

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 28 de octubre 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 ("**BME Growth**"), STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta la siguiente información:

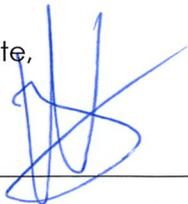
- Informe de Revisión Limitada independiente correspondiente a los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.spssocimi.com).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



D. Vicente Conde Viñuelas
Secretario no consejero del Consejo de Administración
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Student Properties Spain SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas explicativas 1b,10 y 16 adjuntas en las que se indica que con fecha 5 de julio de 2021, con posterioridad al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2021, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado: i) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. (en adelante "HUBR Málaga") y ii) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (en adelante "HUBR Sevilla"). Tras ambos acuerdos de ampliación de capital, el capital social de la Sociedad asciende a 22.725.484,49 euros.

Adicionalmente, tal y como se menciona en las notas explicativas 1b y 16 adjuntas, el 12 de julio de 2021 XIOR Student Housing, N.V. presentó una oferta de adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad. Dicha oferta de adquisición de acciones ha sido aceptada el 12 de agosto de 2021 por accionistas titulares de 24.962.397 acciones, representativas del 99,85% del capital de la Sociedad a dicha fecha.

Estas cuestiones no modifican nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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



David Calzada Criado
26 de octubre de 2021



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

CONTENIDO

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

- Balance Intermedio a 30 de junio de 2021
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia a 30 de Junio de 2021
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio a 30 de Junio de 2021
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio a 30 de Junio de 2021
- Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios a 30 de Junio 2021

Nota 1. Información general

Nota 2. Bases de presentación

Nota 3. Aplicación del resultado

Nota 4. Normas de registro y valoración

Nota 5. Gestión del riesgo financiero

Nota 6. Inmovilizado

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. Otra información

Nota 15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI

Nota 16. Hechos posteriores al cierre

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en Euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | | 16.693.297,37 | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | 16.850.291,03 |
| Inversiones inmobiliarias | (Nota 6.2) | 16.693.297,37 | 16.850.291,03 |
| Terrenos | | 8.884.200,00 | 8.884.200,00 |
| Construcciones | | 6.763.788,71 | 6.836.510,69 |
| Otras Inversiones Inmobiliarias | | 1.045.308,66 | 1.129.580,34 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.568.419,70 | 1.565.335,61 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 424.648,29 | 235.303,83 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | (Nota 7.1) | 404.626,51 | 235.303,83 |
| Otros créditos con las administraciones públicas | (Nota 11) | 20.021,78 | - |
| Inversiones financieras a corto plazo | (Nota 7.1) | 800,00 | 19.178,85 |
| Otros activos financieros | | 800,00 | 19.178,85 |
| Periodificaciones a Corto Plazo | | 7.968,74 | 1.143,87 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 1.135.002,67 | 1.309.709,06 |
| Tesorería | (Nota 8) | 1.135.002,67 | 1.309.709,06 |
| TOTAL ACTIVO | | 18.261.717,07 | 18.415.626,64 |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en Euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 10.140.986,28 | 10.203.522,14 |
| FONDOS PROPIOS | | 10.140.986,28 | 10.195.743,70 |
| Capital | | 9.999.007,27 | 9.999.007,27 |
| Capital escriturado | (Nota 10) | 9.999.007,27 | 9.999.007,27 |
| Reservas | | 1.079.473,84 | 1.079.473,84 |
| Reserva Legal | | 1.042.241,39 | 1.042.241,39 |
| Otras reservas | | 37.232,45 | 37.232,45 |
| Acciones y participaciones en patrimonio | | (54.138,41) | (80.956,38) |
| Resultados de ejercicios anteriores | | (801.781,03) | (590.986,38) |
| Resultados negativos ejercicios anteriores | | (801.781,03) | (590.986,38) |
| Resultado del período/ ejercicio | | (91.540,34) | (210.794,65) |
| Otros instrumentos de patrimonio | | 9.964,95 | 7.778,44 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 7.270.133,23 | 7.557.383,00 |
| Deudas a largo plazo | (Nota 9.1) | 7.270.133,23 | 7.557.383,00 |
| Deudas con entidades de crédito | | 7.270.133,23 | 7.394.601,11 |
| | | - | 162.781,89 |
| PASIVO CORRIENTE | | 850.597,56 | 654.721,50 |
| Deudas a corto plazo | (Nota 9.1) | 460.495,63 | 225.395,31 |
| Deudas con entidades de crédito | | 294.827,69 | 225.395,31 |
| Otros pasivos financieros | | 165.667,94 | - |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 390.101,93 | 429.326,19 |
| Acreeedores varios | (Nota 9.1) | 360.085,95 | 348.568,11 |
| Otras deudas con Administraciones Públicas | (Nota 11) | 30.015,98 | 80.758,08 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 18.261.717,07 | 18.415.626,64 |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresada en Euros)

| CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS | NOTAS | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | (91.540,34) | (76.547,14) |
| Importe neto de la cifra de negocios | (Nota 12.1) | 334.402,08 | 300.000,00 |
| Prestaciones de servicios | | 334.402,08 | 300.000,00 |
| Otros ingresos de explotación | | - | 4.485,12 |
| Ingresos accesorios, otros gestión corriente | | - | 4.485,12 |
| Otros gastos de explotación | (Nota 12.2) | (169.968,64) | (129.636,34) |
| Servicios exteriores | | (139.056,61) | (85.318,74) |
| Tributos | | (30.672,37) | (43.867,60) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (239,66) | (450,00) |
| Amortización de las inversiones inmobiliarias | (Nota 6) | (156.993,66) | (158.964,15) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 7.439,78 | 15.884,63 |
| Gastos financieros | (Nota 12.3) | (98.980,12) | (92.431,77) |
| Por deudas con terceros | | (98.980,12) | (92.431,77) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (98.980,12) | (92.431,77) |
| RESULTADO DEL PERIODO ACUMULADO | | (91.540,34) | (76.547,14) |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTERMEDIO RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en euros)

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A) RESULTADO DEL PERIODO | (91.540,34) | (76.547,14) |
| 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) | (91.540,34) | (76.547,14) |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIML S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en euros)

| | Capital Escriturado | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Resultados negativos ejercicios anteriores | Remanente | Resultado del ejercicio | Otros instrumentos de patrimonio neto | Total |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------------------|---------------|
| A) SALDO, 01/01/2020 | 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. | - | - | - | - | - | (76.547,14) | - | (76.547,14) |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | - | - | 2.673,94 | - | - | - | - | 2.673,94 |
| -Otras operaciones con socios o propietarios | - | - | 2.673,94 | - | - | - | - | 2.673,94 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto. | - | - | - | - | 412.406,64 | (412.406,64) | (5.987,49) | (5.987,49) |
| -Distribución de resultados del ejercicio anterior | - | - | - | - | 412.406,64 | (412.406,64) | (5.987,49) | (5.987,49) |
| D) SALDO, 30/06/2020 | 9.999.007,27 | 996.992,52 | (95.564,30) | (590.986,38) | 412.406,64 | (76.547,14) | 6.633,06 | 10.651.941,67 |
| C) SALDO, 01/01/2021 | 9.999.007,27 | 1.079.473,84 | (80.956,38) | (590.986,38) | - | (210.794,65) | 7.778,44 | 10.203.522,14 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | - | - | - | - | - | (91.540,34) | - | (91.540,34) |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | - | - | 26.817,97 | - | - | - | - | 26.817,97 |
| - Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) | - | - | 26.817,97 | - | - | - | - | 26.817,97 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto. | - | - | - | (210.794,65) | - | 210.794,65 | 2.186,51 | 2.186,51 |
| -Distribución de resultados del ejercicio anterior | - | - | - | (210.794,65) | - | 210.794,65 | 2.186,51 | 2.186,51 |
| -Otras variaciones | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D) SALDO, 30/06/2021 | 9.999.007,27 | 1.079.473,84 | (54.138,41) | (801.781,03) | - | (91.540,34) | 9.964,95 | 10.140.986,28 |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

| Notas | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I) | (146.288,89) | 175.285,50 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | (91.540,34) | (76.565,62) |
| Ajustes del resultado | 255.973,78 | 251.395,92 |
| Amortización del inmovilizado (Nota 6.2) | 156.993,66 | 158.964,15 |
| Gastos financieros (Nota 12.3) | 98.980,12 | 92.431,77 |
| Cambios en el capital corriente | (211.742,21) | 93.370,35 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | (165.693,08) | 142.938,58 |
| Otros activos corrientes | (6.824,87) | (3.000,00) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | (39.224,26) | (46.568,23) |
| Otros flujos efectivo actividades explotación | (98.980,12) | (92.915,15) |
| Pagos de intereses | (98.980,12) | (92.915,15) |
| B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II) | 18.378,85 | (8.515,49) |
| Pagos por inversiones | - | (8.515,49) |
| Inversiones inmobiliarias | - | (2.528,00) |
| Otros activos financieros | - | (5.987,49) |
| Cobros por desinversiones | 18.378,85 | - |
| Otros activos financieros | 18.378,85 | - |
| C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III) | (46.796,35) | (93.152,58) |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 5.353,10 | 2.673,94 |
| Enajenación de instrumentos patrimonio propio | 5.353,10 | 2.673,94 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | (52.149,45) | (95.826,52) |
| Deudas con entidades de crédito | (52.149,45) | (95.826,52) |
| Emisión | - | 1.419,51 |
| Devolución | (52.149,45) | (97.246,03) |
| D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III) | (174.706,39) | 73.617,43 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio | 1.309.709,06 | 1.413.917,56 |
| Efectivo o equivalentes al final del período (Nota 8) | 1.135.002,67 | 1.487.534,99 |

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los presentes Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(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. Andres de la Fuente O’Connor, modificándose para ello el artículo 1º de los estatutos sociales.

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 27 de diciembre de 2017, en el BME Growth y forman parte del segmento SOCIMI.

b) Actividad

El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos 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 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 implementó iniciativas de reducción de gastos operativos y acordó con la entidad financiera diversas medidas en relación con el contrato de financiación. En concreto, se llegó a un acuerdo cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de principal de 12 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 (recogido en la 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. Asimismo, el 12 de agosto de 2021 la Sociedad canceló dicho contrato de financiación así como las garantías asociadas al mismo. Durante el tiempo que ha estado en vigor no se han producido hechos que hayan propiciado acordar nuevas medidas.

En relación al COVID-19, la Sociedad considera que, a pesar del impacto inicial, ha habido una progresiva recuperación a medida que se ha ido incrementando el porcentaje de vacunación de la población y se han ido levantando las restricciones establecidas por los diferentes gobiernos. En concreto, la actividad de la residencia de estudiantes ha comenzado a recuperarse progresivamente a partir del cuarto trimestre de 2020 gracias a la reanudación de las clases presenciales y reincorporación de los estudiantes.

Por otro lado, el 5 de julio de 2021 (ver nota 10 y 16 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado i) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga SOCIMI S.A. (en adelante "HUBR Málaga") y ii) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del capital social de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (en adelante "HUBR Sevilla"). Tras ambos acuerdos de ampliación de capital, el capital social de la Sociedad asciende a 22.725.484,49 euros, dividido en 25.000.533 acciones de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, y la prima de emisión asciende a 4.774.179,02 euros.

El acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga 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. Asimismo, el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Sevilla, 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.

En este sentido, la Sociedad publicó el 14 de julio de 2021 el Documento Informativo de Incorporación al Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity en relación a las nuevas acciones emitidas por la Sociedad para las adquisiciones de las sociedades HUBR Málaga y HUBR Sevilla.

Por otro lado, el 12 de julio de 2021 XIOR Student Housing NV presentó una oferta de adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad. La oferta se formuló como compraventa, en los siguientes términos:

- La contraprestación por la adquisición de las acciones se pagará íntegramente en efectivo y ascenderá a 2,3417 euros por acción, de los cuales 0,2375 euros por acción quedarán aplazados en garantía de determinadas circunstancias detalladas en la oferta.

Dicha oferta de adquisición de acciones ha sido aceptada por accionistas titulares de 24.962.397 acciones, representativas del 99,85% del capital de la Sociedad, y ha sido ejecutada el 12 de agosto de 2021.

El mismo 12 de agosto de 2021, tras la ejecución de la oferta de adquisición de acciones, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad nombrar nuevos miembros en el Consejo de Administración de la Sociedad: Christian Teunissen, Frederik Snauwaert y Bastiaan Grijpink.

Asimismo, el 12 de agosto de 2021, la Sociedad y sus nuevas filiales HUBR Málaga y HUBR Sevilla cancelaron los contratos de financiación y las garantías asociadas a los mismos que las sociedades tenían suscritos y que fueron comunicados en el Documento Informativo de Incorporación al Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity publicado por la Sociedad el 14 de julio de 2021. La Sociedad y sus filiales cancelaron su respectivo endeudamiento bancario y pagaron los costes de la operación con cargo a fondos prestados por su matriz XIOR Student Housing NV.

c) Régimen SOCIMI

El 14 de diciembre de 2016 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acordó acogerse al régimen legal y fiscal de SOCIMI mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Andrés de la Fuente, con el número 2.646 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de enero de 2017, al Tomo 35.210, Folio 186, Sección 8, Hoja número M-633177, Inscripción 4ª.

Con fecha 24 de marzo de 2017, se presentó comunicación a la AEAT del acogimiento al régimen de SOCIMI.

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

Requisitos de inversión (Art.3)

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art.4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado

español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país 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 e 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 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 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 fue de 1,57 y 1,39 euros por acción, respectivamente.

Como se indica en la nota 6.2 de los presentes estados financieros, 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 los presentes estados financieros intermedios 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

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los Estados Financieros Intermedios 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 y el Real Decreto 1/2021 La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa

- 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 los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

b) Imagen Fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad a 30 de junio de 2021 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 Real Decreto 1/2021 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 habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con fecha 30 de junio de 2021, por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2021 en BME Growth, según lo dispuesto en la Circular 3/2020.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado los presentes estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios descritos en la nota 4 de los mismos. 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 los estados financieros intermedios exige el uso, por parte 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 2.1.b) de la Circular 3/2020 de BME Growth el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 19.200 miles de euros.

En base a lo anterior, al 30 de junio de 2021 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 el 31 de diciembre de 2020. Asimismo, en este sentido, destacar que el precio pagado XIOR Student Housing NV el 12 de agosto de 2021 por la oferta de la adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad (incluyendo sus nuevas filiales Hubr Málaga y Hubr Sevilla) es superior al valor patrimonial de cada una de ellas.

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 periodo 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%.

Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión.

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 30 de junio de 2021, 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

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos a un periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, las cifras de balance intermedio se presentan comparativas con el balance al 31 de diciembre de 2020. Las cifras correspondientes a la

cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios de patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, se presentan comparativamente a 30 de junio de 2020.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance Intermedio, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y del Estado de flujos de Efectivo Intermedio, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes.

g) Cambio de criterio contable

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2020, formulada por el Consejo de Administración el 12 de marzo de 2021 y aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 1 de junio de 2021, es la que se muestra a continuación, en euros:

| | |
|------------------------------------|--------------|
| | 31/12/2020 |
| Base de reparto: | |
| Resultado generado en el ejercicio | (210.794,65) |
| | (210.794,65) |
| Aplicación a: | |
| Resultados negativos | (210.794,65) |
| | (210.794,65) |

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 estos Estados Financieros Intermedios 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 "Otros" 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 2.1.b) de la Circular 3/2020 de BME Growth Sociedad procedió a la valoración del valor de mercado 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. A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno. Asimismo, en este sentido, destacar que el precio pagado XIOR Student Housing NV el 12 de agosto de 2021 por la oferta de la adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad (incluyendo sus nuevas filiales Hubr Málaga y Hubr Sevilla) es superior al valor patrimonial de cada una de ellas.

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 al 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 Cashflow 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.

Al 30 de junio de 2021, 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 al 31 de diciembre de 2020.

4.4. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

4.5. 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 2020 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 los presentes estados financieros intermedios dichas opciones han dejado de prevalecer dado que el 5 de julio de 2021 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó i) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga y ii) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del capital social de HUBR Sevilla. Tras ambos acuerdos de ampliación de capital, 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.

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.

Al 30 de junio de 2021, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 171.092,61 euros que se encuentran

encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (139.272,45 euros a 31 de diciembre de 2020) y 216.713,15 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (217.331,56 euros a 31 de diciembre de 2020). La Sociedad procedió a cancelar el contrato de financiación el 12 de agosto de 2021, liberándose, por tanto, dicha cantidad - véase Nota 9 -.

4.7. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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 que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. 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 sea significativo.

En el caso de producirse la 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.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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% 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.

Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión.

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 los presentes estados financieros intermedios.

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 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 los estados financieros, 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 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.

4.11. 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.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14. Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

5.1 Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, 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.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 a 30 de junio de 2021 ya que los préstamos recibidos son a tipo de interés fijo. Asimismo, dicho préstamo ha sido cancelado por la Sociedad el 12 de agosto de 2021 (véase Nota 9)

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.

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.

Tal y como se señala en la Nota 1 de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad acordó con la entidad financiera diversas medidas en relación con el contrato de financiación. En concreto, se llegó a un acuerdo cuyos aspectos principales son los siguientes: (i) extensión de un año de la duración del préstamo, (ii) periodo de carencia de principal de 12 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 (recogido en la 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. Dicho préstamo ha sido cancelado por la Sociedad el 12 de agosto de 2021 (véase Nota 9).

Los pasivos corrientes de la Sociedad al 30 de junio de 2021 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 30 de junio de 2021, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance intermedio.

NOTA 6. INMOVILIZADO

6.1) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

| | 01/01/2021 | Altas | Bajas | Traspaso | 30/06/2021 |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|--------------------|
| Coste: | | | | | |
| Aplicaciones Informáticas | 11.000,01 | - | - | - | 11.000,01 |
| Total Coste | 11.000,01 | - | - | - | 11.000,01 |
| Amortización Acumulada: | | | | | |
| Aplicaciones Informáticas | (11.000,01) | - | - | - | - |
| Total amortización | (11.000,01) | - | - | - | (11.000,01) |
| Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable) | 0,00 | - | - | - | 0,00 |

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible durante el ejercicio 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 |

6.2) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

| | 01/01/2021 | Altas | Trasposos | 30/06/2021 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
| Coste: | | | | |
| Terrenos | 8.884.200,00 | - | - | 8.884.200,00 |
| Construcciones | 7.272.102,29 | - | - | 7.272.102,29 |
| Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario) | 1.631.402,77 | - | - | 1.631.402,77 |
| Total Coste | 17.787.705,06 | - | - | 17.787.705,06 |
| Amortización Acumulada: | | | | |
| Construcciones | (435.591,60) | (72.721,98) | - | (508.313,58) |
| Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario) | (501.822,43) | (84.271,68) | - | (586.094,11) |
| Total Amortización | (937.414,03) | (156.993,66) | - | (1.094.407,69) |
| Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable) | 16.850.291,03 | (156.993,66) | - | 16.693.297,37 |

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2020 fue el siguiente:

| | 01/01/2020 | Altas | Trasposos | 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 |

Como se menciona en la nota 9.1.1, a 30 de junio de 2021 esta inversión inmobiliaria se encuentra hipotecada con el préstamo bancario mantenido por la Sociedad. Sin embargo, el 12 de agosto de 2021, la Sociedad procedió a cancelar el contrato de financiación y las garantías asociadas al mismo mediante escritura pública ante el notario D. José Luis López de Garayo y Gallardode fecha 12 de agosto de 2021.

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 un precio de 13.000.000,00 euros. La totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se encuentran afectos a la actividad de arrendamientos de inmuebles urbanos, cumpliendo por lo tanto con lo exigido con la actividad de la Ley SOCIMI.

El Inmueble de aproximadamente 5.420m² de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m² de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. 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, incurriendo en obras de adecuación por importe de 3.156.302,29 euros y en instalaciones técnicas y mobiliarias por importe de 1.628.874,77 euros La residencia de estudiantes se inauguró el 5 de enero de 2018.

Al 30 de junio de 2021, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente al 31 de diciembre de 2020.

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 los presentes estados financieros intermedios, 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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. 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 menos 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. Asimismo, en el contrato se establece que dicha comisión de incentivo también será igualmente aplicable para el caso de transmisión de la totalidad de las acciones del Arrendador. Como consecuencia de las ventas de acciones de la Sociedad a XIOR Student Housing NV, en que ha interactuado como intermediador HUBR Student Housing, se ha devengado una comisión por importe de 6.643.785,90 euros en los términos mencionados anteriormente, la cual ha sido abonada por la Sociedad.

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 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 a corto plazo es el siguiente:

| | Saldo a 30/06/2021 | Saldo a 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Activos financieros a coste amortizado | | |
| Otros activos financieros | 800,00 | 19.178,85 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 404.626,51 | 235.303,83 |
| Total | 405.426,51 | 254.482,68 |

7.1) Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, es la siguiente

| | Saldo a 30/06/2021 | | Saldo a 31/12/2020 | |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Largo Plazo | Corto Plazo | Largo Plazo | Corto Plazo |
| Saldos por operaciones comer | | | | |
| Clientes por prestaciones servicios | - | 404.626,51 | - | 235.303,83 |
| Total saldos por operaciones comerciales | - | 404.626,51 | - | 235.303,83 |
| Saldos por operaciones no comerciales | | | | |
| Fianzas y depósitos | - | 800,00 | - | 12.797,90 |
| Otros activos financieros | - | - | - | 6.380,95 |
| Total saldos por operaciones no comerciales | - | 800,00 | - | 19.178,85 |
| TOTAL | - | 405.426,51 | - | 254.482,88 |

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de dichos activos a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

| | Saldo a 30/06/2021 | Saldo a 31/12/2020 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas corrientes bancarias | 1.135.002,67 | 1.309.709,06 |
| Total | 1.135.002,67 | 1.309.709,06 |

Debido a su alta liquidez, el valor razonable de los presentes activos coincide con su valor contabilizado.

A 30 de junio de 2021 el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” está restringido por importe de 216.713,15 euros en garantía del cumplimiento del préstamo recibido (350.000 euros a 31 de diciembre de 2020) - Nota 9.1.- Con fecha 13 de mayo de 2020 la Sociedad alcanzó 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 los el pago de los intereses ordinarios que se devenguen desde el 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. La Sociedad procedió a cancelar el contrato de financiación el 12 de agosto de 2021, liberándose, por tanto, dicha cantidad.

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 BME Growth.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a corto y largo plazo a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre 2020, es el siguiente:

| Pasivos financieros a coste amortizado | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Débitos y partidas a pagar (Nota 9.1) | 8.090.714,81 | 8.131.346,42 |
| Total | 8.090.714,81 | 8.131.346,42 |

9.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Su detalle a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se indica a continuación, en euros:

| | 30/06/2021 | | 31/12/2020 | |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Corto Plazo | Largo Plazo | Corto Plazo | Largo Plazo |
| Por operaciones comerciales: | | | | |
| Acreeedores varios | 360.085,95 | - | 348.568,11 | - |
| Total saldos por operaciones comerciales | 360.085,95 | - | 348.568,11 | - |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1) | 294.827,69 | 7.270.133,23 | 225.395,31 | 7.394.601,11 |
| Otros pasivos financieros (Nota 9.1.2) | 165.667,94 | - | - | 162.781,89 |
| Total saldos por operaciones no comerciales | 460.495,63 | 7.270.133,23 | 225.395,31 | 7.557.383,00 |
| Total Débitos y partidas a pagar | 820.581,58 | 7.270.133,23 | 573.963,42 | 7.557.383,00 |

9.1.1) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | Saldo a 30/06/2021 | Saldo a 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Préstamos bancarios (largo plazo y corto plazo) | 7.535.811,40 | 7.591.311,11 |
| Intereses devengados y no pagados | 29.149,52 | 28.685,31 |
| Total | 7.564.960,92 | 7.619.996,42 |

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

- Tipo de interés. El importe dispuesto devengará un tipo de interés nominal anual del 2,25% fijo. A 30 de junio de 2021 los intereses devengados no pagados son 29.149,52 euros (28.685,31 euros al 31 de diciembre de 2020).
- 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 formalizó un acuerdo de novación del contrato de financiación en virtud del cual se concedió 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 acordó 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 pactó 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 dicho periodo comprendido del 30 de abril de 2020 hasta 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 durante el año 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.

El 12 de agosto de 2021 la Sociedad procedió a cancelar dicho contrato de financiación así como las garantías asociado el mismo con cargo a los fondos prestados por su matriz, XIOR Student Housing NV.

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 suscribió un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se puso 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 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.

En este sentido, como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez, se produjo la venta de la totalidad de las acciones dotadas inicialmente y, por tanto, la Sociedad queda obligada a reintegrar a los accionistas prestamistas el importe obtenido en la venta de dichas acciones, una vez descontados los gastos de la operación de venta de las acciones.

Por ello, el día 8 de julio de 2021, la Sociedad ha procedido a abonar los importes adeudados a cada accionista prestamista, quedando resuelto el contrato de préstamo de valores firmado el 30 de noviembre de 2017 con cada accionista 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 30 de junio de 2021, son los siguientes:

| | Pasivos financieros | | | | | Total |
|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | 0 - 1 año | 1 - 2 años | 2 - 3 años | 3 - 4 años | Años Posteriores | |
| Deudas con Entidades de Crédito | 265.678,17 | 386.780,00 | 490.530,00 | 490.530,00 | 5.902.293,23 | 7.535.811,40 |
| Deudas con Entidades de Crédito (Intereses) | 29.149,52 | - | - | - | - | 29.149,52 |
| Acreedores Varios | 360.085,95 | - | - | - | - | 360.085,95 |
| Otros pasivos financieros | 165.667,94 | - | - | - | - | 165.667,94 |
| TOTAL | 820.581,58 | 386.780,00 | 490.530,00 | 490.530,00 | 5.902.293,23 | 8.090.714,81 |

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 | | | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | 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 |
| Acreeedores 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 |

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 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 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 30 de junio de 2021 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. 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.

Adicionalmente, el 5 de julio de 2021 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado 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 (en adelante Aumento de Capital I). Consecuentemente, el importe total, incluyendo nominal y prima de emisión, asciende a 8.100.307,50 €.

El contravalor de las nuevas acciones de la Sociedad 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 de las acciones de la sociedad HUBR Málaga.

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 de relativo al Aumento de Capital I aprobado 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.

Asimismo, el 5 de julio de 2021, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado 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 (en adelante Aumento de Capital II).

El contravalor de las nuevas acciones de la Sociedad a emitir es una aportación no dineraria consistente en hasta el 100% del capital social de la sociedad HUBR Sevilla. 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 de las acciones de la sociedad HUBR Sevilla.

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 de relativo al Aumento de Capital I aprobado 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.

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.

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 podrá 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 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene un saldo acreedor por importe de 37.232,45 euros, correspondiente a los gastos de constitución de la Sociedad imputados a patrimonio.

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 suscribió 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. Dicho préstamo de valores ha quedado resuelto el 8 de julio de 2021, tras proceder la Sociedad a la devolución del importe obtenido de la venta de las acciones prestadas por los accionistas prestamistas como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez (véase Nota 9.1.2)

A 30 de junio de 2021 la Sociedad posee un total de 36.500 acciones por valor de 54.138,41 euros (58.242 acciones al 31 de diciembre de 2020 por valor de 80.956,38 euros).

El precio de venta de las acciones negociadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 fue de 1,57 euros promedio originando un resultado de 6.027,54 euros (1,39 euros promedio durante el ejercicio 2020 con un resultado de 6.268,36) - ver Nota 12.6-

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, en euros:

| | 30/06/2021 | | 31/12/2020 | |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| | A cobrar | A pagar | A cobrar | A Pagar |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 20.021,78 | 29.998,44 | - | 72.331,36 |
| Retenciones por IRPF | - | 17,54 | - | 1.460,70 |
| Retenciones por Dividendos | - | - | - | 6.390,92 |
| Retenciones por Préstamo | - | - | - | 575,10 |
| Total | 20.021,78 | 30.015,98 | - | 80.758,08 |

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 los estados financieros intermedios tomados en su conjunto.

Al 30 de junio de 2021, 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, del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 es el siguiente:

| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y Ganancias | | Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto | | TOTAL BASE IMPONIBLE |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | (91.540,34) | | - | | (91.540,34) |
| Impuesto sobre sociedades | - | - | - | - | - |
| Diferencias permanentes | - | - | - | - | - |
| Diferencias temporarias | - | - | - | - | - |
| Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores | - | - | - | - | - |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | | | (91.540,34) |

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

| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | Cuenta de pérdidas y Ganancias | | Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto | | Total Base Imponible |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| | Aumento | Disminucione | Aumento | Disminucione | Total |
| | S | S | S | S | |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | (210.794,65) | | - | | (210.794,65) |
| 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) | | | | | (210.794,65) |

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 2020, 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) |
| 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 período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria ascienden a 334.402,08 euros, los cuales ya han sido abonados por parte del arrendatario a la fecha de formulación de los presentes estados financieros (300.000,00 euros a 30 de junio de 2020).

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 adjunta, correspondiente al período de 6 meses a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, es la siguiente:

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparaciones y conservación | - | 126,00 |
| Servicios de profesionales independientes | 130.637,98 | 81.559,95 |
| Seguros | 1.913,68 | 3.576,46 |
| Servicios bancarios | 6.504,95 | 56,33 |
| Tributos | 30.672,37 | 43.867,60 |
| Gastos no recurrentes | 239,66 | 450,00 |
| Total | 169.968,64 | 129.636,34 |

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 anualmente. Dicho contrato ha sido resuelto el 20 de julio de 2021.

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. Dicho contrato ha sido resuelto el 20 de julio de 2021.

12.3) Resultado financiero

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de “Resultado financiero” a 30 de junio de 2021 y 2020 es la siguiente:

| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Gastos financieros | | |
| Por deudas con terceros | (98.980,12) | (92.431,77) |
| Total | (98.980,12.) | (92.431,77) |

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 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.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, dicho préstamo de valores ha quedado resuelto el 8 de julio de 2021, tras proceder la Sociedad a la devolución del importe obtenido de la venta de las acciones prestadas por los accionistas prestamistas como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez (véase Nota 9.1.2)

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

| | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Activo | - | 6.390,92 |
| Otros activos financieros (Nota 7) | | |
| Pigasol S.L. | - | 3.195,46 |
| Euro Scanning S.L. | - | 3.195,46 |
| Pasivo | 22.112,75 | 18.284,97 |
| Acreeedores varios (Nota 9.1) | | |

| | | |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. | 22.112,75 | 18.275,00 |
| A&G Global SICAV - Inland Fund | - | 9,97 |
| Pérdidas y Ganancias: | 36.550,00 | 73.100,00 |
| Gastos- | | |
| Otros gastos de explotación (Nota 12.2) | | |
| Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. | 36.550,00 | 73.100,00 |

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

14.1 Personal

A 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no se dispone de personal propio.

14.2 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.

NOTA 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009 DE REGIMEN SOCIMI

| 30/06/2021 | 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€ Reservas voluntarias: 41.240,66€ |
| C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen | Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019: 329.925,32€ Procedente de rentas sujetas al 0% |
| D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general | N/A |
| E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. | 6 de julio de 2020 |
| F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. | Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2016 |
| G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley | Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid |
| H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas. | N/A |

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El saldo del epígrafe Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestación de servicios por importe de 404.626,51 euros a 30 de junio de 2021, ha sido cobrado a la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios.

El 5 de julio de 2021 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado i) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga SOCIMI S.A. (en adelante "HUBR Málaga") y ii) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del capital social de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A. (en adelante "HUBR Sevilla"). Tras ambos acuerdos de ampliación de capital, 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.

En este sentido, la Sociedad publicó el 14 de julio de 2021 el Documento Informativo de Incorporación al Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity en relación a las nuevas acciones emitidas por la Sociedad para las adquisiciones de las sociedades HUBR Málaga y HUBR Sevilla.

Por otro lado, el 12 de julio de 2021 XIOR Student Housing NV presentó una oferta de adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad. La oferta se formuló como compraventa, en los siguientes términos:

- La contraprestación por la adquisición de las acciones se pagará íntegramente en efectivo y ascenderá a 2,3417 euros por acción, de los cuales 0,2375 euros por acción quedarán aplazados en garantía de determinadas circunstancias detalladas en la oferta

Dicha oferta de adquisición de acciones ha sido aceptada por accionistas titulares de 24.962.397 acciones, representativas del 99,85% del capital de la Sociedad, y ha sido el 12 de agosto de 2021.

El mismo 12 de agosto de 2021, tras la ejecución de la oferta de adquisición de acciones, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad nombrar nuevos miembros en el Consejo de Administración de la Sociedad: Christian Teunissen, Frederik Snauwaert y Bastiaan Grijpink.

Asimismo, el 12 de agosto de 2021, la Sociedad y sus filiales HUBR Málaga y HUBR Sevilla cancelaron los contratos de financiación y las garantías asociadas a los mismos que dichas sociedades tenían suscritos y que fueron comunicados en el Documento Informativo de Incorporación al Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity publicado por la Sociedad el 14 de julio de 2021. La Sociedad y sus filiales cancelaron su respectivo endeudamiento bancario y pagaron los costes de la operación con cargo a fondos prestados por su matriz XIOR Student Housing NV.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al cierre de 30 de junio de 2021 que puedan tener una incidencia significativa sobre los presentes estados financieros intermedios.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A., formula los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 54.

Por delegación, Don Vicente Conde Viñuelas (Secretario no consejero), firma la totalidad de las hojas que constituyen los presentes estados financieros intermedios.

Madrid, 26 octubre de 2021



D. Bastiaan Pieter Johan Grijpink



D. Christian Gustaaf Teunissen



D. Frederik Snauwaert