

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Madrid, 4 de junio de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), por medio de la presente, pone en conocimiento la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Al amparo del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 13 de mayo de 2021, se ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará exclusivamente por medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, y la permanente comunicación entre los mismos en tiempo real, el día **5 de julio de 2021, a las 12:30 horas**, en primera convocatoria, y el día 6 de julio de 2021, a la misma hora y con el mismo procedimiento, en segunda convocatoria

Se adjunta el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.
Atentamente

D^a. Idoia Arteagabeitia
Secretaría No Consejera del Consejo de Administración
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A.

Al amparo del acuerdo adoptado por el consejo de administración de la sociedad STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), el día 13 de mayo de 2021, se convoca la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, que se celebrará exclusivamente por medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, y la permanente comunicación entre los mismos en tiempo real, **el día 5 de julio de 2021, a las 12:30 horas**, en primera convocatoria, y el día 6 de julio de 2021, a la misma hora y con el mismo procedimiento, en segunda convocatoria, a fin de someter a su examen y aprobación los siguientes puntos del

ORDEN DEL DÍA

- 1. Aprobación del aumento de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Málaga SOCIMI, S.A.**
- 2. Aprobación del aumento de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Sevilla SOCIMI, S.A.**
- 3. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.**

Derecho de información

Se hace constar el derecho que corresponde a todos los accionistas, a partir de la presente convocatoria, de obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los siguientes documentos:

- (i). El informe elaborado por el consejo de administración de la Sociedad, con el detalle de las aportaciones no dinerarias proyectadas en los dos aumentos de capital, consistentes en la totalidad del capital social de Hubr Málaga SOCIMI, S.A. y de Hubr Sevilla SOCIMI, S.A.; así como su valoración, las personas que hayan de efectuarlas, el número y valor nominal de las acciones que hayan de emitirse, la cuantía de los dos aumentos del capital social y, en su caso, las garantías adoptadas para la efectividad de los citados aumentos, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 300.1 de la Ley de Sociedades de Capital; y
- (ii). Los dos informes del experto independiente designado por el Registro Mercantil, referido a la valoración de las aportaciones no dinerarias consistentes en la totalidad del capital social de Hubr Málaga SOCIMI, S.A. y Hubr Sevilla SOCIMI, S.A., conforme prevé el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos documentos pueden consultarse y descargarse en la página web corporativa de la Sociedad (www.spssocimi.com), accediendo al apartado "Inversores", seguidamente de "Otra información relevante", y a continuación, "2021". La propuesta de los acuerdos que se someten a la consideración de la junta general de accionistas se adjuntan a la presente convocatoria como **Anexo I**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la junta general de accionistas, los accionistas podrán solicitar de los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes, o bien verbalmente durante su celebración, respecto de los asuntos comprendidos en el orden del día.

Derecho a complementar el Orden del Día

De conformidad con el artículo 22.2 de los estatutos sociales y 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen al menos el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento al orden del día incluido en la presente convocatoria.

El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

Derecho de asistencia y representación

Se hace constar que podrán asistir a la junta general y tomar parte en las deliberaciones, con voz y voto, todos los accionistas que tengan registradas las acciones a su nombre con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta.

Todo accionista podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque no sea accionista, confiriéndole la representación por escrito mediante firma autógrafa o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en la legislación vigente. Salvo indicación contraria del representado, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representante, solidaria y sucesivamente al presidente y al secretario de la junta.

Instrucciones para la asistencia telemática

La celebración de la junta general de accionistas de la Sociedad se celebrará exclusivamente por medios telemáticos, según lo dispuesto en el Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, esto es, sin asistencia física de los accionistas o de sus representantes.

(i). Identificación previa del accionista, o en su caso, del representante

El accionista que vaya a asistir a la junta general y ejercitar sus derechos, deberá acreditar su identidad mediante el envío de copia escaneada de su Documento Nacional de Identidad o pasaporte a imarco@orientacapital.com / mgarcia@altamarcapital.com, no más tarde del día 5 de julio de 2021, a las 11:45 horas. Asimismo, para que el representante pueda asistir telemáticamente a la Junta, deberá adicionalmente acreditar la delegación recibida del accionista, enviando, en su caso, copia escaneada de los poderes o la tarjeta de delegación de asistencia (adjunta como **Anexo II**), en virtud de la cual esté facultado para representar al accionista, a cualquiera de las direcciones de correo electrónico indicadas, igualmente no más tarde del día 5 de julio de 2021, a las 11:45 horas. La Sociedad se reserva el derecho de solicitar a los accionistas o a sus representantes los medios de identificación adicionales que considere necesarios para comprobar su condición de accionista y garantizar la autenticidad de su voto.

(ii). Conexión y asistencia a la Junta

El accionista (o su representante) que haya acreditado debidamente su identificación de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, recibirá el enlace de acceso a la plataforma para asistir y votar en el acto de la junta general. La plataforma accesible en el enlace estará operativa a partir del día 5 de julio de 2021, a las 11:30 horas, y se cerrará a las 23:59 horas del día de celebración de la Junta.

Dicha plataforma permitirá a los accionistas y a sus representantes participar en la reunión con medios de comunicación a distancia apropiados como audio y video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la junta, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que le correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados.

Los accionistas que ejerzan el derecho de asistencia remota a la junta general por medios electrónicos, conforme a lo aquí previsto, serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la junta. La conexión al sistema de videoconferencia deberá realizarse a partir de las 12:00 horas y no más tarde de las 12:15 horas del día 5 de julio. Transcurrida esta hora, no se considerará presente al accionista que inicie la conexión con posterioridad. La interrupción de la comunicación, por circunstancias técnicas o por razones de seguridad derivadas de circunstancias sobrevenidas, no podrá ser invocada como privación ilegítima de

los derechos del accionista, ni como causa de impugnación de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas.

(iii). Intervenciones y preguntas

Las intervenciones y propuestas de acuerdo o solicitud de informaciones o aclaraciones que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular los accionistas, podrán remitirse a las direcciones de correo electrónico arriba indicadas, por escrito, con anterioridad a la celebración de la junta. En el caso de que el accionista o su representante quiera que su intervención figure literalmente en el acta de la reunión, deberá hacerlo constar expresamente en el texto de aquélla. Sin perjuicio de lo anterior, los accionistas podrán formular las intervenciones, solicitudes y propuestas que consideren oportunas durante la junta, a través del sistema de mensajes escritos que encontrarán en la plataforma. Las solicitudes de informaciones o aclaraciones de los accionistas o sus representantes que asistan telemáticamente a la Junta serán contestadas verbalmente durante la misma, o por escrito dentro de los siete días siguientes a su celebración, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

(iv). Votaciones

Los accionistas o sus representantes que asistan telemáticamente podrán emitir su voto sobre las propuestas de acuerdo relativas a puntos comprendidos en el orden del día, desde el momento de la conexión a la junta y hasta que el presidente o, en su caso, el secretario anuncie la conclusión del período de votación de las propuestas de acuerdo. La emisión del voto se hará de viva voz (a favor, en contra u abstención). Respecto de las propuestas de acuerdo sobre aquellos asuntos que no sea necesario que figuren en el orden del día, los asistentes telemáticos podrán emitir sus votaciones a partir del momento que se dé lectura a dichas propuestas para proceder a su votación.

Protección de Datos Personales

Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la junta general o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, serán tratados con la finalidad de gestionar el correcto funcionamiento y desarrollo de la junta general y la relación accionarial existente. Dichos datos se incorporarán a un fichero automatizado responsabilidad de STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A. Los accionistas tendrán la posibilidad de ejercer su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, mediante comunicación escrita dirigida a Madrid, C/ Ramón de la Cruz, número 37.

Previsión sobre la celebración de la junta general

Se informa a los accionistas que está previsto que la junta general se celebre en primera convocatoria, esto es, el día 5 de julio de 2021.

En Madrid, a 4 de junio de 2021.

D. Gysbreght Willem Hero Ekker
Presidente del consejo de administración

ANEXO I

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 adjuntará 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 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 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 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
- "**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 adjuntará 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:

- 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:

- 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 II

STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS – 5 DE JULIO DE 2021

TARJETA DE ASISTENCIA-DELEGACION

Tarjeta de asistencia o delegación para la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **Student Properties Spain, SOCIMI, S.A.** que se celebrará exclusivamente por medios telemáticos, a las 12:30 horas del día **5 de julio de 2021**.

ASISTENCIA

Podrán asistir a la Junta los titulares de acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de acciones en cuenta, con, al menos, cinco días de antelación a la fecha de celebración de la misma. Para asistir a la Junta deberá firmarse esta tarjeta en el espacio seguidamente indicado, y se deberá proceder a su envío no más tarde del día 5 de julio de 2021, a las 11:45 horas, a la siguiente dirección de correo electrónico: Imarco@orientacapital.com / mgarcia@altamarcapital.com.

Firma del accionista que asiste

En, a de de 2021

Nombre de Accionista

Número de Acciones

Student Properties Spain, SOCIMI, S.A.
Junta General Extraordinaria de Accionistas 05-07-2021

DELEGACIÓN

El accionista a cuyo favor se ha expedido la presente tarjeta confiere su representación para esta Junta a: (marque la casilla y, en su caso, designe el accionista o tercero representante).

☐ D./Dña. con NIF nº

- La delegación que no contenga expresión nominativa de la persona en el que se delega se entenderá conferida al Presidente del Consejo de Administración.
- Salvo indicación contraria del representado, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representante, solidaria y sucesivamente al Presidente y al Secretario de la Junta.

Instrucciones de voto: (marque con una cruz la casilla correspondiente. La casilla en blanco se entenderá como voto a favor de la propuesta del Consejo de Administración).

Punto del Orden del Día	1º	2º	3º
A favor			
En contra			
Abstención			

Firma del Accionista que delega

Firma del Representante

En, a de de 2021

Nombre de Accionista

Número de Acciones

ACCIONISTAS QUE DELEGUEN SU VOTO

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, para lo cual habrá de cumplimentar el apartado **DELEGACIÓN** que figura en el anverso y firmarla en el espacio habilitado (**Firma del accionista que delega**). La persona que ostente la representación deberá firmar también dicha delegación en el espacio habilitado (**Firma del Representante**).

ORDEN DEL DÍA

- 1. Aprobación del aumento de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Málaga SOCIMI, S.A.**
- 2. Aprobación del aumento de capital de la Sociedad mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital social de Hubr Sevilla SOCIMI, S.A.**
- 3. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.**