STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 29 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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, por medio de la presente, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A (la "**Sociedad**") pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2021 e informe de gestión
- Informe sobre la estructura organizativa y control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado (Anexo 1)

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Vicente Conde Viñuelas

Secretario No Consejero del Consejo de Administración

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión del ejercicio 2021 junto con el informe de auditoría

Grant Thornton

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 1b de la memoria adjunta donde se describe que con fecha 5 de julio de 2021 la Sociedad realizó un ampliación de capital con prima de emisión, mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga SOCIMI, S.A. y HUBR Sevilla, SOCIMI, S.A. por importe un importe recogido en escritura de 17.500 miles de euros, siendo el valor razonable de dichas aportaciones, avalado por un experto independiente, superior al valor consignado en escritura en 5.109 miles de euros, el cual ha sido registrado como mayor importe de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2021.

Llamamos la atención sobre lo comentado en la nota 1b de la memoria adjunta donde se describe que, como consecuencia del cambio accionarial en la Sociedad, se ha procedido al pago de la comisión de incentivo a HUBR Student Housing, S.L. en virtud del mandato de venta establecido en la cláusula 17.2 del contrato de arrendamiento de fecha 26 de marzo de 2018 suscrito entre la Sociedad y HUBR Student Housing, S.L. La Sociedad ha recibido por parte de su accionista mayoritario un préstamo por importe de 6.644 miles de euros para hacer frente a dicha comisión.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 asciende a 16.536 miles de euros. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado de la inversión inmobiliaria se encuentran detalladas en las notas 2.d, 4.2, 4.3 y 6.2 de la memoria adjunta.

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

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por un experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021.

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Comprobación de que el valor razonable facilitado por el experto independiente es superior al valor neto contable de la inversión inmobiliaria.

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

Otras cuestiones

Tal como se detalla en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad en el ejercicio 2021, ha devenido matriz de un grupo de sociedades y por lo tanto, en principio, está obligada por la legislación mercantil vigente a formular cuentas anuales consolidadas. No obstante, la Sociedad se ha acogido a la dispensa establecida en el artículo 8 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y, adicionalmente, estaría dispensada de formular cuentas anuales consolidadas en el caso de que así esté aceptado por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que tiene admitidas a cotización sus acciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Grant Thornton

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231

GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01547

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

David Calzada Criado

ROAC nº 22193

29 de abril de 2022

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

CONTENIDO

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

- Balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Memoria del ejercicio 2021.

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

- Informe de gestión.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**39.146.435,88**	**16.850.291,03**
Inversiones inmobiliarias	**(Nota 6.2)**	**16.536.448,57**	**16.850.291,03**
Terrenos		8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones		6.691.066,73	6.836.510,69
Otras Inversiones Inmobiliarias		961.181,84	1.129.580,34
Inversiones empresas del grupo y asociados	**(Nota 7.1)**	**22.609.987,31**	**-**
Instrumentos de Patrimonio		22.609.987,31	-
ACTIVO CORRIENTE		**1.799.563,76**	**1.565.335,61**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**(Nota 7.2)**	**518.553,58**	**235.303,83**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		518.553,58	235.303,83
Inversiones financieras a corto plazo	**(Nota 7.2)**	**800,00**	**19.178,85**
Otros activos financieros		800,00	19.178,85
Periodificaciones a Corto Plazo		**817,377**	**1.143,87**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**(Nota 8)**	**1.279.392,50**	**1.309.709,06**
Tesorería		1.279.392,50	1.309.709,06
TOTAL ACTIVO		**40.945.999,33**	**18.415.626,64**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		**25.634.118,48**	**10.203.522,14**
FONDOS PROPIOS	**(Nota 10)**	**25.624.883,53**	**10.195.743,70**
Capital		**22.725.484,49**	**9.999.007,27**
Capital escriturado		22.725.484,49	9.999.007,27
Prima de emisión		**9.883.389,03**	**-**
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		**(55.817,11)**	**(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 ejercicio		**(7.205.865,69)**	**(210.794,65)**
Otros instrumentos de patrimonio		**9.234,95**	**7.778,44**
PASIVO NO CORRIENTE		**14.370.739,98**	**7.557.383,00**
Deudas a largo plazo	**(Nota 9.1)**	**-**	**7.557.383,00**
Deudas con entidades de crédito		-	7.394.601,11
Otros pasivos financieros		-	162.781,89
Deudas empresas del grupo y asociadas	**(Nota 9.1)**	14.370.739,98	**-**
PASIVO CORRIENTE		**941-140,87**	**654.721,50**
Deudas a corto plazo	**(Nota 9.1)**	**630,22**	**225.395,31**
Deudas con entidades de crédito		-	225.395,31
Otros pasivos financieros		630,22	-
Deudas empresas grupo y asociados	**(Nota 9.1)**	**542.499,15**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**398.011,50**	**429.326,19**
Acreedores varios	(Nota 9.1)	360.452,13	348.568,11
Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 11)	37.559,37	80.758,08
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**40.945.999,33**	**18.415.626,64**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en Euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	**(Nota 12.1)**	**766.504,08**	**515.233,56**
Prestaciones de servicios		766.504,08	515.233,56
Otros ingresos de explotación		**238,32**	**4.485,12**
Ingresos accesorios y otros gestión corriente		238,32	4.485,12
Otros gastos de explotación	**(Nota 12.2)**	**(432.739,26)**	**(222.004,32)**
Servicios exteriores		(491.012,97)	(180.530,64)
Tributos		58.603,37	(41.023,68)
Otros gastos de gestión corriente		(329,66)	(450,00)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	**(Nota 6)**	**(313.842,46)**	**(317.999,22)**
Otros resultados	**(Nota 12.4)**	**(6.643.786,00)**	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(6.623.625,32)**	**(20.284,86)**
Ingresos financieros	**(Nota 12.3)**	**10.168,05**	**-**
Gastos financieros	**(Nota 12.3)**	**(592.408,42)**	**(190.509,79)**
RESULTADO FINANCIERO		**(582.240,37)**	**(190.509,79)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(7.205.865,69)**	**(210.794,65)**
Impuesto de Sociedades		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(7.205.865,69)**	**(210.794,65)**

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	(7.205.865,69)	(210.794,65)
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)	(7.205.865,69)	(210.794,65)

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos y retribuciones	Otros instrumentos de patrimonio neto	Total
A) SALDO, 31/12/2019	9.999.007,27	-	996.992,52	(98.238,24)	(590.986,38)	412.406,64	-	12.260,55	10.731.802,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	-	(210.794,65)	-	-	(210.794,65)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	17.281,86	-	-	(329.925,32)	(4.842,11)	(317.485,57)
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	17.281,86	-	-	-	(4.842,11)	(12.439,75)
-Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(329.925,32)		(329.925,32)
III. Otras variaciones del patrimonio neto,	-	-	82.481,32	-	-	(412.406,64)	329.925,32	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	82.481,32	-	-	(412.406,64)	329.925,32	-	-
B) SALDO, 31/12/2020	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.	-	-	-	-	-	(7.205.865,69)	-	-	(7.205.865,69)
II. Operaciones con socios o propietarios.	12.726.477,22	9.883.389,03	-	25.139,27	-	-	-	1.456,51	22.636.462,03
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	12.726.477,22	9.883.389,03	-	25.139,27	-	-	-	1.456,51	22.636.462,03
III. Otras variaciones del patrimonio neto,		--	-	-	(210.794,65)	210.794,65	-	-	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior		-	-	-	(210.794,65)	210.794,65	-	-	-
C) SALDO, 31/12/2021	22.725.484,49	9.883.389,03	1.079.473,84	(55.817,11)	(801.781,03)	(7.205.865,69)	-	9.234,95	25.634.118,48

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN (I)		(591.160,79)	306.332,15
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.205.865,69)	(210.794,65)
Ajustes del resultado		7.560.204,93	508.509,01
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	313.842,46	317.999,22
Otros resultados		6.643.786,00	-
Ingresos financieros	(Nota 12.3)	10.168,05	
Gastos financieros	(Nota 12.3)	592.408,42	190.509,79
Cambios en el capital corriente		(342.923,56)	199.127,58
Deudores y otras cuentas a cobrar		(283.249,75)	228.675,92
Otros activos corrientes		326,19	(1.143,87)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(60.000,00)	(28.404,47)
Otros flujos efectivo actividades explotación		(602.576,47)	(190.509,79)
Pagos de intereses		(592.408,42)	(190.509,79)
Cobros de intereses		(10.168,05)	-
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN (II)		(22.591.608,46)	(13.751,06)
Pagos por inversiones		(22.591.608,46)	(13.751,06)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 7)	(22.591.608,46)	-
			-
Otros activos financieros		-	(13.751,06)
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN (III)		23.152.452,69	(396.789,59)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		22.636.462,34	(312.643,46)
Emisión de instrumentos de patrimonio	(Nota 7)	22.609.866,56	-
Pago de dividendos		-	(329.925,32)
Enajenación de instrumentos patrimonio propio		26.595,78	17.281,86
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		515.990,35	(84.146,13)
Deudas con entidades de crédito		(7.591.311,11)	(84.146,13)
		-	6.268,36
Devolución		(7.591.311,11)	(90.414,49)
Deudas con empresas del grupo y asociados		8.269.453,13	-
Emisión		8.269.453,13	-
Otras deudas		(162.151,67)	-
Devolución		(162.151,67)	-
D) VARIACIÓN NETA DE EFECTIVO (I+II+III)		(30.316,56)	(104.208,50)
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercicio		1.309.709,06	1.413.917,56
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.279.392,50	1.309.709,06

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2021

(Expresada en Euros)

NOTA 1. INFORMACION GENERAL.

a) Constitución y Domicilio Social

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 XIOR Student Housing NV presentó una oferta de adquisición voluntaria de la totalidad de las acciones de la Sociedad. Lo que conllevo que el 12 de agosto, tras la ejecución de la oferta de adquisición de acciones, la Sociedad paso a pertenecer a XIOR Student Housing NV.

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 27 de diciembre de 2017 en el BME Growth de BME MTF Equity.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2020). Las funciones ejecutivas son tomadas a través de los consejeros de la Sociedad.

b) Actividad

Tras el aumento de capital el consejo de Administración acordó por unanimidad modificar el artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al Capital Social.

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

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

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

- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas

al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

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

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 comenzó 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) 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. Como consecuencia de la normativa contable que es de aplicación, dichas aportaciones no dinerarias han sido consideradas como aportaciones de activos, y han sido registradas al valor razonable de la aportación, el cual difiere del valor escriturado, por lo que la diferencia ha sido registrado bajo el epígrafe de prima de emisión por importe de 5.109 miles de euros (ver nota 7).

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 con 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.

Con fecha 30 de junio de 2021, HUBR Student Housing, S.L., Don Juan de la Peña y Altamar Real Estate, S.L. firman un contrato de intermediación para la búsqueda activa, identificación y captación de inversión interesados en oportunidades de inversión y adquisición de acciones. Esto implica la realización por parte de de los Intermediarios de una labor activa para la captación de clientes interesados en adquirir las acciones de las Mandantes (Student Properties SOCIMI, S,A, HUBR Málaga, HUBR Sevilla), realizando evaluaciones, análisis o filtrado de potenciales inversores de modo que la información suministrada tenga valor añadido y permita o facilite la inversión. Adicionalmente, en base al contrato de arrendamiento firmado el 26 de marzo de 2018 entre con HUBR Student Housing, S.L. como arrendatario, el cual entró en vigor el 1 de abril de 2018, se establece que durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendador encomienda con carácter exclusivo al arrendatario el mandato para que proceda a la búsqueda de posibles inversores interesados en la adquisición de la totalidad del inmueble. En este sentido, el arrendatario tendrá derecho a una comisión de incentivo por la venta del inmueble que será devengada y deducida de los ingresos netos procedentes de la venta. La comisión de incentivo se calculará en función de una TIR y dependiendo del resultado de esta, se establece un escalado con una comisión mínima de 20% y una máxima de 30% y en función de la TIR obtenida. La comisión de incentivo es acumulativa para todos los escalados. Como consecuencia de las ventas de acciones en las que ha interactuado como intermediador HUBR Student Housing, se ha devengado una comisión derivada del contrato de arrendamiento entre HUBR Student Housing y la Sociedad que contiene una cláusula de comisión por venta. en los términos mencionados anteriormente según contrato de 2018, esta comisión ha sido contabilizada en la cuenta de resultados por importe de 6.643.785,90 euros, y financiada por un préstamo con su matriz Xior Student Housing NV registrado en el epígrafe de deudas a largo plazo con empresas del grupo(Nota 9 y 13).

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, los cuales ascendieron a 177 miles de euros y que han sido registrados en el epígrafe de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad durante el ejercicio 2021 ha devenido dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y en el artículo 6 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobado por el Real Decreto 1159/2010, de 27 de septiembre, pero se ha acogido a la dispensa por razón de tamaño (artículo 42, artículo 43 y las indicaciones 1.ª a 9.ª del artículo 48 del Código de Comercio, así como el desarrollo reglamentario de estos preceptos). Igualmente atendiendo a la normativa del BME Growth (Circular 03 /20) la Sociedad está obligada a formular cuentas anuales consolidadas, si bien han obtenido la dispensa de realizarlo por primera vez en este ejercicio 2021.

c) Régimen SOCIMI

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

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

Student Properties Spain SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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, del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio

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

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

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

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

Ley que lo regula.

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art.5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisiones.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios

de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

El precio de cotización a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 fue de 1,55 y 1,39 euros por acción, respectivamente.

Como se indica en la nota 6.2 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad inició la explotación de la inversión inmobiliaria como residencia de estudiantes en enero de 2018 y el 26 de marzo de 2018 firmó un contrato de arrendamiento con HUBR Student Housing, S.L. como arrendatario (anteriormente denominado Darino Investments, S.L.), el cual entró en vigor el 1 de abril de 2018. Teniendo en cuenta lo anterior, a juicio de los administradores de la Sociedad y el grupo del que es sociedad dominante, a fecha formulación de las presentes cuentas anuales y en los doce meses siguientes a la fecha de formulación, esta y el grupo del que es sociedad dominante cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del

dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 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 de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN.

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante Legislación mercantil.

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre. el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

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 las presentes cuentas anuales. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas de la memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa (ver nota 2).

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 28 de abril de 2021, fueron aprobadas por la Junta General de accionistas celebrada el 6 de julio de 2021.

b) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 han sido obtenidos a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre 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, el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos efectivo.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado las cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales descritos en la nota 4 de la presente memoria. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso, por parte de los administradores de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo dichas circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

a) El estado de conservación y la ubicación, y

b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,

b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o

c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;

b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y

c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los

precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.

b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

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 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".el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 asciende a 32.500 miles de euros (19.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El informe de tasación fue realizado por Cushman Wakefield.

En base a lo anterior, a 31 de diciembre 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. Asimismo, en este sentido cabe 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 período de tiempo, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Impuesto sobre beneficios - Cumplimiento Régimen SOCIMI

El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0 por ciento. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 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 con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración presenta, a efectos comparativo, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios del Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comprables y homogéneas.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRVª 9 de instrumentos financieros y la NRVª 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22ª de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Ver nota 2h).

f) Agrupación de partidas

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

g) Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

h) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:
Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

-Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

-Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes				Activos financieros corrientes			
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:								
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-	254.483	(254.483)	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:								
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	-	254.483	-	254.483
	-	-	-	-	254.483	-	-	254.483

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes				Pasivos financieros corrientes			
	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21	31.12.20	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:								
Débitos y partidas a pagar	7.557.383	(7.557.383)	-	-	573.963	(573.963)	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:								
Pasivos financieros a coste amortizado	-	7.557.383	-	7.557.383	-	573.963	-	573.963
	7.557.383	-	-	7.557.383	573.963	-	-	573.963

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de pasivos financieros a coste amortizado, todos los pasivos que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el pago de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los pasivos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Débitos y partidas a pagar.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los pasivos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las

nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

-Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.

-Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

-Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideran que se produzca ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2020 fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 6 de julio de 2021.

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2021, que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas para su aprobación, es la que se muestra a continuación, junto con la propuesta aprobada del ejercicio 2020:

	31/12/2021	31/12/2020
Base de reparto:		
Resultado generado en el ejercicio	(7.205.865,69)	(210.794,65)
	(7.205.865,69)	(210.794,65)
Aplicación a:		
Resultados negativos	(7.205.865,69)	(210.794,65)
	(7.205.865,69)	(210.794,65)

El 29 de julio de 2020 se abonó a favor de los accionistas que adquirieron acciones con anterioridad al 6 de julio de 2020, el dividendo aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas el pasado 6 de julio de 2020 en forma de derecho de crédito. El detalle del dividendo es el siguiente:

Total acciones con derecho a cobro	10.926.497
Importe bruto unitario (euros/acción)	0,030195€
Retención fiscal (euros /acción)	0,005737€
Importe neto (euros/acción)	0,024458€

El pago del dividendo se realizó mediante la entrega de un derecho de crédito contra la Sociedad con las siguientes condiciones:

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

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10 por ciento de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20 por ciento del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20 por ciento del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado

a) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio, de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

4.2. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y

directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Dicho precio de adquisición se distribuye entre valor del terreno y valor de la construcción en la misma proporción que señale el impuesto de bienes inmuebles del ejercicio en que el inmueble se adquirió.

Después del reconocimiento inicial la inversión inmobiliaria se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes relacionados con grandes reparaciones se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la parte de los valores de coste asignados a la construcción siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 50 años.

Dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias figuran los "Otras inversiones inmobiliarias" que están comprendidos por las instalaciones técnicas y mobiliario afecto a la explotación vía el arrendamiento, ambas se amortizan siguiendo el método lineal y estimando una vida útil de 10 años para las instalaciones técnicas, y de 4 años a 10 años para el mobiliario afecto a la explotación.

En la fecha de cada cierre, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. En cualquier caso, tal como se ha comentado anteriormente, atendiendo a lo establecido en el 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". , la Sociedad procedió a la valoración por parte de un experto independiente de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021, la cual ascendió a 32.500 miles de euros (19.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

4.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de

venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificable por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La Sociedad ha procedido a realizar su última valoración a 31 de diciembre de 2021, contratando los servicios de un experto independiente (TINSA) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation - Professional Standards". La misma se define como el importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Con vistas a calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin se emplean proyecciones de flujo de efectivo generadas sobre la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas de ocupación, y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o tipos de descuento.

De esta manera, para determinar el valor de un inmueble mediante el método Cash-flow se realiza una estimación de los ingresos generados por el inmueble y los gastos necesarios del inmueble para su explotación.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

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

4.4. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos

financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

En esta categoría se clasifican:

a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Activos financieros a coste

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la

calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

-En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

-En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(a)Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha adquirido mediante aportación no dineraria e intercambio de instrumentos de patrimonio, participaciones en dos empresas mediante la realización de 2 operaciones de ampliación de capital más prima de emisión, por un importe de 17.500 miles de euros según su valor escriturado (véase nota 7.1 y 10).

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, Gloval Valuation, los servicios en materia de valoración en relación con el reconocimiento y medición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos de las dos sociedades adquiridas por Student Properties SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2021 con el objeto de cumplir con los requerimientos establecidos en la legislación.

Atendiendo a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 9.4 del Plan General Contable los administradores han actualizado a valor razonable el valor de las aportaciones, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de emisión aumentado la misma respecto al importe recogido en escritura, por importe de 5.109 miles de euros, los cuales se corresponden con la diferencia entre el valor de escritura de la ampliación de capital (incluida la prima de emisión), habiéndose registrado dicho importe con abono a la cuenta de prima de emisión.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe

acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

-No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

-Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas (socios) de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en

participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Pasivos financieros a coste amortizado

En esta categoría se clasifican:

a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Valoración inicial

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como, en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

Valoración posterior

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Baja de Pasivos Financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiere, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas durante el periodo de arrendamiento (periodo durante el que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas durante el periodo de arrendamiento (periodo durante el que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de la empresa que los emite una vez deducidos todos sus pasivos.

En el caso de que la sociedad realice cualquier tipo de transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, el importe de estos instrumentos se registra en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso podrán ser reconocidos como activos financieros de la sociedad ni se registrará resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, tales como honorarios de letrados, notarios, y registradores; impresión de memorias, boletines y títulos; tributos; publicidad; comisiones y otros gastos de colocación, se registrarán directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

4.5. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

i) Son convertibles en efectivo.
ii) En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
iii) No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
iv) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos

líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 139.272,45 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (120.670,77 euros a 31 de diciembre de 2019) y 217.331,56 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (350.000 euros a 31 de diciembre de 2019) -véase nota 9-.

4.6. 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, , modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 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 de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.7. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control de los bienes o servicios comprometidos. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleje

la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.

b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

4.8. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendatario

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

4.9. 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.

4.10. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.11. Estados de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.

- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- **4.12. Combinaciones de negocios**

La presente norma regula la forma en que las empresas deben contabilizar las combinaciones de negocios en las que participen, entendidas como aquellas operaciones en las que una empresa adquiere el control de uno o varios negocios.

A efectos de esta norma, un negocio es un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar un rendimiento, menores costes u otros beneficios económicos directamente a sus propietarios o partícipes y control es el poder de dirigir las políticas financiera y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades.

Para cada transacción la empresa deberá determinar si se trata de una combinación de negocios conforme a la definición del párrafo anterior; en particular, si el conjunto de elementos patrimoniales adquiridos constituye un negocio.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7).

Durante el ejercicio 2021 se han producido combinaciones de negocios, en concreto una aportación no dineraria (ver nota 7.1). La Sociedad se ha servido de un experto independiente con el objeto de llevar a cabo lo estipulado en relación con el método de adquisición anteriormente descrito.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.

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

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

5.1 Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6).

A 31 de diciembre 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 ya que los préstamos recibidos son a tipo de interés fijo (véase Nota 9).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo.

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.
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 Gallardo firmándose un nuevo préstamo con la matriz de la Sociedad. Este préstamo financiero con su matriz se ha realizado el 12 de Agosto de 2021 por un importe de 7,7 millones de euros con una duración de 5 años generando un interés de 4,01% por año en bases de cálculo de 360 días. Los intereses devengan anualmente cada 12 de Agosto. En la misma fecha la Sociedad firma un segundo contrato de financiación con el mismo condicionado por importe de 6,6 millones de euros y un tipo de interés anual de 4,01 % anual con una duración de 5 años.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre 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, , modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

A juicio de los administradores no existen riesgos de este tipo al 31 de diciembre de 2021, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

NOTA 6. INMOVILIZADO.

6.1) INMOVIZADO INTANGIBLE

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

	01/01/2021	Altas	Bajas	31/12/2021
Coste:				
Aplicaciones Informáticas	11.000,01	-	-	11.000,01
Total Coste	**11.000,01**	**-**	**-**	**11.000,01**
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones Informáticas	(11.000,01)	-	-	(11.000,01)
Total Amortización	**(11.000,01)**	**-**	**-**	**-**
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	**0,00**	**-**	**-**	**0,00**

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	01/01/2020	Altas	Bajas	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)	-	(11.000,01)
Total Amortización	**(7.332,96)**	**(3.667,05)**	**-**	**-**
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	**3.667,05**	**(3.667,05)**	**-**	**0,00**

Desde el 31 de diciembre de 2020, el inmovilizado intangible está totalmente amortizado.

6.2) INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	01/01/2021	Altas	Bajas	31/12/2021
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)	(145.443,96)	-	(581.035,56)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(501.822,43)	(168.398,50)	-	(670.220,93)
Total Amortización	**(937.414,03)**	**(313.842,46)**	**-**	**(1.251.256,49)**
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**16.850.291,03**	**(313.842,46)**	**-**	**16.536.448,57**

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	01/01/2020	Altas	Traspasos	31/12/2020
Coste:				
Terrenos	8.884.200,00	-	-	8.884.200,00
Construcciones	7.272.102,29	-	-	7.272.102,29
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	1.628.874,77	2.528,00	-	1.631.402,77
Total Coste	**17.785.177,06**	**2.528,00**	**-**	**17.787.705,06**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(290.147,64)	(145.443,96)	-	(435.591,60)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(332.934,22)	(168.888,21)	-	(501.822,43)
Total Amortización	**(623.081,86)**	**(314.332,17)**	**-**	**(937.414,03)**
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	**17.162.095,20**	**(311.804,17)**	**-**	**16.850.291,03**

Como se menciona en la nota 9.1.1, hasta el 12 de agosto 2021 esta inversión inmobiliaria se encontraba 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 Gallardo.

Información Transacción / Activo

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un contrato de compraventa ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor por el que adquirió el inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz nº 37 de Madrid (en adelante, el "Inmueble"), inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, con el número de finca registral 9.037, por importe de 13.000.000,00 euros. La totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se encuentran afectos a la actividad de arrendamientos de inmuebles urbanos, cumpliendo por lo tanto con lo exigido con la actividad de la Ley SOCIMI.

El Inmueble de aproximadamente 5.420m^2 de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m^2 de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 determinadas actuaciones con el propósito de adecuar el inmueble para su destino como residencia de estudiantes, incurriendo en obras de adecuación por importe de 3.156.302,29 euros y en instalaciones técnicas y mobiliario por importe de 1.628.874,77 euros. En el ejercicio 2020 incurrió en mejoras en las instalaciones técnicas y mobiliario por importe de 2.528,00 euros, haciendo un total de 1.631.402,77 euros.

Tal y como se indica en la Nota 4.d, la valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente (TINSA), sin indicios de que su valor pueda estar deteriorado a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020. Atendiendo a lo establecido en 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" el valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 asciende a 32.500 miles de euros (en 2020 asciende a 19.200 miles de euros).

Con motivo de la adquisición del inmueble, la Sociedad tuvo conocimiento de la existencia de un Procedimiento Administrativo (en adelante "el Procedimiento") afectante al inmueble perteneciente a la Sociedad. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el mencionado procedimiento no ha supuesto apertura de expediente, así como tampoco liquidación o requerimiento de pago alguno. En opinión de los asesores legales de la Sociedad se considera que en caso de que el procedimiento resultara en la apertura de un expediente, las probabilidades de que dicho expediente fructificaran son remotas, y en caso de que así fuera, y en base a la descripción de los hechos de los asesores legales, la Sociedad considera que el impacto en la Sociedad no sería significativo.

Información Seguros

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, a juicio de los administradores, la Sociedad tiene contratados seguros que cubre el valor de los activos.

Información Contrato de Gestión y Arrendamiento

Con fecha 14 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de gestión de obras y actividad con HUBR Student Housing, S.L. para la gestión de las obras de adecuación del inmueble propiedad de la Sociedad hasta dejarlo en las condiciones necesarias para su posterior explotación como residencia de estudiantes. Dicho contrato fue rescindido en 2017 una vez se dieron por finalizadas las obras sobre el inmueble.

En fecha 26 de marzo de 2018, se firma un Contrato de arrendamiento y Mandato de venta (en adelante el "Contrato") entre la Sociedad (como arrendadora) y HUBR Student Housing, S.L. (como arrendatario). La fecha de entrada en vigor de dicho contrato despliega todos sus efectos desde el 1 de abril de 2018.

La renta establecida por el arrendatario al arrendador tiene un componente fijo (Renta fija) y componente variable (Renta variable). Para el cálculo de la renta total será de aplicación la siguiente fórmula de cálculo:

> 95 por ciento del Resultado operativo obtenido por la residencia deducido el 5 por ciento de los Ingresos totales obtenidos por la residencia.

En este sentido, se entiende por Resultado operativo el importe de los ingresos totales (que se definen como todos los ingresos obtenidos por el arrendatario derivados de la explotación de la residencia de estudiantes, derivados del alojamiento y de la realización de cualesquiera otras actividades incluidas dentro del uso permitido en el inmueble de las que se derive un beneficio económico) descontados los gastos de explotación incurridos durante la ejecución de la actividad de residencia de estudiantes y del inmueble (incluidas entre otros, tasas, tributos, suministros y seguros ligadas a la actividad y para el buen mantenimiento del inmueble objeto del arrendamiento). De este modo, el arrendatario se compromete a mantener los gastos de explotación del inmueble lo más razonablemente posibles. A los efectos del cálculo del Resultado operativo se excluyen los importes correspondientes a la Renta y a la amortización del inmueble.

El arrendatario se compromete a realizar una estimación del resultado operativo (Plan de Negocios) de la residencia de estudiantes para el siguiente curso académico, definido como periodo entre 1 de septiembre de un determinado año y el 31 de agosto del año siguiente, a

partir del curso 2018/2019 incluido y entregarla al arrendador. Dicho Plan de Negocios (denominado Plan de Referencia para los dos primeros cursos que fue aprobado tanto por el arrendador como por el arrendatario) deberá ser elaborado y entregado al arrendador no más tarde del 20 de julio de cada año. Excepcionalmente, como consecuencia de la actual crisis sanitaria, el Plan de Negocios del Curso 2020/2021 fue entregado al arrendador durante el cuarto trimestre de 2020 para tener mayor previsión de la evolución de la residencia durante de 2021. En el 2021 se realizó el plan de negocio para todo el año académico2021/2022 en Julio.

En el Plan de Negocios deberá incluirse el importe que corresponda a la Renta Fija. El importe de la Renta variable será equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta Fija del resultado obtenido aplicando la Formula del cálculo de la renta.

En el caso de que el Plan de Negocios presentado por el arrendatario resultara inferior en un 25 por ciento al previsto en el Plan de Referencia aplicable a un curso en concreto, por causas justificadas derivadas de la situación de mercado y/o de la propia residencia en ese momento, las partes (arrendador y arrendatario) se otorgan un plazo de 30 días naturales desde la fecha de entrega del Plan de Negocios para negociar de buena fe la aceptación de dicho Plan de Negocios o la fijación de un nuevo que sea razonablemente aceptable para ambas partes en atención a las circunstancias de mercado y/o de la residencia de estudiantes.

La Renta correspondiente al tercer y sucesivos cursos (comenzando el 1 de septiembre de 2020), queda acordada atendiendo a las siguientes condiciones:

a) Renta fija. Será el importe determinado que el arrendatario establezca en el correspondiente Plan de Negocios anual para el siguiente curso y que constituirá como mínimo el 60 por ciento del importe de renta total, y

b) Renta variable. Será el importe equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta fija del resultado obtenido aplicando la fórmula de cálculo de la renta tal como se ha definido anteriormente.

Frente a esta estimación realizada por el arrendatario en el Plan de Negocios anual, el arrendador dispondrá hasta el 30 de septiembre de cada año para aceptar la Renta propuesta o rechazarla, considerando que únicamente se podrá rechazar la misma e iniciar el proceso de resolución del contrato, si el importe de la Renta fija propuesta en el Plan de Negocios es inferior en un 25 por ciento al de la Renta fija correspondiente al curso inmediatamente anterior. En todo caso el arrendador no tendrá derecho a resolver el contrato, aunque no se cumpla la condición establecida anteriormente siempre que:

a) El arrendatario presente una certificación emitida por un experto independiente libremente seleccionado de una lista acordada entre las partes confirmando que el ingreso por cama disponible de mercado en inmuebles destinados al mismo uso y similar localización y situación del inmueble se ha reducido con respecto al año anterior en al menor un 10 por ciento, o

b) La reducción de la Renta fija propuesta venga motivada por la concurrencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito y tuvieran un impacto sustancialmente negativo tanto en el desarrollo de la actividad de la residencia de estudiantes como en su comercialización.

La duración inicial del Contrato será de 10 años desde su fecha de entrada en vigor, siendo dicho plazo vinculante y de obligado cumplimiento para ambas partes. Una vez transcurrido

el plazo inicial, el arrendatario a su elección podrá libremente prorrogar el Contrato por otros dos periodos de 5 años cada uno, que resultarán vinculantes para el arrendador. Una vez transcurrido este plazo contractual, el contrato de prorrogará tácitamente por periodos de 1 año, salvo denuncia expresa por cualquiera de las partes con una antelación de 6 meses con anterioridad a la fecha de finalización.

Adicionalmente durante la vigencia del Contrato se establece que el arrendador encomienda con carácter exclusivo al arrendatario el mandato para que proceda a la búsqueda de posibles inversores interesados en la adquisición de la totalidad del inmueble. En este sentido, el arrendatario tendrá derecho a una comisión de incentivo por la venta del inmueble que será devengada y deducida de los ingresos netos procedentes de la venta. La comisión de incentivo se calculará en función de una TIR y dependiendo del resultado de esta, se establece un escalado con una comisión mínima de 20 por ciento y una máxima de 30 por ciento y en función de la TIR obtenida. La comisión de incentivo es acumulativa para todos los escalados.

Si transcurridos los 7 primeros años de la duración del contrato, el arrendatario presentara una oferta de adquisición del inmueble al arrendador, este estaría obligado a pagar la comisión de incentivo en base a dicha oferta, aunque esta fuera finalmente rechazada por el arrendador. De igual manera, en caso de que el arrendador vendiera el inmueble, con motivo de la intervención de un tercero o por la propia actividad del arrendador, el arrendatario tendría derecho al cobro de una comisión de incentivo calculada conforme a lo establecido anteriormente sobre la base del mayor importe entre la rentabilidad efectivamente obtenida por el precio de venta o el importe derivado de estimar que la venta del inmueble ha supuesto para el accionista un retorno equivalente a una TIR neta del 15% y un múltiplo de 1,7 veces sobre el capital desembolsado.

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS.

El detalle de activos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 a corto plazo es el siguiente:

Activo No Corriente	Instrumentos de patrimonio Saldo a 31/12/2021	Créditos y otros Saldo a 31/12/2020
Activos financieros a coste (Nota 7.1)	22.609.987,31	-
Total	**22.609.987,31**	**-**

Activo Corriente	Créditos y otros Saldo a 31/12/2021	Créditos y otros Saldo a 31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)		
Otros activos financieros	800,00	19.178,85
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	518.553,58	235.303,83
Total	**519.353,58**	**254.482,68**
Total activos financieros	**18.020.130,58**	**254.482,68**

7.1) Inversiones empresas del grupo y asociados

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Inversiones empresas del grupo y asociados				
HUBR Málaga	9.202.152,76	-	-	-
HUBR Sevilla	13.407.834,55	-	-	-
Total	**22.609.987,31**	**-**	**-**	**-**

Denominación	Participación directa	Valor libros		
		Coste	Deterioro	Provisión riesgos gastos
Hubr Málaga	100,00%	9.202.152,76	-	-
Hubr Sevilla	100,00%	13.407,834,55	-	-
Total		**22.609.987,31**		

Denominación	Capital Social	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones socios	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Hubr Málaga(*)	8.100.384	(2.780,93)	(238.355,32)	3.000,00	(1.116.133,81)	6.746.113,94
Hubr Sevilla(*)	9.400.393	(576,30)	(239.138,27)	-	(283.973,12)	8.876.705,31
Total	**17.500.777**	**(3.357,23)**	**(477.493,59)**	**3.000,00**	**(1.400.106,93)**	**15.622.819,25**

(*) Sociedades no auditadas

HUBR Sevilla y HUBR Málaga, con domicilio en Av. de la Palmera, 17, 41013 Sevilla y Blvr. Louis Pasteur, 23, 29010 Málaga respectivamente, son propietarias de dos edificios arrendados a Hubr Student Housing quién los explota como residencias de estudiantes. Los administradores consideran que no existen indicios de deterioro a 31 de diciembre de 2021.

El 5 de julio de 2021 (ver nota 10) 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 importe de dicha transacción se ha realizado tomando en consideración los criterios establecidos en la nota 4.11 de la presente memoria, sobre la base de una valoración encargada a un experto independiente, al objeto de determinar el valor razonable de la misma. Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a aumentar el valor de la participación en 5.109.210 euros ajustando dicho valor contra la

prima de emisión considerando el valor razonable de los activos aportados.

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 con las nuevas acciones emitidas por la Sociedad para las adquisiciones de las sociedades HUBR Málaga y HUBR Sevilla.

7.2) Activos financieros a coste amortizado

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2021		Saldo a 31/12/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Saldos por operaciones comerciales				
Clientes por prestaciones servicios	-	518.553,58	-	235.303,83
Total saldos por operaciones comerciales	**-**	**518.553,58**	**-**	**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	**-**	**519.353,58**		**254.482,88**

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

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

	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Cuentas corrientes bancarias	1.279.392,50	1.309.709,06

Total	**1.279.392,50**	**1.309.709,06**

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

Adicionalmente en fecha 10 de noviembre de 2017, fue suscrito un contrato de liquidez en el que la Sociedad ha puesto al servicio del proveedor de liquidez un importe total de hasta 300.000 euros para que este pueda hacer frente a los compromisos asociados a la liquidez de las acciones admitidas a cotización en el BME Growth.

NOTA 9. PASIVOS FINANCIEROS.

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

	Obligaciones y Otros 31/12/2021	Obligaciones y Otros 31/12/2020
pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	15.273.691,26	8.131.346,42
Total	**15.273.691,26**	**8.131.346,42**

9.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores varios	360.452,13	-	348.568,11	-
Empresas del grupo y asociados (Nota 13)	-	-		
Total saldos por operaciones comerciales	**360.452,13**	**-**	**348.568,11**	
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1.1)	-	-	225.395,31	7.394.601,11
Deudas con empresas del grupo (Nota 9.1.2)	542.499,15	14.370.739,98	-	-
Otros pasivos financieros (Nota 9.1.3)	630,22	-	-	162.781,89
Total saldos por operaciones no comerciales	**543.129,37**	**14.370.739,98**	**225.395,31**	**7.557.383,00**
Total pasivos financieros a coste amortizado	**903.581,50**	**14.370.739,98**	**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 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Préstamos bancarios (largo plazo y corto plazo)	-	7.591.311,11
Intereses devengados y no pagados	-	28.685,31
Total	**-**	**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 31 de diciembre 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.

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

- Garantías. Las obligaciones derivadas del Contrato de Financiación estarán garantizadas por las siguientes garantías: (i) hipoteca de primer rango sobre el inmueble propiedad de la Sociedad (ver nota 6.2); (ii) prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de determinados contratos de la Sociedad; y (iii) prenda sobre las cuentas de la Sociedad abiertas en la entidad financiadora. Adicionalmente, la Sociedad en garantía del cumplimiento de dicho préstamo ha constituido un Fondo de Reserva al Servicio de la Deuda (en adelante FRSD) por importe de 350.000 euros. En el acuerdo de novación del Contrato de Financiación mencionado anteriormente, se ha pactado que, excepcionalmente, el FRSD se destine, durante el periodo de carencia de capital de doce meses indicado en el apartado anterior, a atender los intereses ordinarios que se devenguen durante dicho periodo, siempre que la acreditada no tenga resultados operativos positivos durante el periodo comprendido entre el 30 de abril de 2020 y el 30 de abril de 2021. En este sentido, la Sociedad queda obligada a reponer el importe efectivamente dispuesto con el flujo de caja generado a partir del cierre del ejercicio 2021 y siguientes, y mantener, desde ese momento, el FRSD en el importe mínimo de 350.000€ (ver Nota 8).

Otras obligaciones. Entre otras obligaciones y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Financiación, la Sociedad deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Financiación: (i) un Ratio Loan to Value inferior o igual al cincuenta y cinco por ciento (55%); (ii) un Ratio Anual de Cobertura al Servicio de la Deuda igual o superior a 1,20x; y (iii) un Ratio de Apalancamiento máximo de 45/55. La entidad financiadora dispensa puntualmente, y únicamente durante el ejercicio 2020, a la Sociedad del cálculo y cumplimiento de los mencionados ratios.

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. Este préstamo financiero con su matriz se ha realizado el 12 de Agosto de 2021 por un importe de 7,7 millones por una duración de 5 años generando un interés de 4.01% por año en bases de cálculo de 360 días. Los intereses devengan anualmente cada 12 de agosto. Al mismo tiempo la Sociedad firmó otro préstamo financiero con su matriz por 6,6 millones con el mismo condicionado. El total de gastos financieros ocurridos en el año y

no liquidados es de 227.659,61 (nota 9.1.2)

9.1.2) Deudas con empresas del grupo

El 12 de agosto de 2021 la Sociedad ha recibido dos préstamos de su matriz, Xior Student Housing N.V.

El detalle de las deudas su matriz a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2021
Préstamos (largo plazo y corto plazo) (Nota 13)	14.370.739,98
Intereses devengados y no pagados	227.659,61
Total	**14.598.399,59**

9.1.3) Otros pasivos financieros

En el contexto de la cotización en BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el BME Growth, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

Con objeto de aportar al proveedor de liquidez las acciones mencionadas anteriormente, la Sociedad ha suscrito con cada uno de los accionistas previos a la incorporación en el en el actual BME Growth un contrato con de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

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

Los derechos políticos y económicos que se atribuyen a los valores prestados los ostentará la Sociedad durante la vigencia del préstamo.

En la fecha acordada para la devolución de los valores prestados, la Sociedad transferirá a los prestamistas valores del mismo tipo y cantidad que los valores inicialmente prestados. La duración de este contrato es de siete años desde el 30 de noviembre de 2017.

Si como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez se produjera la venta de alguno o todos los valores prestados a un tercero, se considerará resuelto el siguiente contrato con respecto a la obligación de devolución de los valores prestados mediante el pago del importe que resulte el precio de venta de las acciones al valor de la demanda del mercado formalizada por el Proveedor de Liquidez una vez descontado los gastos de operación de venta de las acciones.

En atención a que el fin de la concesión del préstamo de los valores objeto del contrato es poner a disposición del Proveedor de Liquidez medios que contribuyan al mejor funcionamiento del mercado facilitando la provisión de liquidez de las acciones de la Sociedad, este contrato se pacta sin retribución a favor del prestamista.

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.

9.2) Análisis por Vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 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 Empresas del grupo LP	-	-	-	-	14.370.739,98	14.370.739,98
Deudas con Empresas del grupo CP	542.499,15	-	-	-	-	542.499,15
Acreedores Varios	360.452,13	-	-	-	-	360.452,13
Otros pasivos financieros	630,22					630,22
TOTAL	903.518,5	-	-	-	14.370,739,98	15.274.321,48

El 12 de agosto de 2021, la Sociedad canceló los contratos de financiación y las garantías asociadas a los mismos que tenía 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 canceló su respectivo endeudamiento bancario y pagó los costes de la operación con cargo a fondos prestados por su matriz XIOR Student Housing NV.

A 31 de diciembre de 2020 los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento eran los siguientes:

	Pasivos financieros					
	0 - 1 año	1 - 2 años	2 - 3 años	3 - 4 años	Años Posteriores	Total
Deudas con Entidades de Crédito	196.710,00	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.255.011,11	7.591.311,11
Deudas con Entidades de Crédito (Intereses)	28.685,31	-	-	-	-	28.685,31
Acreedores Varios	348.568,11	-	-	-	-	348.568,11
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	162.781,89	162.781,89
TOTAL	573.963,42	262.280,00	386.780,00	490.530,00	6.417.793,00	8.131.346,42

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, numeradas correlativamente de la 10.800.001 a la 11.000.008, ambas inclusive.

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2019, la Junta General de Extraordinaria de Accionistas aprobó una reducción de capital en la cuantía de 1.001.000,73 euros, mediante la disminución del valor nominal de las 11.000.008 acciones de la Sociedad en un importe de 0,091 cada una de ellas. De este modo, a 31 de diciembre de 2020 el capital social queda establecido en 9.999.007,27 euros, representado por 11.000.008 acciones, de 0,909 euros de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 22 de abril de 2020, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital.

El capital social al 31 de diciembre de 2020, tenía la composición siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	11.000.008	0,909	9.999.007,27
	11.000.008	**0,909**	**9.999.007,27**

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2020 poseían más de un 5% del capital son los siguientes:

Clases Series	Nº de Participaciones	%
Pigasol, S.L.	556.987	5,06%
Euro Scanning, S.L.	556.987	5,06%
	1.113.974	**10,12%**

El día 27 de diciembre de 2017, Student Properties Spain SOCIMI, S.A. fue incorporada al segmento de SOCIMI del mercado alternativo bursátil por acuerdo del Consejo de Administración de BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB). El precio de salida de sus acciones, aprobado por el Consejo de Administración de la entidad el 2 de noviembre de 2017, fue de 1,15 euros por acción. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

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.

El capital social al 31 de diciembre 2021, tiene la composición siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	Valor Nominal	Capital Desembolsado
Única	25.000.532,99	0,909	22.725.484,49
	25.000.532,99	**0,909**	**22.725.484,49**

El accionista que a 31 de diciembre de 2021 poseen más de un 5% del capital es el siguiente:

Clases Series	Nº de Participaciones	%
Xior Student Housing N.V	24.962.395,00	99,84%
	24.962.395,00	**99,84%**

Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Reserva legal	1.042.241,39	1.042.241,39
Reservas voluntarias	37.232,45	37.232,45
Total	**1.079.473,84**	**1.079.473,84**

a) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad de responsabilidad anónima debe destinar una cifra igual al 10 por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por ciento del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20 por ciento del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía un saldo acreedor por importe de 37.232,45 euros, correspondiente a los gastos de constitución de la Sociedad imputados a patrimonio.

A 31 de diciembre de 2020, las reservas voluntarias presentan un saldo de 37.232,45 euros, tras la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2020, aprobado por la Junta General de Accionistas el 6 de julio de 2021.

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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Acciones y participaciones en patrimonio

De acuerdo en lo indicado en la Nota 9.2, en el contexto de la cotización en BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por BME Growth, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

Con objeto de aportar al proveedor de liquidez las acciones mencionadas anteriormente, la Sociedad ha suscrito con cada uno de los accionistas previos a la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil un contrato con de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad posee un total de 38.054 acciones por valor de 58.983,70 euros (58.242 al 31 de diciembre de 2020 por valor de 80.956,38 euros).

El precio de venta de las acciones negociadas durante el ejercicio 2021 fue de 1,51 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 euros).

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	37.510,58	-	72.331,36
Retenciones por IRPF	-	48,79	-	1.460,70
Retenciones por Dividendos	-	-	-	6.390,92
Retenciones por Préstamo	-	-	-	575,10
Total	-	37.559,37	-	80.758,08

78

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, el Consejo de Administración de esta considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomados en su conjunto.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta desde su constitución, en el ejercicio 2017. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad y de sus asesores fiscales, consideran remota la posibilidad de que se materialicen salidas de recursos adicionales de importe significativo como consecuencia de la revisión de los períodos abiertos a inspección.

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficio, al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(7.205.865,69)		-		(7.205.865,69)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos		Aumentos
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	Impuesto sobre sociedades	-
Diferencias permanentes	-	-	-	Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-	-	-	Diferencias temporarias	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	Con origen en el ejercicio	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	Con origen en ejercicios anteriores	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-
Base imponible (resultado fiscal)				Base imponible (resultado fiscal)	**(7.205.865,69)**

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

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(210.794,65)		-		(210.794,65)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(210.794,65)

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0 por ciento a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable tanto en el ejercicio 2021 como en el 2020, ni retenciones ni pagos a cuenta.

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)
Ejercicio 2021	(7.205.865,69)	-	(7.205.865,69)
TOTAL	**(8.005.866,08)**	-	**(8.005.866,08)**

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS.

12.1) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad solo obtiene ingresos del contrato de arrendamiento que mantiene con Hubr Student Properties por el alquiler del inmueble situado en la calle Don Ramón de la Cruz 37 en Madrid.

Con fecha 26 de marzo de 2018, se firma un Contrato de arrendamiento y Mandato de venta (en adelante el "Contrato") entre la Sociedad (como arrendadora) y HUBR Student Housing, S.L. (como arrendatario). La fecha de entrada en vigor de dicho contrato despliega todos sus efectos desde el 1 de abril de 2018.

La renta establecida por el arrendatario al arrendador tiene un componente fijo (Renta fija) y componente variable (Renta variable). Para el cálculo de la renta total será de aplicación la siguiente fórmula de cálculo:

95 por ciento del Resultado operativo obtenido por la residencia deducido el 5 por ciento de los Ingresos totales obtenidos por la residencia.

En este sentido, se entiende por Resultado operativo el importe de los ingresos totales (que se definen como todos los ingresos obtenidos por el arrendatario derivados de la explotación de la residencia de estudiantes, derivados del alojamiento y de la realización de cualesquiera otras actividades incluidas dentro del uso permitido en el inmueble de las que se derive un beneficio económico) descontados los gastos de explotación incurridos durante la ejecución de la actividad de residencia de estudiantes y del inmueble (incluidas entre otros, tasas, tributos, suministros y seguros ligadas a la actividad y para el buen mantenimiento del inmueble objeto del arrendamiento). De este modo, el arrendatario se compromete a mantener los gastos de explotación del inmueble lo más razonablemente posibles. A los efectos del cálculo del Resultado operativo se excluyen los importes correspondientes a la Renta y a la amortización del inmueble.

El arrendatario se compromete a realizar una estimación del resultado operativo (Plan de Negocios) de la residencia de estudiantes para el siguiente curso académico, definido como periodo entre 1 de septiembre de un determinado año y el 31 de agosto del año siguiente, a partir del curso 2018/2019 incluido y entregarla al arrendador. Dicho Plan de Negocios (denominado Plan de Referencia para los dos primeros cursos que fue aprobado tanto por el arrendador como por el arrendatario) deberá ser elaborado y entregado al arrendador no más tarde del 20 de julio de cada año. Excepcionalmente, como consecuencia de la actual crisis sanitaria, el Plan de Negocios del Curso 2020/2021 fue entregado al arrendador durante el cuarto trimestre de 2020 para tener mayor previsión de la evolución de la residencia durante de 2021. El Plan de Negocio para el curso académico 2021/2022 fue generado y presentado en Julio 2021 y la facturación de este año académico se ha venido realizando sobre el resultado trimestral.

En el Plan de Negocios deberá incluirse el importe que corresponda a la Renta Fija. El importe de la Renta variable será equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta Fija del resultado obtenido aplicando la Formula del cálculo de la renta.

En el caso de que el Plan de Negocios presentado por el arrendatario resultara inferior en un 25 por ciento al previsto en el Plan de Referencia aplicable a un curso en concreto, por causas justificadas derivadas de la situación de mercado y/o de la propia residencia en ese momento, las partes (arrendador y arrendatario) se otorgan un plazo de 30 días naturales desde la fecha de entrega del Plan de Negocios para negociar de buena fe la aceptación de dicho Plan de Negocios o la fijación de un nuevo que sea razonablemente aceptable para ambas partes en atención a las circunstancias de mercado y/o de la residencia de estudiantes.

La Renta correspondiente al tercer y sucesivos cursos (comenzando el 1 de septiembre de 2020), queda acordada atendiendo a las siguientes condiciones:

c) Renta fija. Será el importe determinado que el arrendatario establezca en el correspondiente Plan de Negocios anual para el siguiente curso y que constituirá como mínimo el 60 por ciento del importe de renta total, y

d) Renta variable. Será el importe equivalente a la diferencia de restar el importe de la Renta fija del resultado obtenido aplicando la fórmula de cálculo de la renta tal como se ha definido anteriormente.

Frente a esta estimación realizada por el arrendatario en el Plan de Negocios anual, el

arrendador dispondrá hasta el 30 de septiembre de cada año para aceptar la Renta propuesta o rechazarla, considerando que únicamente se podrá rechazar la misma e iniciar el proceso de resolución del contrato, si el importe de la Renta fija propuesta en el Plan de Negocios es inferior en un 25 por ciento al de la Renta fija correspondiente al curso inmediatamente anterior. En todo caso el arrendador no tendrá derecho a resolver el contrato, aunque no se cumpla la condición establecida anteriormente siempre que:

c) El arrendatario presente una certificación emitida por un experto independiente libremente seleccionado de una lista acordada entre las partes confirmando que el ingreso por cama disponible de mercado en inmuebles destinados al mismo uso y similar localización y situación del inmueble se ha reducido con respecto al año anterior en al menor un 10 por ciento, o

d) 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.

Durante el ejercicio 2021 los ingresos obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria ascienden a 766.504,08 euros (515.233,56 euros a 31 de diciembre de 2020), quedando pendiente de cobro la renta correspondiente al cuarto trimestre de 2021

Todos los ingresos han sido generados en territorio nacional.

12.2) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Reparaciones y conservación	-	126,64
Servicios de profesionales independientes	468.834,26	176.168,22
Seguros	5.820,22	4.093,05
Servicios bancarios	16.358,49	142,73
Tributos	(58.603,37)	41.023,68
Otros gastos de gestión corriente	329,66	450,00
Total	**432.739,26**	**222.004,32**

El epígrafe tributos tiene saldo positivo debido a la devolución de ingresos indebidos del Impuesto de Bienes Inmuebles del ejercicio 2019, el cual estaba calculado sobre una base errónea.

12.3) Resultado financiero

El desglose de las cuentas que comprenden el epígrafe de "Resultado financiero" a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos financieros	(10.168,05)	-
Gastos financieros	592.408,42	190.509,79
Total	**582.240,37**	**190.509,79**

12.4) Otros resultados

La venta de las acciones de la Sociedad comentada en la nota 1b, generó la ejecución de la claúsula 17 del contrato de arrendamiento entre la Sociedad y Hubr Student Housing suscrito en 2018 generando una comisión de 6.643 miles de euros. Para pagar esta comisión a Hubr Student Housing la Sociedad recibió un préstamo,de su matriz y desglosado en el epígrafe deudas con empresas del grupo a largo plazo.(nota 9.1).

NOTA 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

Tal y como se indica en la nota 9.1.3, 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 9.1.3).

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 Gallardo firmándose un nuevo préstamo con la matriz de la Sociedad, Xior Student Housing NV. Este préstamo financiero con su matriz se ha realizado el 12 de Agosto de 2021 por un importe de 7,7 millones de euros con una duración de 5 años generando un interés de 4,01% por año en bases de cálculo de 360 días. Los intereses devengan anualmente cada 12 de Agosto.

La venta de las acciones de la Sociedad comentada en la nota 1b, generó la ejecución de la claúsula 17 del contrato de arrendamiento entre la Sociedad y Hubr Student Housing suscrito en 2018 generando una comisión de 6.643 miles de euros. Para pagar esta comisión a Hubr Student Housing la Sociedad recibió un préstamo, de su matriz por dicho importe y un tipo de interés anual de 4,01 % anual con una duración de 5 años. (nota 9.1).

Xior Student Housing NV posee el 99.85% de las acciones de Student Properties Spain SOCIMI.Xior Student Housing NV posee también el 25% de las acciones + 1 acción de Hubr

Student Housing (751 Acciones).

Con fecha 8 de diciembre de 2021 La Sociedad ha suscrito un contrato de asset management fees con su matriz, Xior Student Housing NV, con duración de 5 años que ha generado 67.795 Euros de gasto en 2021.

Asimismo,La Sociedad ha suscrito un contrato con Xior Quality Student Housing Sl por servicios de gestión y administración de la Sociedad, con duración de 5 años que ha generado un gasto de 19.450 en 2021, calculado como un porcentaje anual sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias.

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

	31/12/2021
Activo	**22.609.987,31**
Inversiones en empresas del grupo y asociados (Nota 7.1)	
HUBR Málaga	9.202.152,76
HUBR Sevilla	13.407,834,55
Pasivo	**8.165.106,93**
Deudas con empresas del grupo LP (Nota 9)	
XIOR Student Housing N.V.	14.370.739,98
Deudas con empresas del grupo CP (Nota 9)	
XIOR Student Housing N.V.	542.499,15
Pérdidas y Ganancias:	**(5.964.528,56)**
Ingresos-	
Prestación de servicios	
HUBR Student Housing S.L.(Nota 12.1)	766.504,08
Gastos-	
Otros gastos de explotación (Nota 12.2)	
XIOR Student Housing N.V.	67.795,89
XIOR Quality Student Housing S.L.	19.450,75
Gastos Financieros	227.659,61
Xior Student Housing N.V.	
Otros resultados	
XIOR Student Housing N.V.	6.643.786,00

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

	31/12/2020
Activo	**6.390,92**
Otros activos financieros (Nota 7)	6.390,92
Pigasol S.L.	3.195,46
Euro Scanning S.L.	3.195,46
Pasivo	**18.284,97**

Acreedores varios (Nota 9.1)	
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	18.275,00
A&G Global SICAV - Inland Fund	9,97
Pérdidas y Ganancias:	**73.100,00**
Gastos-	
Otros gastos de explotación (Nota 12.2)	
Elcano Servicios Patrimoniales, S.L.	73.100,00

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"). Ambas transacciones suman un total de 17.500.777,00 euros, convirtiendo a la Sociedad en único socio tanto de HUBR Málaga como de HUBR Sevilla.

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; por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 las Sociedades de Pigasol S.L., Euro Scanning S.L., Elcano Servicios Patrimoniales, S.L. y A&G Global SICAV - Inland Fund ya no están vinculadas con la Sociedad. Las transacciones producidas durante el ejercicio de 2021 con la Sociedad son meramente comerciales.

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

La Sociedad no tiene empleados a 31 de diciembre de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020. No se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros, a favor de los miembros del Consejo de Administración.

En el caso de que un miembro del Consejo de Administración fuese nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad conforme a lo previsto en el art. 249 de la Ley.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o contribución a sistemas de ahorro.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha tenido personal de Alta Dirección y no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor del Consejo de Administración por ningún concepto, de acuerdo todo ello con lo expresamente dispuesto en los estatutos de la Sociedad y la legislación vigente. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por cinco hombres.

Situación de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas vinculadas, se han abstenido

de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

En aplicación de la Ley de Sociedades de Capital, se señala a continuación las situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo:

Administrador	Sociedad	Cargo o función	% Participación directa	% Participación indirecta
Grijpink, Bastiaan Pieter Johan	Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Miembro del Consejo de Administración	N/A	N/A
Teunissen,Christian Gustaaf	Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Miembro del Consejo de Administración	N/A	N/A
Snauwaert, Frederik	Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Miembro del Consejo de Administración	N/A	N/A

Asimismo, se informa que el resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han estado en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la sociedad.

Asimismo, las personas vinculadas al Consejo de Administración según el artículo 231 del Real Decreto 1/2010, no han estado en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la sociedad.

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE EL APLAZAMIENTO DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la ley 11/2013 de 26 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

2021	2020

	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	99
Ratio de operaciones pagadas	4	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	765
Total pagos realizados	7.209.226,69	234.336,47
Total pagos pendientes	7.606,49	24.515,41

El Periodo Medio de Pago a proveedores en 2020 excedió los 60 días establecidos por Ley debido al retraso en una devolución a un proveedor concreto. Este retraso es debido a que la mencionada devolución depende del reembolso de una tasa por parte del Ayuntamiento de Madrid, la cual como consecuencia del Covid-19 aún no ha sido liquidada. Este reembolso por parte del Ayuntamiento se espera recibir en el corto plazo por lo que se liquidaría la deuda pendiente de pago y por lo tanto quedando subsanada esta situación. Excluyendo este proveedor, el Periodo Medio de Pago se adecuaría a lo establecido por la Ley.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN.

15.1 Personal

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

15.2 Información Sobre Medio Ambiente

La Sociedad está especialmente comprometida con el medio ambiente y la sostenibilidad. En este sentido el Inmueble propiedad de la Sociedad ha implementado una serie de medidas (luz "full led" en todas las estancias, detectores de presencia, aislamiento acústico, espacios que proyectan luz para reducir el consumo de luz artificial) que tienen como objetivo contribuir a la sostenibilidad y a la mejora del medio ambiente. Por otro lado, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15.3 Honorarios de auditores de cuentas

El importe de los honorarios devengados por Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 11.000,00 euros y 5.000,00 euros por otros servicios de auditoria durante los ejercicios 2021 y 2020.

NOTA 16. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE REGIMEN SOCIMI.MODIFICADA POR LA LEY 12/2012

31/12/2021	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.	Aumento Capital 2021 22.725.484,49
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	6 de julio de 2020
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Residencia de estudiantes en C/Don Ramón de la Cruz, 37. Fecha de adquisición 14/12/2016
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble en C/ Don Ramón de la Cruz, 37. Madrid
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicables el régimen fiscal aplicables en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

NOTA 17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con fecha 1 de Abril 2022 la Sociedad ha firmado un contrato de liquidez con un nuevo proveedor, Renta4. Con fecha 31 de marzo de 2022 a las 23:59, la sociedad GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A. ha dejado de ser el Proveedor de Liquidez de Student Properties. A partir de las 00:00 horas del día 1 de abril de 2022 el nuevo Proveedor de Liquidez es RENTA 4 Banco, S.A."

No han constado efecto alguno en su actividad derivado del conflicto bélico en Ucrania iniciado el 24 de Febrero 2022.
A juicio de los administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 que puedan tener una incidencia significativa sobre las presentas cuentas anuales.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2021

Situación de la sociedad y evolución de negocio

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

Con fecha 27 de junio de 2017, se acuerda en la Junta de Accionistas cambiar la denominación social de la Sociedad por la actual. Este acuerdo se escrituró el de julio de 2017 ante el notario de Madrid D. Andrés 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 Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") y forman parte del segmento SOCIMI.

La cotización a 31 de diciembre de 2021 es de 1,55 euros por acción.

En relación a la evolución del negocio, la Sociedad estima que la explotación y operativa del activo de su propiedad operado como residencia de estudiantes continúe su recuperación en el corto plazo habiendo sido el 2021 un claro determinante de esta recuperación contando con una cifra de negocios un 49% superior al 2020.

Entorno económico y de mercado

El mercado de residencias de estudiantes en España contúa observando una favorable evolución y perspectiva. La brecha entre la oferta de camas disponible y la demanda, el incremento de número de estudiantes en busca de alojamiento en España, la obsolescencia del stock existente, así como el rápido crecimiento de las universidades, son algunos de los factores que están propiciando el desarrollo del sector y el incremento de la actividad inversora. De nuevo esta tendencia, tras el impacto del Covid-19, se ha venido materializando durante el 2021.

Acontecimientos más importantes posteriores al 31 de diciembre de 2021

El pasado 24 de Febrero inició un conflicto bélico en Ucrania derivado de la invasión de su territorio por parte de Rusia. Este conflicto bélico no ha tenido a la fecha impacto en el desarrollo del negocio de la actividad de la Sociedad, ni hemos constatado tenga incidencia en el futuro.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no desarrolla inversión alguna en gastos de I+D, como consecuencia del sector de mercado que ocupa, eminentemente de servicios, y a corto plazo los Administradores de la Sociedad no tienen previsto dirigir los esfuerzos de la Sociedad en esta vía.

Evolución de la plantilla

Con la entrada en vigor del contrato de arrendamiento los empleados de la Sociedad pasaron a formar parte de la plantilla del arrendatario, HUBR Student Housing, S.L.

Gestión de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

La renta se devengará trimestralmente, en cuatro pagos trimestrales por trimestres naturales vencidos, según contrato con la sociedad explotadora (ver nota 6).

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen saldos de clientes deteriorados en el balance de la Sociedad.

b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado. La Sociedad tiene exposición reducida al riesgo de cambio en los tipos de interés ya que los préstamos recibidos son a tipo interés fijo (véase Nota 9).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo cambio ya que opera únicamente con euros, siendo esta su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio

Tal y como se describe en la nota 6, los ingresos por renta tienen una componente variable significativa, vinculada a la explotación del activo.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.
En este sentido, y tal y como se señala en la Nota 1, la Sociedad ha cancelado con fecha 12 de Agosto de 2021 todos los contratos de financiación y las garantías asociadas a los mismos. Todo su endeudamiento bancario ha sido liquidado con cargo a fondos prestados por su matriz Xior Student Housing NV.
Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que la Sociedad no presenta riesgos de liquidez inmediata.

d) Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración la Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.
Se asume que el valor en los 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 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.

e) 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 los 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 aproasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.
A juicio de los administradores no existen riesgos de este tipo al 31 de diciembre de 2021, a fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Información sobre el aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la ley 11/2013 de 26 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	99
Ratio de operaciones pagadas	4	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	765
Total pagos realizados	7.209.226,69	234.336,47
Total pagos pendientes	7.606,49	24.515,41

El Periodo Medio de Pago a proveedores no excede los 60 días establecidos por la Ley.

Acciones propias

En el contexto de la cotización en BME Growth y con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de liquidez exigidas por el BME Growth, la Sociedad ha suscrito un contrato con el Proveedor de Liquidez en virtud del cual se han puesto a disposición de la Sociedad unas cantidades en efectivo, así como un total de 260.870 acciones (dotadas inicialmente 130.435 acciones).

Con objeto de aportar al proveedor de liquidez las acciones mencionadas anteriormente, la Sociedad ha suscrito con cada uno de los accionistas previos a la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil un contrato con de préstamo de valores entre particulares firmado en fecha 30 de noviembre de 2017.

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

Los derechos políticos y económicos que se atribuyen a los valores prestados los ostentará la Sociedad durante la vigencia del préstamo.

En la fecha acordada para la devolución de los valores prestados, la Sociedad transferirá a los prestamistas valores del mismo tipo y cantidad que los valores inicialmente prestados. La duración de este contrato es de siete años desde el 30 de noviembre de 2017.

Si como consecuencia de las funciones a desarrollar por el Proveedor de Liquidez se produjera la venta de alguno o todos los valores prestados a un tercero, se considerará resuelto el siguiente contrato con respecto a la obligación de devolución de los valores prestados mediante el pago del importe que resulte el precio de venta de las acciones al valor de la demanda del mercado formalizada por el Proveedor de Liquidez una vez descontado los gastos de operación de venta de las acciones.

En atención a que el fin de la concesión del préstamo de los valores objeto del contrato es poner a disposición del Proveedor de Liquidez medios que contribuyan al mejor funcionamiento del mercado facilitando la provisión de liquidez de las acciones de la Sociedad, este contrato se pacta sin retribución a favor del prestamista.

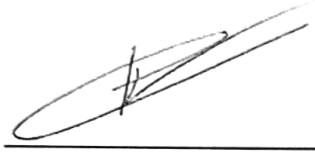
Por ello, el día 8 de julio de 2021, la Sociedad ha procedido a abonar los importes adeudados a cada accionista prestamista, quedando resuelto el contrato de préstamo de valores firmado el 30 de noviembre de 2017 con cada accionista prestamista.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

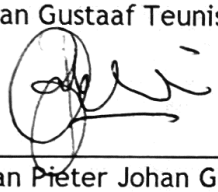
En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el informe de gestión) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Por delegación, Don Vicente Conde Viñuelas (Secretario no consejero), firma la totalidad de las hojas que constituyen las presentes cuentas anuales.

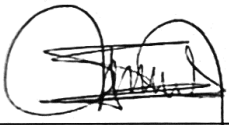
Madrid, 1 de Abril 2022



Christian Gustaaf Teunissen



Bastiaan Pieter Johan Grijpink



Frederik Evariste A. Snauwaert

ANEXO 1

Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información al mercado

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AL MERCADO

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

29 de abril de 2022

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

Calle Don Ramón de la Cruz 37, 28001, Madrid

Registro Mercantil de Madrid. Tomo 35.210, Folio 181, Hoja M-633177

1. INTRODUCCIÓN

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**SPS**") fue constituida el 29 de septiembre de 2016 como sociedad anónima con la denominación de 'COLIE INVESTMENTS, S.A.', en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 2.821 de su protocolo, que causó la inscripción 1ª en la hoja registral social con fecha 20 de octubre de 2016, al tomo 35.210, folio 181, sección 8, Hoja número M-633177.

Con fecha de 14 de diciembre de 2016, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial en el impuesto sobre sociedades de las SOCIMI (según este término se define más adelante), y modificó su denominación por la de 'COLIE INVESTMENTS SOCIMI, S.A.' por medio de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, bajo el número 2.646 de su protocolo, que causó la inscripción 4ª en la hoja registral social con fecha 30 de enero de 2017, al tomo 35.210, folio 186, sección 8, Hoja número M-633177.

Posteriormente, con fecha de 27 de junio de 2017, se modificó la denominación social por la actual de 'STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.' Dicha modificación fue elevada a público en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, el 14 de julio de 2017, bajo el número 1.667 de su protocolo, que causó la inscripción 9ª en la hoja registral social con fecha 28 de agosto de 2017, al tomo 35.553, folio 27, sección 8, Hoja número M-633177.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de la Sociedad se define en el artículo 2 de sus estatutos sociales, el cual se transcribe a continuación:

"***1.*** *La Sociedad tiene por objeto social:*

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

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

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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

e. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

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

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de un inmueble ubicado en Madrid, Calle Don Ramón de la Cruz, 37 c/v Calle Castelló, 58 (el "**Inmueble**").

En el presente informe, se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad consiste en la gestión, representación y administración de la Sociedad y de los negocios de la misma de acuerdo con la normativa legal vigente, los estatutos sociales y el Reglamento interno de conducta.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las cuentas anuales
- Diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las cuentas anuales

– Evitar posibles conflictos de intereses

Con carácter adicional a las atribuciones anteriormente mencionadas, los miembros del Consejo de Administración deberán tener la dedicación adecuada, que permita adoptar las medidas necesarias para garantizar la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.), así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera es legítima, veraz y refleja de manera adecuada y fiel la situación financiera de la Sociedad, así como los acontecimientos y operaciones llevados a cabo durante el ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra actualmente formado por las siguientes personas:

- D. Christian Gustaaf Teunissen – Presidente

- D. Frederik Evariste A. Snauwaert

- D. Bastiaan Pieter Johan Grijpink

Asimismo, la Sociedad ha nombrado como Secretario no Consejero a D. Vicente Conde Viñuelas, y como Vicesecretaria no Consejera a Dña. Raquel Blanco González, ambos abogados, de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones legales de la Sociedad.

La Sociedad no tiene empleados, si bien cuenta con el apoyo de distintos proveedores externos. Los servicios prestados por estas entidades se realizan siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

A continuación, se describen los distintos proveedores y las funciones que realizan para la Sociedad:

1.1. Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal – Auditor

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal ("**Grant Thornton**") es el auditor de la Sociedad desde el año 2019, habiendo emitido informes de auditoría anuales desde dicha fecha.

Con motivo de la incorporación de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil, o MAB), Grant Thornton, además de revisar las cuentas anuales de la Sociedad, realiza revisiones limitadas de sus estados financieros a 30 de junio.

1.2. Renta 4 Banco, S.A. – Asesor registrado y proveedor de liquidez

La Sociedad ha resuelto los contratos de asesor registrado y liquidez suscritos anteriormente con GVC Gaesco Valores, S.V., S.A.

En virtud de lo anterior, la Sociedad ha nombrado a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado (el "**Asesor Registrado**"), con efectos desde el 5 de noviembre de 2021, y como proveedor de liquidez, con efectos desde el 1 de abril de 2022.

1.3. Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España – Valoración de activos inmobiliarios

La Sociedad ha contratado a Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España para realizar la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021.

1.4. Osborne Clarke España, S.L.P. – Asesor legal

El despacho de abogados Osborne Clarke España, S.L.P. (el "**Despacho**") es el asesor legal de la Sociedad.

La Sociedad mantiene una colaboración fluida con el Secretario y la Vicesecretaria del Consejo, así como con el resto de asesores del Despacho, con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales mercantiles y del BME Growth por parte de la Sociedad.

La coordinación de los distintos proveedores de servicios implicados en la gestión de la Sociedad y la información periódica que se envía al Consejo de Administración, permite a este último la detección de cualquier información relevante que deba ser comunicada al BME Growth.

3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El control interno de la Sociedad se realiza por parte del Consejo de Administración, durante sus reuniones que se celebran cuando son necesarias, periódicamente. Las decisiones clave de la Sociedad se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la misma se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos, para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad, y puedan abordarlo de manera adecuada.

Las tareas a realizar generalmente en materia del sistema de control interno de la Sociedad, son las siguientes:

a. Realización de presupuestos

El Consejo de Administración, con base en la información recibida de los diversos proveedores, realiza un presupuesto anual que incluye ingresos, gastos de los activos y gastos generales (auditoría, contabilidad, etc.)

b. Controles internos

La Sociedad ha definido una serie de controles de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de elaboración de la información financiera, así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

- Registro de ingresos y cobros

  Con carácter mensual (o con mayor frecuencia si es necesario), el Departamento financiero del socio mayoritario de la Sociedad, Xior Student Housing NV ("**Xior**"), envía a la Sociedad un listado de las facturas recibidas, para su revisión y aprobación de pago por parte del Consejo de Administración.

- Revisión anual de valoraciones

  La Sociedad realiza una valoración de sus activos inmobiliarios con carácter anual. Para ello, se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.

- Revisión de los estados financieros

  La elaboración de los estados financieros está coordinada por el Departamento financiero de Xior quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración antes de ser finalmente emitidos.

  Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, como los anuales, son revisados por Grant Thornton como firma encargada de la auditoría.

c. Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración cuenta con un Reglamento interno de conducta con el fin de adaptar la Sociedad a las mejores prácticas en materia de conducta en los mercados de valores, de acuerdo con la normativa vigente.

4. COMUNICACIONES AL MERCADO

De cara al cumplimiento con las obligaciones previstas en la normativa del BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto de la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo al suministro de información al mercado.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, Grant Thornton se encarga de coordinar la preparación de la información financiera semestral y anual de la Sociedad que se debe publicar en el BME Growth (cuentas anuales y cuentas simplificadas y su documentación). Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes, una vez revisada, autorizan su publicación en el BME Growth.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de las 'Otras Informaciones Relevantes' e 'Informaciones Privilegiadas' que deban hacerse, de acuerdo con la Circular 3/2020 del BME Growth, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity. Adicionalmente, toda información constitutiva de 'Otra Información Relevante' o 'Información Privilegiada' se consulta con el Asesor Registrado con carácter previo a su remisión al mercado.

El Consejo de Administración es informado de la evolución de la Sociedad en todo momento a través de los *reportings* que recibe del Departamento Financiero de Xior trimestralmente, conforme a las instrucciones impartidas por el Consejo de Administración.

Por otro lado, Xior se encarga de coordinar el envío y puesta a disposición de la información que se deba publicar en la web de la Sociedad, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y, por tanto, es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

5. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada de la Sociedad.

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes, y que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera. Como resultado de dicho proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los considerados como más relevantes para la Sociedad:

a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de los organismos internos de la Sociedad tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una supervisión continua en las actividades realizadas y, asimismo, lleva a cabo una revisión de los resultados de la Sociedad en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web de la Sociedad, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y la información remitida al BME Growth sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del mercado.