto futuro desconocido que el COVID-19 pueda arrojar al mercado inmobiliario, es recomendable realizar revisiones de estas con una mayor frecuencia.

Declaración de inexistencia de vínculos materiales
Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL.

GLOVAL y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

GLOVAL y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Moneda adoptada en la valoración
El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Supuestos especiales u otras reservas
La valoración se ha realizado sin supuestos especiales.

Alcance de las investigaciones realizadas
Inspección física de los inmuebles.
Información catastral descriptiva y gráfica del conjunto.
Correspondencia con finca registral.
Régimen protección pública.
Comprobación Planeamiento Urbanístico.
Servidumbres visibles.
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
Correspondencia con finca catastral.
Estado de ocupación, uso y explotación.

Naturaleza y fuente de la información utilizadas
Se ha realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, en lo referido a los activos a valorar.

Se ha considerado que la información aportada por el cliente es fiable y razonable habiéndose aceptado en dichos términos. No se asumirá por parte de GLOVAL ni del técnico valorador ninguna responsabilidad derivada de la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta. Así mismo, esta sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación

Método o enfoque de valoración empleado:
La valoración se ha realizado aplicando un enfoque de capitalización, que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de Descuento de Flujos de Caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Opinión de valor
Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para los activos inmobiliarios sujeto a los Supuestos descritos en el mismo, es a fecha de 04 de junio de 2021 de:

33.390.000 €

(TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS)

1_Instrucciones y términos de referencia

Instrucciones

En el contexto de la designación de GLOVAL como experto independiente por parte del Registro Mercantil XVII de Madrid en la operación de ampliación de capital por aportación no dineraria que está llevando a cabo STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI y según consta en el presupuesto de prestación de servicios de fecha 26 de mayo de 2021 se hace necesaria la valoración de los activos inmobiliarios incluidos en las empresas "Hubr Málaga SOCIMI, S.A." y "Hubr Sevilla SOCIMI, S.A." que son objeto de aportación en la mencionada operación de ampliación.

La valoración se realiza, para USO INTERNO, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2020).

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro rojo, edición de enero 2020. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Libro Rojo.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los Términos de Contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo. Gloval dispone de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.

Bases de Valoración

La base de valoración es el Valor de Mercado del activo(s), a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de enero de 2020 como:

Valor de Mercado. "Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción". El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Enfoque de Valoración

La valoración se realiza de acuerdo con un enfoque de capitalización que proporciona una aproximación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital a una fecha determinada.

El principal criterio de valoración para llevar a la determinación de dicho Valor de Mercado se basa en un enfoque de capitalización siguiendo el **método** del **DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA.** Dicho método, es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, y está sujeto al **análisis del proyecto inmobiliario más probable**, reconociendo de forma explícita el valor temporal de los flujos de fondos que se espera genere el activo a valorar en sí. El modelo aplicado considera en todo momento unidades monetarias reales.

Identificación de valorador(es) y sociedad RICS

El informe de valoración se ha realizado por un valorador acreditado "Fellow RICS, Registered Valuers", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre completo: **Antolín Arquillo Aguilera**, FRICS, **Registered Valuer**, nº **1264093**

GLOVAL VALUATION, S.A.U (en adelante Gloval), está acreditada por la RICS con número de Registro **043086** con fecha de alta del 04/08/2015. Gloval y los Valoradores, declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad, imparcialidad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente. El valorador tiene la calidad de Externo al cliente.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo. No se admite responsabilidad alguna frente a terceros ni por la totalidad ni por parte del mismo, ni hacer referencias al mismo de manera parcial o total, ni tampoco pueda publicarse en ningún documento, circular, o en cualquier otra forma o medio de comunicación, sin la aprobación por escrito de Gloval sobre el texto a publicar.

Supuestos Generales y supuestos especiales

Aceptamos como completa y correcta la información que nos proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo. Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar. La valoración se ha realizado, habiéndose considerado la participación en la plena propiedad de acuerdo con la documentación registral facilitada.

Los activos se valoran teniendo en cuenta la información incluida en el business plan aportado para cada uno de los inmuebles.

No hemos realizado mediciones "in situ" o sobre planos a escala, de los activos objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Al respecto del inmueble en construcción, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir. No se ha dispuesto de cédulas o certificados urbanísticos, habiendo considerado que la disponibilidad de licencia de obras garantiza su legalidad.

Todos los activos disponen de título de propiedad adecuado para su comercialización. Hemos asumido para su valoración que se encuentra libre de cargas y gravámenes. Que los activos se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual. Los activos no se encuentran afectados negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras. Que los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental referido a los activos. Gloval no ha realizado, ni tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Podemos afirmar que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro rojo de la RICS.

Supuestos Especiales

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Libro Rojo define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES. **La presente valoración se ha realizado sin considerar supuestos especiales.**

2_ Comprobaciones realizadas y documentación

Inspección del Activo(s)

Las propiedades han sido inspeccionadas por personal cualificado y competente del departamento de valoraciones de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

La inspección física de los inmuebles se realiza el 28 de mayo de 2021

A efectos de la valoración, hemos asumido que los inmuebles que no han podido ser inspeccionados, presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

Comprobaciones, documentación analizada

La documentación aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

.- Relación de inmuebles objeto de valoración.
.- Proyectos básicos y de ejecución.
.- Contrato de obra y certificaciones emitidas por la dirección facultativa
.- Licencia de obras.
.- Licencias de primera ocupación.
.- Información/documentación registral.
.- Business Plan
.- Información contable
.- Contratos con proveedores

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

3_Incertidumbre de valoración material. COVID-19

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "pandemia global" el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado los mercados mundiales, viéndose afectada la actividad económica en multitud de sectores. Esto significa que nos enfrentamos a un conjunto de circunstancias con un notable grado de incertidumbre y volatilidad en los diferentes sectores productivos y mercados financieros sin precedentes en las que basar un juicio.

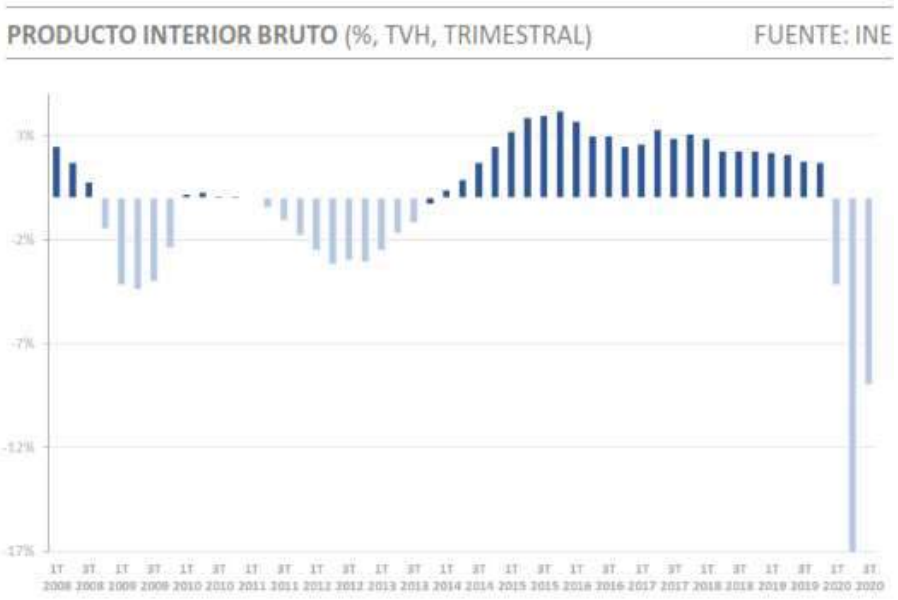
El impacto a corto plazo en el crecimiento económico, la actividad empresarial y el comportamiento individual es evidente, y aunque para algunos sectores se ha producido una cierta recuperación en el segundo semestre de 2020, dado el transcurso de la pandemia, muchos siguen sin visos de recuperación. Aunque está prevista que tras el proceso de vacunación se pueda dar una recuperación general a partir del segundo semestre de 2021, la trayectoria exacta es desconocida. Por ello, y siguiendo las bases establecidas en las normas RICS VPS 3 y VPGA 10, se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material en la valoración y las valoraciones contemplan mayor nivel de cautela, respecto a condiciones estables normalizadas. Dado el impacto futuro desconocido que el COVID-19 pueda arrojar al mercado inmobiliario, es recomendable realizar revisiones de estas, con una mayor frecuencia.

Atendiendo a las características del portfolio de activos inmobiliarios objeto de valoración los principales riesgos con los que se enfrenta la empresa son el deterioro de la actividad económica y por tanto una caída de la demanda. Esta situación implica una pérdida de valor capitalizada por dos factores, un ajuste en ingresos y el aumento de las tasas de riesgo.

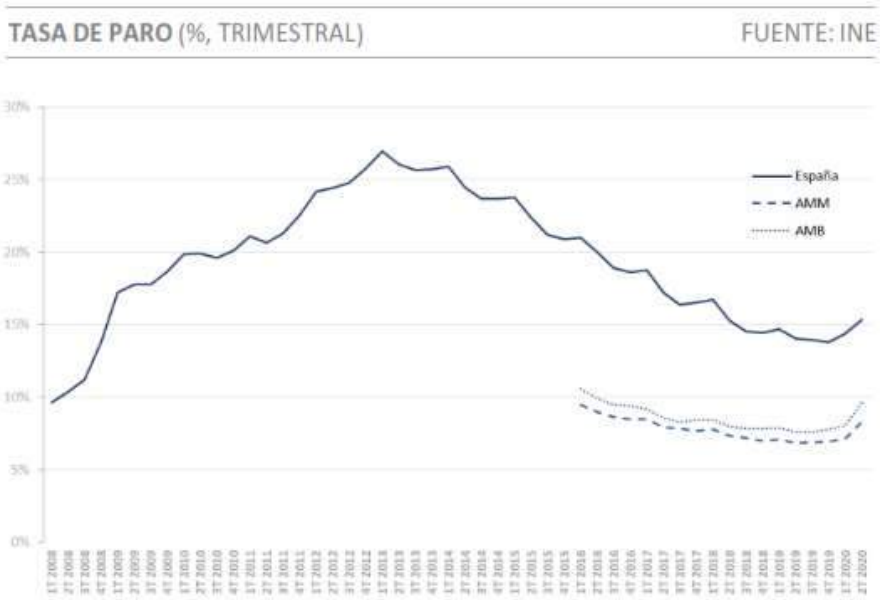
Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas en la valoración, que ayudan a obtener valores que se posicionen dentro de un escenario prudente. Asimismo, se realiza un análisis de sensibilidad sobre la variable tasa de descuento.

4_Coyuntura de mercado

CONTEXTO ECONÓMICO. El PIB español tuvo una caída histórica del -21,6% según datos del segundo trimestre de 2020, manteniéndose en negativo también en el tercer trimestre con un descenso menor, pero del -9,0%, debido a la pandemia. El 1er trimestre ya registró una caída de la actividad del -4,2%, interrumpiendo un ciclo de crecimiento continuado de 6 años.



Las cifras de desempleo ya muestran el impacto de la pandemia. La tasa de paro volvió a caer en el tercer trimestre. Alcanzó el 16,26% en este período, frente al 15,33% del trimestre anterior y al 13,92% del mismo trimestre de 2019.



Tras la fuerte contracción de más del -21% en el 2º trimestre de 2020, las previsiones de las distintas instituciones para la economía española en el cierre de 2020 varían entre un descenso del -10,7% en la versión más optimista y del 11,6% en la más pesimista. En cualquier caso, el 2021 ya debería traer un crecimiento del PIB, con previsiones de expansión entre el 4,2% y el 8,6%.

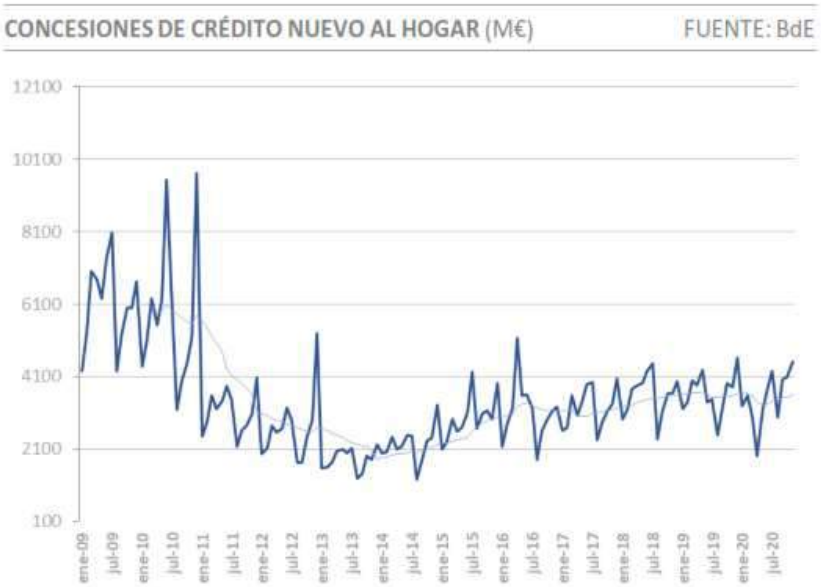


PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS.

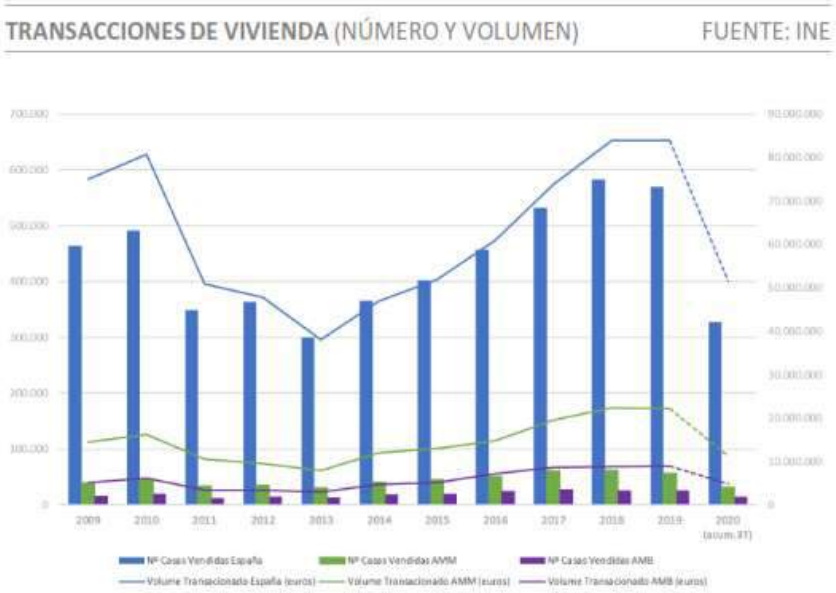
	2018	2019	2020	Trend	II Trim 20	III Trim 20	IV Trim 20
PIB p.m. (P. Corrientes ajustados de estacionalidad y calendario)	3,6	3,4	-10,0	●	-20,7	-7,8	-8,5
Gasto en consumo final (hogares, ISFLSH, AAPP). P. corrientes	3,4	2,6	-7,7	●	-17,4	-6,4	-4,4
Inversión en construcción (FBCF). P. corrientes	12,2	5,9	-13,7	●	-25,1	-10,1	-14,6
Inversión en Viviendas	15,7	9,5	-15,5	●	-26,0	-13,3	-19,2
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	8,1	1,3	-11,2	●	-23,7	-5,8	-7,9
Inversión en Bienes de Equipo (FBCF. P. corrientes)	6,2	7,0	-11,6	●	-31,6	-5,8	-4,1
Exportaciones. P. corrientes	3,6	2,6	-21,6	●	-38,5	-20,0	-21,9
Importaciones. P. corrientes	6,5	1,6	-18,7	●	-34,4	-18,5	-16,7
VAB Industria. P. corrientes	2,7	3,8	-8,5	●	-22,4	-3,5	-1,7
VAB Construcción. P. corrientes	7,3	9,0	-13,2	●	-22,0	-8,3	-15,9
VAB Servicios. P. corrientes	3,4	3,4	-9,9	●	-19,8	-9,1	-8,5
VAB Actividades Inmobiliarias	3,6	3,5	-2,4	●	-4,4	-3,5	-3,1
Indicador de Confianza del Consumidor (ICC)	98,3	89,3	60,0	●	54,5	50,8	55,8
Indicador de Confianza Comercio Minorista	10,8	4,8	-19,9	●	-32,7	-25,3	-22,7
Matriculaciones de Automóviles Turismos (número)	1.321.438	1.258.249	851.215	●	121.151	255.583	255.777
PMI Sector Servicios (CVE). Neutro=50	54,8	53,9	40,3	●	28,4	47,3	43,0

	2018	2019	2020	Trend	II Trim 20	III Trim 20	IV Trim 20
Población Activa. EPA	0,3	1,0	-1,3	🟡	-4,6	-0,8	-0,4
Población Ocupada. EPA	2,7	2,3	-2,9	🔴	-6,0	-3,5	-3,1
Tasa de Paro	15,3	14,1	15,5	🔴	15,3	16,3	16,1
Afiliados a la Seguridad Social	3,2	2,6	-2,2	🔴	-4,3	-2,9	-1,7
Paro Registrado	-6,5	-4,0	17,8	🔴	24,8	24,0	21,2
Índice de Precios de Consumo (IPC)	1,7	0,7	-0,3	🟡	-0,7	-0,5	-0,7
Índice Armonizado Precios consumo (IAPC)	1,7	0,8	-0,3	🟡	-0,6	-0,6	-0,8
Índice Producción Industrial (IPI)	0,7	0,7	-9,2	🔴	-24,1	-4,2	-2,3
Índice Precios Industriales (IPRI)	3,0	-0,4	-4,3	🔴	-7,7	-3,9	-2,8
Coste Laboral (trabajador y mes)	1,0	2,2	-	🔴	-8,3	-1,1	-
IBEX 35 (dato último día mes)	-15,0	11,8	-15,5	🔴	-21,4	-27,4	-15,5
Euribor 3 meses (promedio)	-0,32	-0,36	-0,43	🟢	-0,30	-0,47	-0,52
Euribor 12 meses	-0,17	-0,22	-0,30	🟢	-0,11	-0,35	-0,48
Bono a 10 años. España	1,42	0,66	0,38	🟢	0,70	0,32	0,10
Prima de Riesgo España (puntos básicos)	98	83	85	🟢	105	79	67
Licitación oficial. Anuncio BOE.	-14,6	12,9	-9,7	🔴	-17,3	14,4	-25,1
Edificación	-28,9	17,0	7,8	🔴	14,5	115,4	-61,1
Ingeniería Civil	-7,3	11,3	-17,0	🔴	-33,3	-12,9	13,1
Consumo Aparente de Cemento	8,6	9,3	-9,7	🟡	-21,4	-1,8	-1,9
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes. Construcción	1,4	1,7	-	🔴	-5,45	0,49	-
Paro registrado en construcción (promedio miles)	283,5	259,2	302,7	🔴	323,3	301,0	305,3
Afiliados S.S. construcción. (Régimen general (miles)	813,0	865,5	836,7	🟡	810,8	856,2	854,8
Parque de viviendas. TOTAL estimado (número)	25.083.541	25.067.355	-		25.061.409	25.063.046	-
Visados Obra Nueva TOTAL (número)	30.543	31.476	27.968	🔴	5.886	7.003	7.843
Viviendas	25.751	26.644	23.939	🟡	5.051	6.033	6.637
Edificios uso industrial, oficinas, etc	4.792	4.832	4.029	🟡	835	970	1.206
Visados ampliación y/o reforma. TOTAL Edificios (número)	36.017	38.476	33.704	🟡	7.370	8.732	9.518
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (número)	37.904	48.025	47.616	🟡	9.816	12.192	14.445
Stock de Vivienda Nueva (número)	459.003	457.109	-		-	-	-
Viviendas Libres Iniciadas (número)	91.477	96.353	-	🔴	17.050	17.260	-
Transacciones de Viviendas TOTAL (número)	586.397	574.046	-	🔴	79.439	131.587	-
Viviendas Libres Terminadas (número)	58.853	71.562	-	🟡	15.437	21.082	-
Transacciones de suelos. TOTAL MFOM (número)	21.901	19.047	-	🟡	2.425	4.260	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (años)	6,8	7,0	-	🟡	7,3	7,3	-
Tasaciones de viviendas. TOTAL (número)	862.414	827.390	817.095	🟡	161.348	215.443	241.325
Hipotecas Constituidas sobre Viviendas (número)	348.326	361.291	333.721	🔴	76.126	72.717	83.132
Esfuezo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (años)	30,0	30,8	-	🔴	30,6	31,3	-
Crédito a los Hogares para compra de vivienda	-2,0	-1,2	-1,4	🔴	-1,6	-1,6	-1,2
Valor Tasado de la Vivienda Libre (€/m²)	1.590,7	1.641,2	1.623,1	🟢	1.610,1	1.619,6	1.623,3
Rentabilidad Bruta por Alquiler (%)	4,0	3,8	3,7		3,7	3,7	3,7
PER (Price Earnings Ratio). Basado en Yield bruta de BdE (años)	25	26	27	🟡	27	27	27

SEGMENTO RESIDENCIAL. En los primeros once meses de 2020 se concedieron 38.525 millones de euros en préstamos para vivienda en nuevas operaciones, con una media mensual de 3.502 millones de euros. Este volumen refleja un descenso del 1,17% respecto al mismo período de 2019, mostrando que la actividad de financiación al sector residencial disminuyó muy ligeramente en el período pandémico.



En el tercer trimestre de 2020, se vendieron 132.006 unidades en España, un aumento del 67% respecto al 2º trimestre y del 7% respecto del 3º trimestre de 2019, acercándose a la media trimestral del año pasado fijada en 142.498 unidades. El volumen de ventas ascendió a 20.686 millones de euros, un 60,21% por encima del 2º trimestre y un 7% respecto al 3º trimestre de 2019.



5_Valoración

Identificación y Localización de los Activos

Id	VIA	CALLE	#	C_P	LOCALI	PROVIN	USO
001	C/	Bulevar Louis Pasteur	27	29010	MÁLAGA	MÁLAGA	R. estudiantes

Titular registral:
HUBR MÁLAGA SOCIMI por título de compraventa sobre el 100 % pleno dominio con fecha 15 de marzo de 2019.

DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edificio de uso residencia de estudiantes de 13 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. Consta de 1 portal. La superficie total construida bajo rasante es de 2.140,88 m2, distribuida en 2 plantas, con un total de 56 plazas de garaje. La superficie total construida sobre rasante es de 4.848,36 m2, distribuida en 13 plantas, con un total de 221 de alojamiento. Según la documentación aportada, el edificio se desarrolla según el siguiente programa: Plantas de sótano: garaje, instalaciones y zonas de servicio; Planta baja: Vestíbulo, zona de administración; Plantas 1 a 11: destinadas a habitaciones; Planta Ático: Instalaciones y zona Chill Out y jacuzzi.

RESUMEN DE USOS

Uso	Sup. (m²c)	Unidades	Sup. media unidad (m²c)
RESIDENCIA	3.322,57	221	14,83
GARAJE	2.140,88	56	38,23
ZONAS COMUNES	1.497,53	-	-
Total	**6.960,98**		

Id	VIA	CALLE	#	C_P	LOCALI	PROVIN	USO
002	Av	De la Palmera	17	41013	SEVILLA	SEVILLA	R. estudiantes

Titular registral:
HUBR SEVILLA SOCIMI por título de compraventa sobre el 100 % pleno dominio con fecha 28 de febrero de 2019.

DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edificio de uso residencia de estudiantes de 4 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. Consta de 1 portal. La superficie total construida bajo rasante es de 3.066,33 m2, distribuida en 2 plantas. La superficie total construida sobre rasante es de 5.534,99 m2, distribuida en 4 plantas, con un total de 199 unidades de alojamiento El edificio se desarrolla según el siguiente desglose por plantas: SÓTANO, 39 plazas de garajes y zonas de instalaciones y servicios, ocupando una superficie de 1.771,56 m2; SEMISÓTANO, destinado a habitaciones y zonas comunes, ocupando una superficie de 1.294,77 m2, PLANTA BAJA, destinada a habitaciones con una superficie de 1.306,34 m: PLANTA 1ª, destinada a habitaciones con una superficie de 1.381,57 m2; Planta 2ª destinada a habitaciones con una superficie de 1.419,19 m2 ; BAJOCUBIERTA, destinada a habitaciones con una superficie de 1.427,89 m2; Total superficie edificada, 8.601,32 m2.

El inmueble se encuentra actualmente en ejecución, siendo el grado de avance superior al 75 % según última certificación de obra emitida por la dirección facultativa en abril de 2021

RESUMEN DE USOS

Uso	Sup. (m²c)	Unidades	Sup. media unidad (m²c)
RESIDENCIA	6.829,76	199	34,32
GARAJE	1.771, 56	39	45,42
Total	**8.601,32**		

Principales consideraciones de la Valoración

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por la RICS, según se ha reflejado en las Bases de Valoración de este informe. No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA y los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

A efectos de la valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, ni subvenciones, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar al activo(s).

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión de Valor de Mercado del activo(s) conforme a la definición del término a fecha de valoración, lo que conlleva que ha se asume una comercialización adecuada del activo(s) y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración. No se ha incluido ningún valor adicional atribuible al Fondo de comercio.

Los precios de salida del activo(s) son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Base de Valoración

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

Enfoque de la Valoración

Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo de la duración de los contratos actualmente vigentes, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

El horizonte de planificación y modelización de rentas se ha establecido en 10 años, considerando a partir de ese momento un valor de salida (exit value) que tiene en consideración una hipotética desinversión, obtenido a partir de las rentas vigentes en el momento de la salida y por aplicación de una exit yield de mercado y descontados gastos de venta.

Cuando es necesario se han considerado Capex inicial para considerar la inversión necesaria de puesta en funcionamiento/servicio del inmueble.

6_Resumen de Valores

Como resultado del análisis realizado y a nuestro juicio profesional consideramos que el Valor de Mercado de los Activos objeto de valoración y de acuerdo con los supuestos generales y especiales definidos anteriormente se resumen en el siguiente cuadro:

Expediente GloVal	ID Activo	Activo	Ciudad	Valor de mercado (€)
980120211145759 A	001	Bulevar Louis Pasteur, 27	MÁLAGA	16.520.000
980120211145759 b	002	Avenida de la Palmera, 19	SEVILLA	16.870.000
TOTAL				**33.390.000**

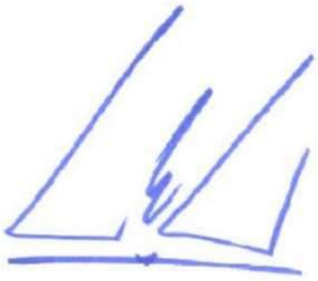
Opinión de valor

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, sujeto a los Supuestos descritos en el mismo, es a fecha de 04 de junio de 2021 de:

33.390.000 €

(TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS)

En Madrid, 16 de abril de 2021



Antolín Arquillo Aguilera
FRICS, Registered Valuer Nº 1264093
GLOVAL, S.A.U.

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U.
GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

7_Análisis de sensibilidad

Se realiza un análisis de sensibilidad en las valoraciones con el objetivo de determinar cuáles serían los efectos de la variación de la tasa de descuento en el valor de mercado de los activos. Este ejercicio de sensibilidad se realizó asumiendo que todas las demás variables de valoración permanecen constantes.

Los resultados del análisis de sensibilidad son los siguientes:

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

ID Activo	Activo	análisis de sensibilidad - Valor de mercado (€) respecto a tasa descuento			
		(-50 pb)	(-25 pb)	(+25 pb)	(+50 pb)
001	Bulevar Louis Pasteur, 27	17.910.000	17.250.000	15.960.000	15.330.000
002	Avenida de la Palmera, 19	18.560.000	17.760.000	16.190.000	15.410.000
TOTAL		**36.470.000**	**35.010.000**	**32.150.000**	**30.740.000**

ANEXO_ GLOSARIO de términos

Bien inmueble: Todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con la propiedad de bienes inmuebles, incluyendo los derechos, intereses o beneficios negativos (esto es, obligaciones, gravámenes o pasivos) relativos al interés valorado.

Bienes raíces: Terrenos y todos los elementos que constituyen parte natural del terreno (por ejemplo, árboles o minerales) y otros que se han añadido al terreno (por ejemplo, edificios o mejoras del terreno) así como todas las instalaciones permanentes de la construcción (por ejemplo, plantas mecánicas y eléctricas que suministran servicios a un edificio) que estén bajo y sobre rasante.

Comprador especial: Un comprador particular para el cual un activo particular tiene un valor especial debido a las ventajas que le otorga tener en propiedad dicho activo y que no serían aplicables a otros compradores en general.

Coste de reposición depreciado (CRD): El coste actual de reposición de un activo por un activo equivalente moderno, aplicando las deducciones por deterioro físico, así como todos los tipos de obsolescencia y optimización pertinentes.

Desviación: Circunstancias especiales en las que la aplicación obligatoria de las directrices de buena praxis puede ser inapropiada o impráctica, o cuando se requiere del valorador que cumpla con otras normas distintas de las que establece RICS.

Directrices sobre la buena praxis de valoración: Estas Aplicaciones respaldan la implementación de las normas profesionales y las directrices de buena praxis de valoración en contextos específicos, ya sea para un fin determinado o en relación con un tipo de activo concreto.

Enfoque o método de mercado: Un método de valoración que proporciona una indicación del valor de un activo comparándolo con activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio.

Enfoque o método de coste de reposición: Un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante el principio económico de que un comprador no pagará por un activo más que el coste de obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción.

Enfoque o método de capitalización de rentas: Un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Estados financieros: Informes escritos de la situación financiera de una persona física o entidad corporativa, además de registros financieros oficiales de contenido y forma legalmente establecidos. Se publican para proporcionar información a un amplio sector no especificado de terceros usuarios. Los estados financieros conllevan responsabilidad pública que se desarrolla en torno a la legislación y a un marco regulador de criterios de contabilidad.

Existencias: Existencias mantenidas para su venta en el curso ordinario de los negocios, por ejemplo, en relación con inmuebles, terrenos y edificios mantenidos por constructoras y promotoras para su venta.

Fecha del informe: La fecha en la que el valorador firma el informe.

Fecha de valoración: Fecha en la que resulta de aplicación el dictamen del valorador sobre el valor del inmueble.

Fondo de comercio: Cualquier beneficio económico futuro que surge de un negocio, de un interés inherente a un negocio o de la utilización de un grupo de activos que no admiten división (goodwill, en inglés).

Inversiones inmobiliarias: Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño

Inmuebles ligados a una actividad económica: Cualquier tipo de bien inmueble diseñado para un tipo de actividad mercantil concreta, donde el valor del inmueble refleja el potencial comercial de dicha actividad mercantil.

Inmueble singular: Inmueble que rara vez sale al mercado, excepto mediante la venta de un negocio o empresa de la que forma parte, debido a la singularidad de su naturaleza o diseño especializados, así como de su configuración, tamaño, ubicación o cualquier otra característica que lo diferencie.
Inscrito para regulación/registrado con RICS:

(a) Una empresa que está inscrita para ser regulada por RICS según los estatutos de RICS.
(b) Un miembro que está inscrito como valorador en el Registro de Valoradores de RICS (RV).

Inspección: Visita a un inmueble o inspección de un activo para inspeccionarlo y obtener información relevante a fin de emitir un dictamen profesional sobre su valor. Sin embargo, el examen físico de un activo no inmobiliario, por ejemplo, una obra de arte o una antigüedad, no se podría describir como una "inspección" propiamente dicha.

Intangible: Un activo no monetario que se manifiesta por su valor económico. No posee apariencia física, pero concede derechos y beneficios económicos a su titular.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): Normas fijadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) con el objeto de garantizar la uniformidad de los principios contables. Las normas han sido desarrolladas dentro de un marco conceptual para que los elementos de los estados financieros sean identificados y tratados de tal manera que puedan ser aplicados a nivel universal. Dichas normas se conocían anteriormente como Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Orientación sobre la buena praxis de valoración – aplicaciones (OBPVA): Estas Aplicaciones respaldan la implementación de las normas profesionales y las directrices de buena praxis de valoración en contextos específicos, ya sea para un fin determinado o en relación con un tipo de activo concreto. La OBPVA dispone las cuestiones clave que deben tenerse en cuenta y, en su caso, dirigen la atención de los miembros a otras fuentes orientativas y de información que sean o puedan ser pertinentes.

Orientación sobre la buena praxis de valoración: Orientación sobre la Buena Praxis de Valoración de RICS
– Aplicaciones y las Notas Orientativas son de la misma condición. Proporcionan información orientativa para su implementación, así como recomendaciones para tareas profesionales específicas. Aunque no son de naturaleza obligatoria, encarnan la "buena praxis", es decir, los procedimientos que según la opinión de RICS satisfacen un alto nivel de competencia profesional.

Renta de mercado (RM): Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Supuesto: Una suposición que se da por cierta. Se trata de hechos, condiciones o situaciones que afectan al objeto o al enfoque de la valoración, que, de mutuo acuerdo, no tienen que ser verificados por el valorador como parte del proceso de valoración. Típicamente, se establece un supuesto cuando el valorador no necesita llevar a cabo una comprobación específica para demostrar que algo es cierto.

Supuesto especial: Un supuesto que o bien asume hechos que difieren de los hechos reales existentes en la fecha de valoración, o que no serían asumidos por un típico participante en la transacción en la fecha de valoración.

Términos y condiciones de contratación: La confirmación por escrito de que las condiciones que propone un miembro, o que el miembro y el cliente han acordado, serán de aplicación al realizar una valoración y su correspondiente informe.

Valor especial: Una cantidad que refleja los atributos particulares de un activo que sólo tienen valor para un comprador específico

Valor de inversión o Valía: El valor de un activo para su propietario o futuro propietario, en inversiones individuales u objetivos operacionales. (También se conoce como valía.)

Valor de mercado (VM): Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Valor razonable: Es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la inversión inmobiliaria, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.

Anexo: Fichas individualizadas de valoración

GLOVAL VALUATION

RICS Regulated by RICS

STUDENT PROPERTIES SPAIN





001

BULEVAR LOUIS PASTEUR, 27 Málaga

Valoración de mercado
16.520.000 €

información confidencial

Bulevar Louis Pasteur 27
Residencia Estudiantes

001

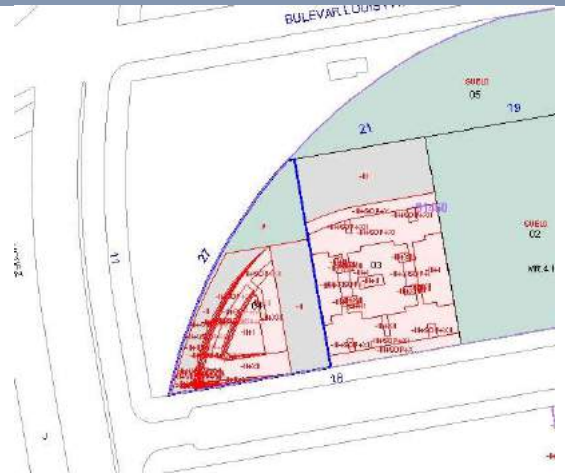
IDENTIFICACIÓN

Provincia	Málaga	**Código Postal**	29010
Municipio	Málaga	**Localidad**	Málaga

Identificación: Bulevar Louis Pasteur, nº 27

Solar denominado Parcela MR.4.3 del ámbito ED-T1 "Bulevar Pasteur", Se identifica con la referencia catastral 9146804UF6694N0001EL. Además se incluyen los Locales 6 y 7 del edificio URBAN. Se trata de las fincas registrales número 60014 69809 y 69811 respectivamente del Registro de la propiedad de Málaga, nº 8.

SITUACION Y ENTORNO CATASTRAL





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital de provincia
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Teatinos
Barrio	Teatinos
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial (1ª vivienda)
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Medio-alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Baja

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Adecuado
Educativo	Alto
Deportivo	Alto
Asistencial	Alto
Lúdico-cultural	Alto
Zonas verdes	Alto
Pk superficie	Medio
Red viaria	Bien
Autobuses	Bien
Metro	Est.Universidad y Cdad. Justicia
FF.CC cercanías	Est. María Zambrano (4,4 km)
Aeropuerto	Málaga-Costa del Sol (9,3 km)

DESCRIPCION DEL ENTORNO

Teatinos es un barrio del distrito Teatinos-Universidad, a las afueras de Málaga. Situado en la zona oeste de la ciudad está experimentando un considerable crecimiento siendo un barrio de reciente creación y en el que hay proyectados amplios bulevares, zonas verdes, complejos residenciales, colegios, y zonas de ocio. Tradicionalmente también se considera parte de Teatinos al campus universitario de la Universidad de Málaga y los terrenos de la Ciudad de la Justicia, aunque oficialmente se encuentran en barrios vecinos.

Bulevar Louis Pasteur 27
Residencia Estudiantes

001

SUELO

Tipo de inmueble	Residencia de estudiantes
Localización	Núcleo urbano
Clasificación urbanística	Suelo Urbano Consolidado.
Calificación urbanística	Manzana cerrada
Sistema de gestión	Licencia
Cumple con normativa	Sí
Ubicación	Suelo urbano.
Uso predominante	Residencial (1ª vivienda)

EDIFICIO

Tipo	Edificio aislado	**N.º de plantas bajo rasante**	2 plantas
Uso	Terciario	**N.º de portales**	1
Tipo uso	Exclusivo	**Ascensor**	Sí
Número total de elementos	1	**Situación calle**	Principal
Año de construcción	2021	**Ubicación relativa en el municipio**	Nivel medio
Calidad	Alta	**Ubicación relativa en el barrio o zona**	Nivel medio
Conservación	Alta	**Instalaciones piscina**	No
N.º de plantas sobre rasante	13 plantas (Baja+X+Ático)	**Instalaciones deportivas**	Sí

DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edificio de uso residencia de estudiantes de 13 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. Consta de 1 portal. La superficie total construida bajo rasante es de 2.140,88 m2, distribuida en 2 plantas, con un total de 56 plazas de garaje. La superficie total construida sobre rasante es de 4.848,36 m2, distribuida en 13 plantas, con un total de 221 de alojamiento. Según la documentación aportada, el edificio se desarrolla según el siguiente programa: Plantas de sótano: garaje, instalaciones y zonas de servicio; Planta baja: Vestíbulo, zona de administración; Plantas 1 a 11: destinadas a habitaciones; Planta Ático: Instalaciones y zona Chill Out y jacuzzi.

FACHADA REPRESENTATIVA



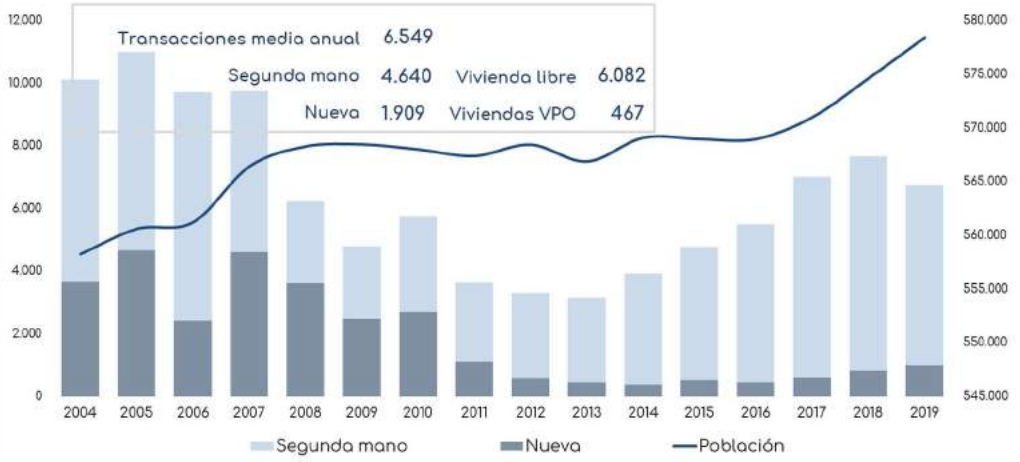
RESUMEN DE USOS

Uso	Sup. (m²c)	Unidades	Sup. media unidad (m²c)
RESIDENCIA	3.322,57	221	14,83
GARAJE	2.140,88	56	38,23
ZONAS COMUNES	1.497,53	-	-
Total	**6.960,98**		

ENTORNO


PUERTO DE LA TORRE
A-7
CDAD. JARDÍN
LA VIRGEINA
PALMA-PALMILLA
BAILÉN-MIRAFLORES
SAN FELIPE NERÍ
Málaga
MA-20
A-7
A-357
A-357
CRUZ DE HUMILLADERO
A-7054
SAN LUIS
MA-401
CARRETERA DE CÁDIZ
N-348
Aeropuerto de Málaga - Costa del Sol
MA-21
CORTIJO SAN ISIDRO
MA-23
CHURRIANA
Ciudad universitaria
HUBR Málaga
LOS MOLINOS
EL TEJAR
LA ALCUBILLA
CAÑADA DE LOS CARDOS
TORRE ATALAYA
TEATINOS
HACIENDA ROLDÁN
EL ROMERAL
CAMINO DE ANTEQUERA
HACIENDA CAPITÁN
HACIENDA BIZCOCHERO
POL. IND. HUERTA DEL CORREO
SANTA CRISTINA
POLÍGONO EL VISO
POL. IND. ALAMEDA
CRUZ DE HUMILLADERO
SIEMENS
SAN LUIS
POL. IND. PÉREZ TEXEIRA
POL. IND. SAN LUIS
CEMENTERIO SAN RAFAEL
CORTIJO DE TORRES
Google

Transacciones inmobiliarias y evolución de la población



Evolución población: media 15 años 0,36% media 10 años 0,18% media 5 años 0,33%

Tasa de variación anual (%)

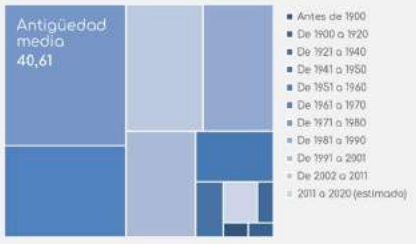


RATIO TRANSACCIONES INMOBILIARIAS versus MEDIA PROVINCIAL/NACIONAL

0,18	1,17	0,22	1,86	0,12	1,21
T. nueva /100 habitantes Málaga	T. total /100 habitantes Málaga	T. nueva /100 habitantes - provincial	T. total /100 habitantes - provincial	T. nueva /100 habitantes - nacional	T. total /100 habitantes - nacional

Información Censo 2011

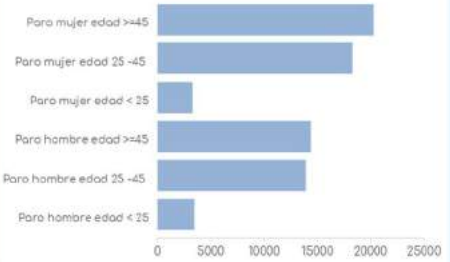
nº edificios 47.681 nº inmuebles 273.772





Situación laboral

Tasa de paro municipa estimada 26,52% Tasa de paro provincial 24,27%



Distribución de paro por sectores



Condiciones económicas. Nivel de renta

Renta neta media por persona



Renta neta media por hogar



Ranking provincial 3

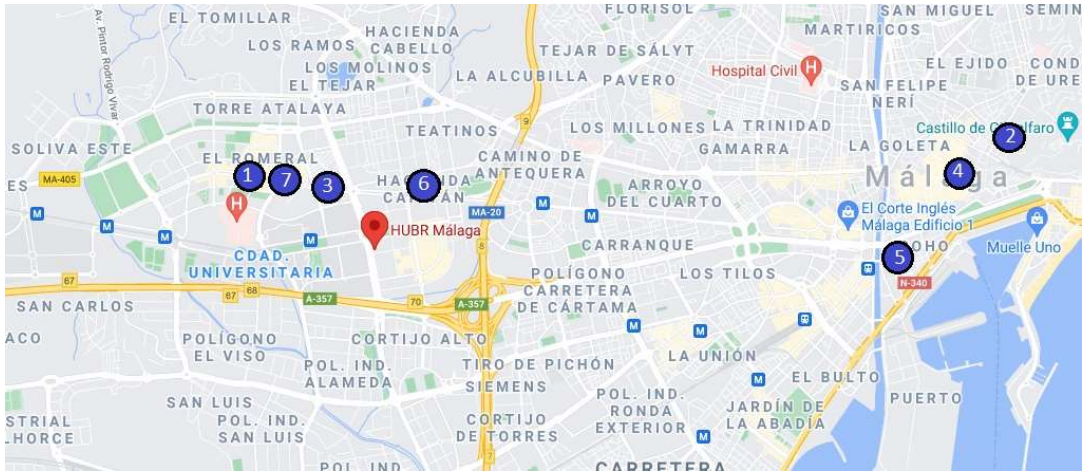
Ranking nacional 1.999

La renta neta media por persona de Málaga se encuentra por encima de la media pronvincial (9%)
La evolución de la renta neta media por persona ha sido positiva con una variación anual del 3,09%
La evolución de la renta neta media por hogar se encuentra en línea con la observada a nivel provincial

ESTUDIO TARIFAS RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

	Residencia	Dirección	Hab	plazas	Servicio Limpieza	Gimnasio	Piscina	Comedor	Seguridad 24 horas	Zona estudio coworking	Parking	Individual (€(mes)	Compartida
1	Res. Universitaria Teatinos	Teseo, 12	241	-	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	No	650	-
2	Residencia María Inmaculada	La Victoria, 12	-	90	No	No	No	Sí	Sí	Sí	No	530	457
3	Res. Universitaria Rus Tomás	Jorge Luís Borges, 55	-	-	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	680	455
4	Res. Universitaria Santa Paula	Especerías, 5	-	72	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	750	715
5	Res. Universitaria San José	San José, 3	-	-	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	688	550
6	Residencia Universitaria Alfil	Doctor Miguel Díaz Recio, 37	186	-	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	715	-
7	Res. Universitaria Plutarco	- Avenida de Plutarco, 28	-	-	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	760	680

PLANO LOCALIZACION TESTIGOS



OBSERVACIONES DE MERCADO

EXPECTATIVA DE MERCADO:
La tendencia actual hace prever un aumento de la oferta, si bien este crecimiento no es lo suficientemente pronunciado como para satisfacer la demanda.

PREVISIONES 2021 EN ADELANTE:
En el primer trimestre de 2020 se registraron cinco operaciones. Tras la pandemia de Covid-19 y la declaración del estado de alarma en España, el segundo trimestre del año estuvo marcado por la paralización del mercado y, en consecuencia, de la actividad inversora. La mayoría de los inversores ya activos en el sector lo consideran un parón temporal, mientras esperan una mayor claridad por parte de las universidades sobre el inicio del siguiente curso académico y la libre movilidad de los estudiantes.

MERCADO RESIDENCIAL

Nº	Dirección	Planta	Hab.	Baños	Ascensor	Antigüedad	Precio Total (€)	Superficie (m²)	Unitario (€/m²)
1	Bulevar Louis Pasteur, 22	6	3	2	Sí	0	267.000,00	104	2.567,03
2	Bulevar Louis Pasteur, 24	9	4	2	Sí	0	344.000,00	129	2.666,67
3	Franz Kafka, 19	5	3	2	Sí	16	250.000,00	117	2.136,75
4	Bulevar Louis Pasteur, 15	4	2	2	Sí	0	222.000,00	105	2.114,28
5	Bulevar Louis Pasteur,18	9	4	2	Sí	0	329.950,00	120	2.749,58
6	Gustavo Pittaluga,10	5	3	2	Sí	15	207.000,00	85	2.435,29

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Vol. oferta competitiva suelo disponible	Baja
Vol. oferta competitiva producto terminado disponible	Alta
Nivel de precios	Alta. Superior a la media
Calidad edificios del entorno	Meda-Alta
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Bajo
Absorción del stock	Medio
Expectativa de precios	Neutra (revaluación/devaluación < 10% en 12 m)
Rango de precios	2.100,00 – 2.700,00 €/m²

OBSERVACIONES

No se describen.

SERVICIOS RESIDENCIA HUBR MALAGA

Tipología Alojamiento	Alojamiento y Pensión mínima	Alojamiento y media pensión	Alojamiento y pensión completa
Habitación individual PROMO*	695 €	825 €	925 €
Habitación individual	795 €	925 €	1.025 €
Habitación individual plus	895 €	1.025 €	1.125 €
Habitación doble	555 e	685 €	785 €

El precio de la residencia para estudiantes y universitarios incluye los siguientes servicios:

- Alojamiento en habitación
- Pensión mínima obligatoria (20 desayunos / 5 comidas o cenas)
- Todos los suministros, electricidad y agua
- Wifi de alta velocidad y conexión por cable
- Limpieza semanal de la habitación
- Cambio semanal de ropa de cama y toallas
- Acceso a todas las instalaciones del edificio y uso de las mismas
- Gimnasio, salas de estudios, recepción 24 h y terraza
- Control de accesos
- Zonas comunes
- Seguridad CCTV

En este alojamiento para estudiantes en Málaga se ofrece un servicio de media pensión (desayuno y comida o cena) o pensión completa (desayuno, comida y cena).

La elección de media pensión tiene un coste adicional de 130 € e incluye 20 tickets de desayuno y 20 tickets de comida o cena y la pensión completa tiene un coste de 230 € e incluye 20 tickets de desayuno y 40 tickets de comida o cena.

Los servicios extras de lavado de ropa personal, productos de aseo personal y media pensión o pensión completa no están incluidos en la tarifa de las habitaciones.

(*) Todas las tarifas incluyen el 10% de IVA.

EVALUACIÓN DEL ACTIVO

El complejo valorado se ubica en un entorno bien comunicado y presenta acabados e instalaciones de buena calidad, ofreciendo en sus 221 unidades de alojamiento servicios de Residencia Estudiantes durante el periodo escolar y servicios de alojamiento compatible con el "alojamiento turístico" de forma estacional en los meses de julio y agosto.

Todas las habitaciones se encuentran completamente equipadas con un mobiliario moderno y funcional y disponen de baño privado y un pequeño office con nevera y microondas.

ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS	566,65	1.629,46	1.769,78	1.796,33	1.823,27	1.850,62	1.868,15	1.927,00	1.987,70	2.050,31
OTROS INGRESOS	13,06	63,21	65,82	66,81	67,81	68,83	69,49	71,68	73,94	76,27
TOTAL INGRESOS	579,71	1.692,68	1.835,60	1.863,14	1.891,08	1.919,45	1.937,64	1.998,68	2.061,64	2.126,58
COSTES DE EXPLOTACION	194,37	579,32	604,23	613,30	622,50	631,84	638,02	657,92	678,64	700,02
GOP	402,25	1.164,36	1.283,14	1.302,38	1.321,92	1.341,75	1.354,29	1.397,13	1.441,14	1.486,54
Management Fee and Others Cost	16,92	51,00	51,77	52,55	53,33	54,13	54,67	56,37	58,14	59,98
EBITDA	385,34	1.113,36	1.231,37	1.249,84	1.268,58	1.287,61	1.299,62	1.340,76	383,00	1.426,56
FF&E Reserve	5,80	16,93	18,36	18,63	18,91	19,19	19,38	19,99	20,62	21,27
Capex	8,70	25,39	27,53	27,95	28,37	28,79	29,06	29,98	30,92	31,90
FLUJO DE CAJA	370,84	1.071,04	1.185,48	1.203,26	1.221,31	1.239,63	1.251,18	1.290,80	1.331,46	1.373,40

(miles de euros)

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Terciario
Tipología	Residencia Estudiantes
Días Apertura	365
Ocupación	79 % - 88%
Superficie total s/r (m²)	4.848,36
ADR (€/día)	8.89 – 26.32
FF&E (€/año)	1,00 %
CAPEX recurrente (€/año)	1,50 %
Gastos de venta	3,50%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_0 (1-5)	0,00
Tasa g_1 (6-10)	3,15%
Deuda	0,27%
IPC	1,15%
Tasa de descuento	8,00%
Exist Yield	**6,75%**

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.Bruto Mercado
7,50%	6,25%	17.910.000 €
7,70%	6,50%	17.250.000 €
8,00%	**6,75%**	**16.520.000 €**
8,20%	7,00%	15.960.000 €
8,50%	7,25%	15.330.000 €

VALORACIÓN

Renta Salida año 10	1.373.398 €
VAN Periodo 10 años	7.318.031 €
Exit value actualizado	9.094.571 €

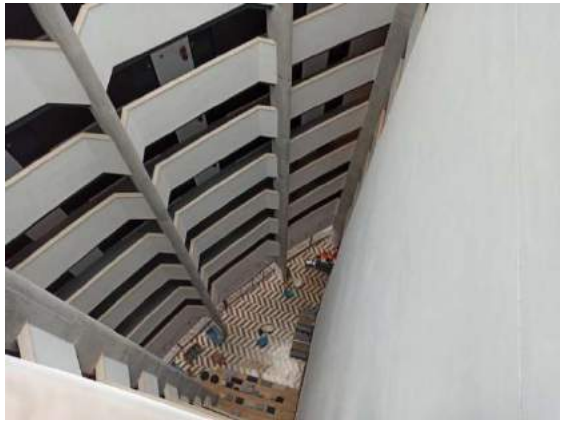
16.520.000 €

El valor de mercado del inmueble asciende a
DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL EUROS

REPORTAJE FOTOGRAFICO









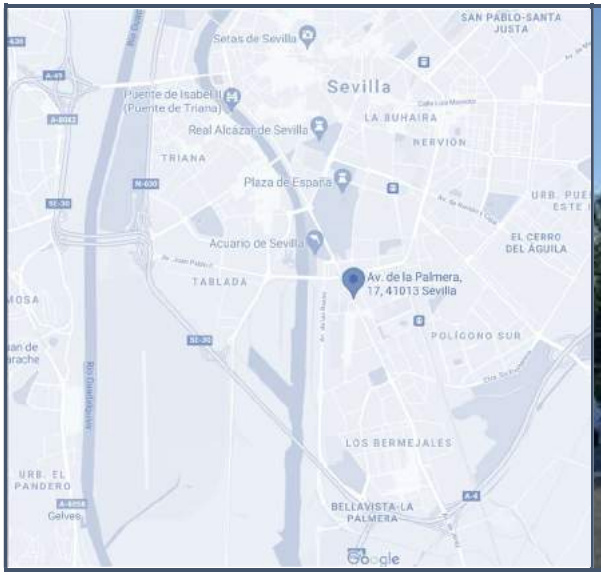




GLOVAL VALUATION

RICS Regulated by RICS

STUDENT PROPERTIES SPAIN





002

Avenida de la Palmera, nº 17 Sevilla

Valoración de mercado
16.870.000 €

información confidencial

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Sevilla	**Código Postal**	41013
Municipio	Sevilla	**Localidad**	Sevilla

Identificación:

Residencia de estudiantes y aparcamientos ubicado en la avenida de la Palmera, nº 17 de Sevilla, en construcción sobre la finca registral 1342 del Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla
(Referencia Catastral 5898003TG3359N0001HH)

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital de Autonomía
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Sur
Barrio	Av. De la Palmera
Tasa de desempleo	Alta
Grado de consolidación entorno	100 %
Carácter	Residencial y terciario
Tipo	Unifamiliares aisladas
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media-alta

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Escaso
Educativo	Alto
Deportivo	Medio
Asistencial	Alto
Lúdico-cultural	Medio
Zonas verdes	Medio
Pk superficie	Escaso
Red viaria	Completa
Autobuses	Autobuses urbanos
Metro	Parada Pta. Jerez a 2 km.
FF.CC cercanías	Estación San Bernardo a 2 km.
Aeropuerto	Aeropuerto San Pablo a 13 km.

DESCRIPCION DEL ENTORNO

El inmueble se encuentra en la Avenida de La Palmera, vial emblemático de la Exposición Universal de 1929, que une la zona sur de la ciudad con el centro histórico. Se caracteriza por la presencia de edificaciones de uso residencial y terciario en edificación aislada. Presenta un grado de consolidación completo, no existiendo prácticamente solares en el entorno próximo y constituyendo por lo tanto un tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible. En los últimos años se ha realizado diferentes intervenciones en parcelas y edificaciones existentes que han sido sustituidas por edificios de nueva planta (Colegio de Aparejadores, Seminario Metropolitano, ampliación de la Clínica de Fátima, colegio mayor Guadaira o edificio de oficinas de Av. De la Palmera 19), que han sustituido las edificaciones preexistentes sin protección arquitectónica.

SITUACION Y ENTORNO CATASTRAL





Avenida de la Palmera 17
Residencia Estudiantes

002

SUELO

Tipo de inmueble	Edificio en construcción
Localización Núcleo urbano	Núcleo urbano
Clasificación urbanística	Suelo Urbano Consolidado
Calificación urbanística	Unifamiliar aislada y/o agrupada (UA)
Sistema de gestión	Licencia
Cumple con normativa	Sí
Ubicación	Parcela con una fachada a vial
Uso predominante	Residencial

EDIFICIO

Tipo	Edificio Aislado.	**N.º de plantas bajo rasante**	2 (Sótano+Semisótano)
Uso	Terciario	**N.º de portales**	1
Tipo uso	Mixto	**Ascensor**	Sí
Número total de elementos	1	**Situación calle**	Principal
Año de construcción	2021	**Ubicación relativa en el municipio**	Por encima del nivel medio
Calidad	Alta	**Ubicación relativa en el barrio o zona**	Nivel medio
Conservación	Buena (en construcción)	**Instalaciones piscina**	No
N.º de plantas sobre rasante	4 (Baja+II+Bajocubierta)	**Instalaciones deportivas**	No

DESCRIPCION DEL EDIFICIO

Edificio de uso residencia de estudiantes de 4 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. Consta de 1 portal. La superficie total construida bajo rasante es de 3.066,33 m2, distribuida en 2 plantas. La superficie total construida sobre rasante es de 5.534,99 m2, distribuida en 4 plantas, con un total de 199 unidades de alojamiento El edificio se desarrolla según el siguiente desglose por plantas: SÓTANO, 39 plazas de garajes y zonas de instalaciones y servicios, ocupando una superficie de 1.771,56 m2; SEMISÓTANO, destinado a habitaciones y zonas comunes, ocupando una superficie de 1.294,77 m2, PLANTA BAJA, destinada a habitaciones con una superficie de 1.306,34 m: PLANTA 1ª, destinada a habitaciones con una superficie de 1.381,57 m2; Planta 2ª destinada a habitaciones con una superficie de 1.419,19 m2 ; BAJOCUBIERTA, destinada a habitaciones con una superficie de 1.427,89 m2; Total superficie edificada, 8.601,32 m2.

El inmueble se encuentra actualmente en ejecución, siendo el grado de avance superior al 75 % según última certificación de obra emitida por la dirección facultativa en abril de 2021

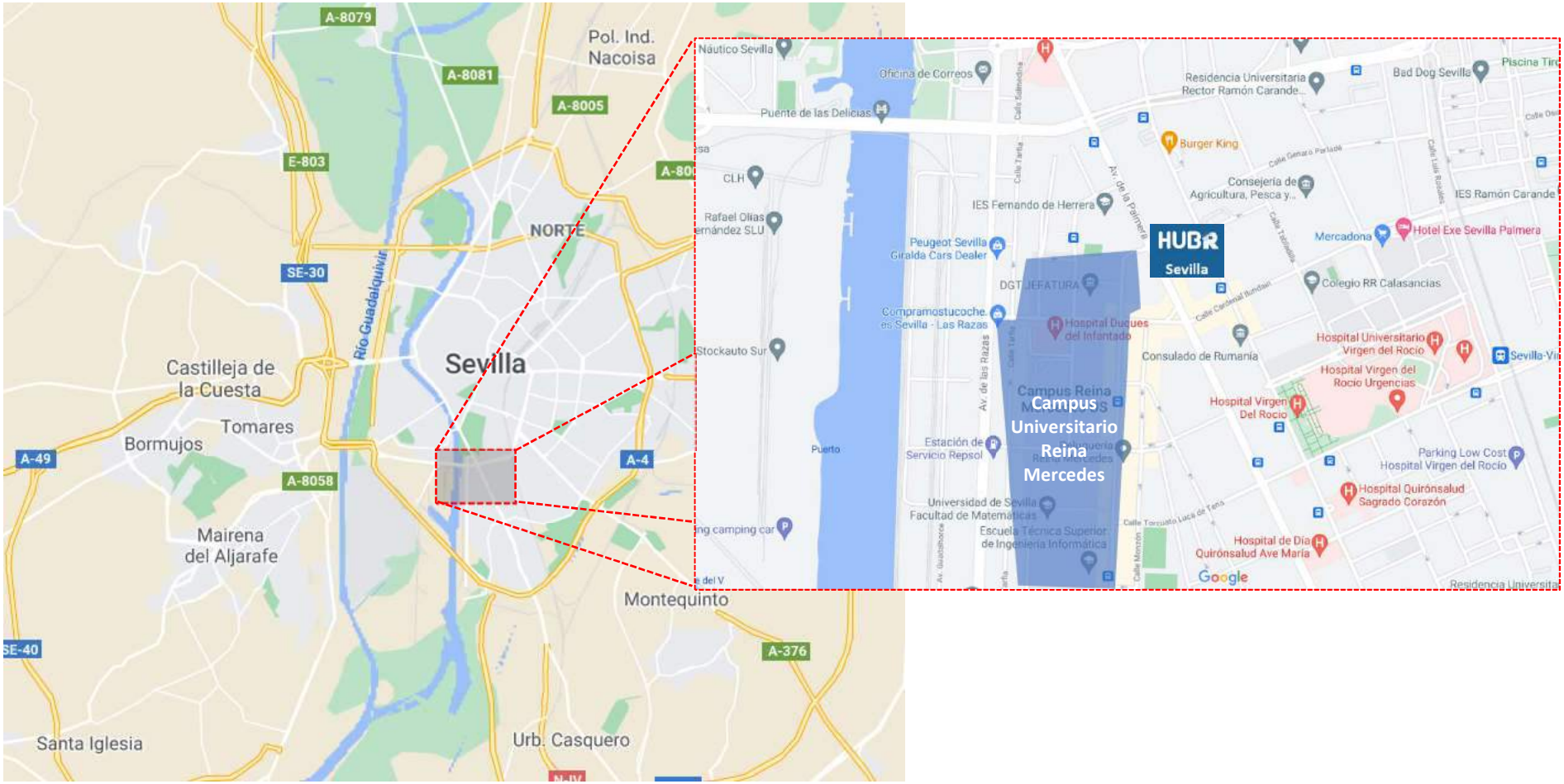
RESUMEN DE USOS

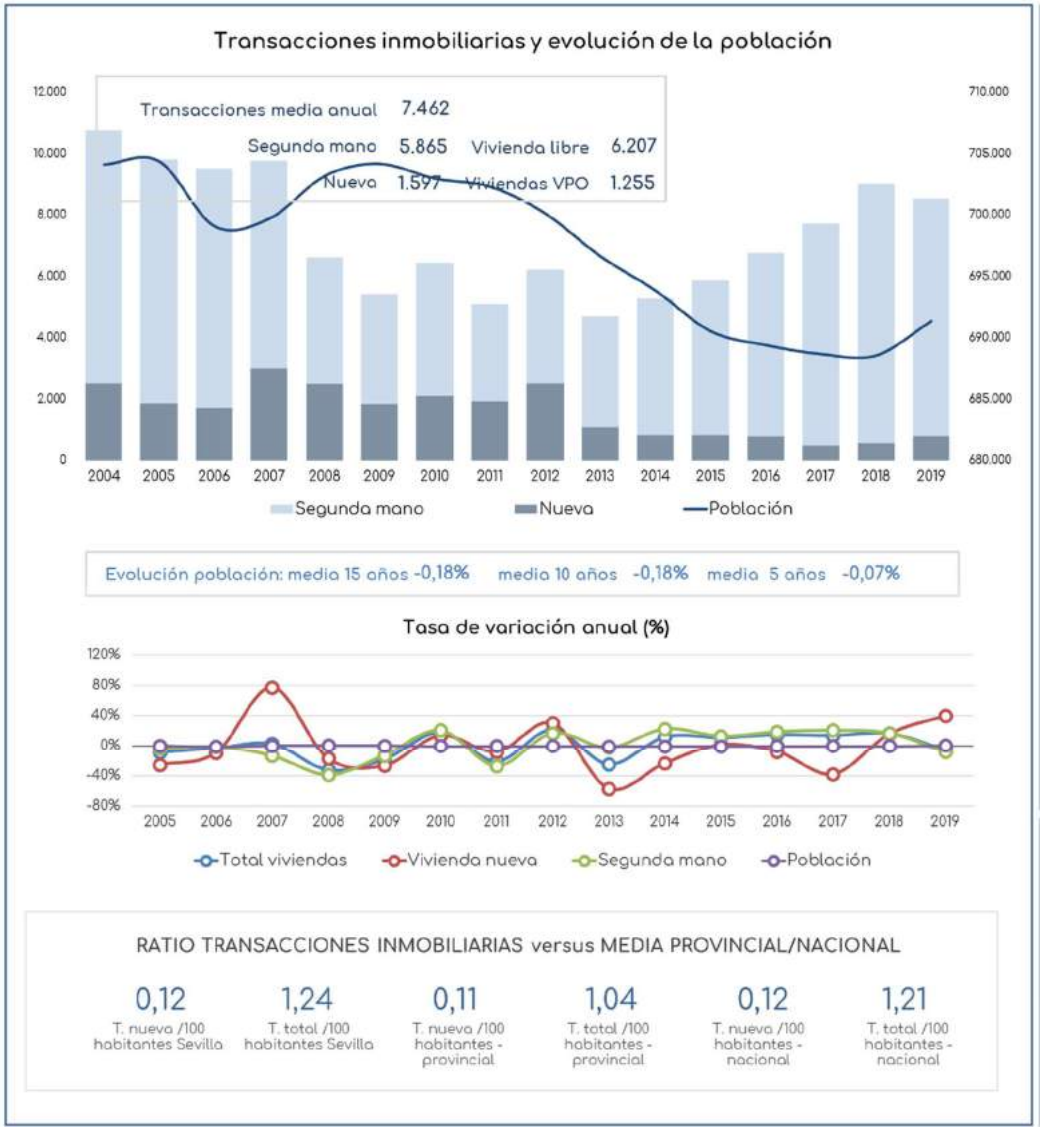
Uso	Sup. (m²c)	Unidades	Sup. media unidad (m²c)
RESIDENCIA	6.829,76	199	34,32
GARAJE	1.771, 56	39	45,42
Total	**8.601,32**		

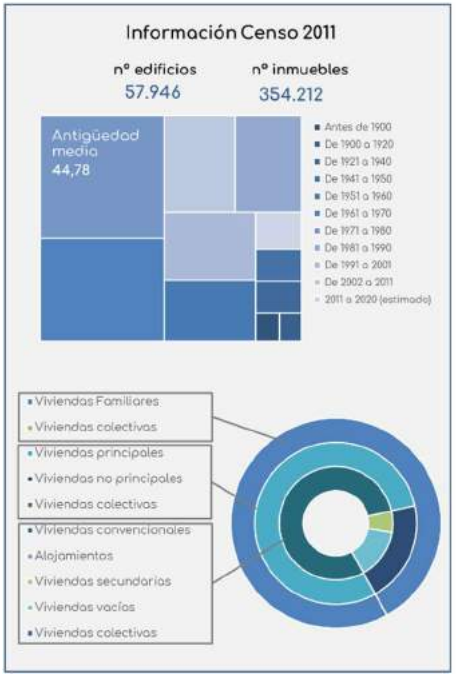
FACHADA REPRESENTATIVA

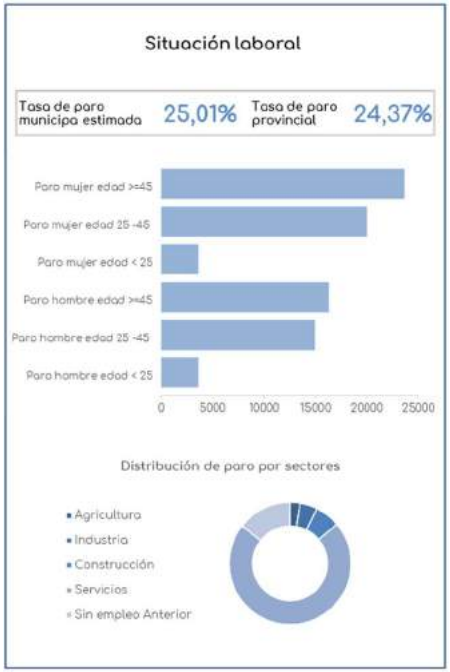


ENTORNO


A-8079
Pol. Ind. Nacoisa
A-8081
A-8005
E-803
NORTE
SE-30
Río Guadalquivir
Sevilla
Castilleja de la Cuesta
Tomares
Bormujos
A-49
A-8058
A-4
Mairena del Aljarafe
Montequinto
A-376
SE-40
Santa Iglesia
Urb. Casquero
Náutico Sevilla
Oficina de Correos
Puente de las Delicias
Residencia Universitaria Rector Ramón Carande...
Bad Dog Sevilla
Burger King
CLH
Consejería de Agricultura, Pesca y...
IES Fernando de Herrera
IES Ramón Carande
Rafael Olías Fernández SLU
Peugeot Sevilla Giralda Cars Dealer
HUBR Sevilla
Mercadona
Hotel Exe Sevilla Palmera
DGT JEFATURA
Colegio RR Calasancias
Compramostucoche.es Sevilla - Las Razas
Hospital Duques del Infantado
Stockauto Sur
Consulado de Rumanía
Hospital Universitario Virgen del Rocío
Hospital Virgen del Rocío Urgencias
Campus Reina Mercedes
Hospital Virgen Del Rocío
Estación de Servicio Repsol
Puerto
Parking Low Cost Hospital Virgen del Rocío
Hospital Quirónsalud Sagrado Corazón
Universidad de Sevilla Facultad de Matemáticas
Escuela Técnica Superior de Ingeniería Informática
Hospital de Día Quirónsalud Ave María
Google


Transacciones inmobiliarias y evolución de la población
Transacciones media anual 7.462
Segunda mano 5.865
Vivienda libre 6.207
Nueva 1.597
Viviendas VPO 1.255
12.000
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
710.000
705.000
700.000
695.000
690.000
685.000
680.000
2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019
Segunda mano
Nueva
Población
Evolución población: media 15 años -0,18% media 10 años -0,18% media 5 años -0,07%
Tasa de variación anual (%)
120%
80%
40%
0%
-40%
-80%
2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019
Total viviendas
Vivienda nueva
Segunda mano
Población
RATIO TRANSACCIONES INMOBILIARIAS versus MEDIA PROVINCIAL/NACIONAL
0,12 T. nueva /100 habitantes Sevilla
1,24 T. total /100 habitantes Sevilla
0,11 T. nueva /100 habitantes - provincial
1,04 T. total /100 habitantes - provincial
0,12 T. nueva /100 habitantes - nacional
1,21 T. total /100 habitantes - nacional


Información Censo 2011
nº edificios 57.946
nº inmuebles 354.212
Antigüedad media 44,78
Antes de 1900
De 1900 a 1920
De 1921 a 1940
De 1941 a 1950
De 1951 a 1960
De 1961 a 1970
De 1971 a 1980
De 1981 a 1990
De 1991 a 2001
De 2002 a 2011
2011 a 2020 (estimado)
Viviendas Familiares
Viviendas colectivas
Viviendas principales
Viviendas no principales
Viviendas colectivas
Viviendas convencionales
Alojamientos
Viviendas secundarias
Viviendas vacías
Viviendas colectivas


Situación laboral
Tasa de paro municipa estimada 25,01%
Tasa de paro provincial 24,37%
Paro mujer edad >=45
Paro mujer edad 25 -45
Paro mujer edad < 25
Paro hombre edad >=45
Paro hombre edad 25 -45
Paro hombre edad < 25
0 5000 10000 15000 20000 25000
Distribución de paro por sectores
Agricultura
Industria
Construcción
Servicios
Sin empleo Anterior


Condiciones económicas. Nivel de renta
Renta neta media por persona
10.829 11.056 11.346
9.055 9.273 9.586
2015 2016 2017
Provincial
Sevilla
Renta neta media por hogar
28.852 29.394 29.911
25.108 25.680 26.353
2015 2016 2017
Provincial
Sevilla
Ranking provincial 10
Ranking nacional 1.391
La renta neta media por persona de Sevilla se encuentra por encima de la media pronvincial (18%)
La evolución de la renta neta media por persona ha sido positiva con una variación anual del 1,84%
La evolución de la renta neta media por hogar es inferior a la observada a nivel provincial

ESTUDIO TARIFAS RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

	Residencia	Dirección	Hab	plazas	Servicio Limpiez	Gimnasio	Piscina	Comedor	Seguridad 24 horas	Zona estudio coworking	Parking	Individual (€(mes)	Doble (€/mes)
1	R. Univ. Armendáriz	Paseo de Su Eminencia, 15	-	-	Sí	Sí	No	SÍ	Sí	No	Motos	660	860
2	R. Univ. Rector Estanislao del Campo	Calle Guadalbullón	380	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	493	313
3	Magnolia Tree House	Calle Periodista Ramón Resa, 13	-	-	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	650	-
4	R. Univ. Rector Ramón Carande	Calle Antonio Maura Montaner, 1	-	220	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	550	276
5	Residencia CET Sevilla	Calle Salmedina	-	-	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	-	100
6	Colegio Mayor Alborán.	Av. de la Palmera, 46	-	-	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	890	800
7	Colegio Mayor Almonte	Paseo de la Palmera, 49	-	-	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	865	550 (compartido)

PLANO LOCALIZACIÓN TESTIGOS



OBSERVACIONES DE MERCADO

EXPECTATIVA DE MERCADO:
La tendencia actual hace prever un aumento de la oferta, si bien este crecimiento no es lo suficientemente pronunciado como para satisfacer la demanda.

PREVISIONES 2021 EN ADELANTE:
En el primer trimestre de 2020 se registraron cinco operaciones. Tras la pandemia de Covid-19 y la declaración del estado de alarma en España, el segundo trimestre del año estuvo marcado por la paralización del mercado y, en consecuencia, de la actividad inversora. La mayoría de los inversores ya activos en el sector lo consideran un parón temporal, mientras esperan una mayor claridad por parte de las universidades sobre el inicio del siguiente curso académico y la libre movilidad de los estudiantes.

MERCADO RESIDENCIAL

Nº	Dirección	Planta	Hab.	Baños	Ascensor	Antigüedad	Precio Total (€)	Superficie (m²)	Unitario (€/m²)
1	Periodista Ramón Resa, 14	-	8	8	No	25	1.520.000,00	548	2.773,72
2	Monzón, 3	-	7	4	No	15	760.000,00	240	3.166,67
3	Manuel Siurot, 34	-	6	3	No	40	797.000,00	324	2.459,87
4	Padre García Tejero, 2	-	6	5	No	41	1.592.000,00	662	2.404,83
5	Periodista Ramón Resa, 15	-	4	3	No	50	1.200.000,00	408	2.941,17
6	Av. De la Palmera	-	9-	5	No	35	2.059.000,00	530	3.884,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



CARACTERIZACIÓN MERCADO

Vol. oferta competitiva suelo disponible	Baja
Vol. oferta competitiva producto terminado disponible	Baja
Nivel de precios	Alto
Calidad edificios del entorno	Alta
Intensidad de demanda	Media-Alta
Adecuación a la demanda	Sí
Stock vacío acumulado	Escaso
Absorción del stock	Rápido
Expectativa de precios	Neutra (revaluación/devaluación < 10% en 12 m)
Rango de precios	2.500,00 -3.500 €/m2

OBSERVACIONES

Según noticias recientes publicadas en prensa el gobierno municipal pretende iniciar un proceso de modificación del PGOU para eliminar la excepcionalidad que permite aumentar la edificabilidad cuando se cambia el uso de residencial a dotacional. Como paso previo se informa que de una posible suspensión cautelar de las nuevas licencias para equipamientos privados que se amparen en los artículos del PGOU vigentes.

SERVICIOS RESIDENCIA HUBR SEVILLA

Tipología Alojamiento	Alojamiento y Pensión mínima	Alojamiento y media pensión	Alojamiento y pensión completa
Habitación individual PROMO*	495 €	725 €	825 €
Habitación individual Premium	740 €	970 €	1.070 €
Estudio de dos habitaciones	675 €	905 €	1.005 €

El precio de la residencia para estudiantes y universitarios incluye los siguientes servicios:

- Alojamiento en habitación
- Pensión mínima obligatoria (20 desayunos / 5 comidas o cenas)
- Todos los suministros, electricidad y agua
- Wifi de alta velocidad y conexión por cable
- Limpieza semanal de la habitación
- Cambio semanal de ropa de cama y toallas
- Acceso a todas las instalaciones del edificio y uso de las mismas
- Gimnasio, salas de estudios, recepción 24 h y área ajardinada
- Control de accesos
- Piscina
- Seguridad CCTV

En este alojamiento para estudiantes en Sevilla se ofrece un servicio de media pensión (desayuno y comida o cena) o pensión completa (desayuno, comida y cena).

La elección de media pensión tiene un coste adicional de 230 € e incluye 20 tickets de desayuno y 20 tickets de comida o cena y la pensión completa tiene un coste de 330 € e incluye 20 tickets de desayuno y 40 tickets de comida o cena.

Los servicios extras de lavado de ropa personal, productos de aseo personal y media pensión o pensión completa. Servicio de reprografía y parking no están incluidos en la tarifa de las habitaciones.

(*) Todas las tarifas incluyen el 10% de IVA.

EVALUACIÓN DEL ACTIVO

El complejo valorado se ubica en un entorno bien comunicado, próximo al Campus Reina Mercedes y al Campus Ramón y Cajal. En el entorno próximo se ubica el Parque de Maria Luisa, lugar ideal para deportes al aire libre.

El inmueble se encuentra en construcción, si bien, está prevista su finalización previa al inicio del curso escolar 21-22.

Presenta acabados e instalaciones de buena calidad, ofreciendo en sus 199 unidades de alojamiento servicios de Residencia Estudiantes durante el periodo escolar y servicios de alojamiento compatible con el "alojamiento turístico" de forma estacional en los meses de julio y agosto.

Todas las habitaciones se encuentran totalmente equipadas, con mobiliario moderno y funcional, disponen de baño privado y un pequeño office con nevera y microondas.

ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS	617,55	1.735,52	2.007,26	2.200,66	2.233,67	2.267,18	2.301,19	2.373,68	2.448,45	2.525,57
OTROS INGRESOS	11,64	32,61	36,90	40,01	40,61	41,22	41,83	43,15	44,51	45,91
TOTAL INGRESOS	629,19	1.768,13	2.044,16	2.240,67	2.274,28	2.308,40	2.343,02	2.416,83	2.492,96	2.571,48
COSTES DE EXPLOTACION	207,50	611,20	656,08	689,96	700,30	710,81	721,47	742,05	765,42	789,54
GOP	438,36	1.207,18	1.439,09	1.602,49	1.626,53	1.650,92	1.675,69	1.730,46	1.784,97	1.841,20
Management Fee	16,67	50,25	51,00	51,77	52,55	53,33	54,13	55,68	57,43	59,24
EBITDA	421,69	1.156,93	1.388,09	1.550,72	1.573,98	1.597,59	1.621,56	1.674,78	1.727,54	1.781,95
FF&E Reserve		17,68	20,44	22,41	22,74	23,08	23,43	24,17	24,93	25,72
Capex		26,52	30,66	33,61	34,11	34,63	35,15	36,25	37,39	38,57
FLUJO DE CAJA	421,69	1.112,73	1.336,98	1.494,70	1.517,12	1.539,88	1.562,98	1.614,36	1.665,21	1.717,67

(miles de euros)

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Terciario
Tipología	Residencia Estudiantes
Días Apertura	365
Ocupación	70 % - 90%
Superficie total (m²)	8.601,32
ADR (€/día)	12,15 – 35,20
FF&E recurrente (€/año)	1,00 %
CAPEX recurrente (€/año)	1,50 %
Gastos de venta	3,50%
Coste Obra Pendiente (€)	2.019.210,61
FF & E inicial (€)	1.032.000,00 €

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_0 (1-5)	0,00%
Tasa g_1 (6-10)	3,15%
Deuda	0,27%
IPC	1,15%
Tasas de descuento	8,25%
Exit Yield	**6,75%**

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V. Mercado
7,75%	6,25%	**18.560.000 €**
7,95%	6,50%	**17.760.000 €**
8,25%	6,75%	**16.870.000 €**
8,45%	7,00%	**16.190.000 €**
8,75%	7,25%	**15.410.000 €**

VALORACIÓN

Renta Salida año 10	1.717.667€
VAN Periodo 10 años	5.732.437 €
Exit value actualizado	11.114.332 €

16.870.000 €

El valor de mercado del inmueble asciende a
DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA EUROS

REPORTAJE FOTOGRÁFICO








ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

THIS IS TO CERTIFY THAT

GLOVAL VALUATION

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 03/06/2019

Until: 03/06/2020

Firm Registration no. 043086

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

REG01

GLOVAL
Building Value



Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es