



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.U.

En Madrid, a 18 de noviembre 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, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**"), por medio de la presente, comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El accionista único de la Sociedad, Xior Student Housing NV, ha aprobado en el día de hoy las decisiones que se acompañan como Anexo a la presente comunicación, relativas a la fusión por absorción de Student Properties Spain SOCIMI, S.A.U. (como sociedad absorbente) y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.U. y HUBR Málaga SOCIMI, S.A.U. (como sociedades absorbidas).

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.

D. Vicente Conde Viñuelas

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.U.

ANEXO

DECISIONES ADOPTADAS POR EL ACCIONISTA ÚNICO DE STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Primera.- Aprobación de la fusión por absorción de Student Properties Spain SOCIMI, S.A.U., como Sociedad Absorbente, y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.U. y HUBR Málaga SOCIMI, S.A.U., como Sociedades Absorbidas, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto Común de Fusión

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado y decidido someter a la aprobación del Accionista Único la operación de fusión consistente en la absorción por Student Properties Spain SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbente (la "**Sociedad Absorbente**"), de HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.U. y HUBR Málaga SOCIMI, S.A.U. (las "**Sociedades Absorbidas**"), sociedades íntegramente participadas por la Sociedad Absorbente, con extinción vía disolución sin liquidación de éstas últimas, y transmisión en bloque de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad Absorbente, quien adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas (en adelante, la "**Fusión**"). La Sociedad Absorbente y las Sociedades Absorbidas serán denominadas, conjuntamente, como las "**Sociedades Participantes en la Fusión**".

La estructura propuesta es, por tanto, la denominada fusión por absorción de sociedad íntegramente participada que se regula en el artículo 49.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la "**LME**"), por lo que el régimen aplicable a la Fusión es el procedimiento abreviado previsto en dicho artículo.

La Fusión ha sido promovida por los miembros de los órganos de administración de las Sociedades Participantes en la Fusión, que, en fecha ____ de noviembre de 2022, han redactado, suscrito y formulado conjuntamente un proyecto común de fusión (el "**Proyecto Común de Fusión**").

A los efectos de lo establecido en los artículos 30.3 y 40 de la LME y en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil, el Accionista Único decide aprobar la Fusión en los términos y condiciones establecidos en el Proyecto Común de Fusión, cuyos términos se reproducen a continuación, salvo por lo que respecta a la descripción de la Fusión (que ya se ha hecho constar en los párrafos anteriores), y que también se aprueba expresamente:

1. Justificación de la Fusión

Los órganos de administración de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, tras el análisis de la estructura societaria del grupo, estiman la necesidad de llevar a cabo un proceso de reorganización con la finalidad principal de simplificar dicha estructura. Adicionalmente, la Fusión permitirá que la Sociedad Absorbente pueda continuar aplicando el régimen especial SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, incluso en caso de exclusión de cotización, puesto que dicha Ley exige que, en caso de convertirse en sub-SOCIMI, no sea titular de participación alguna en el capital de otras entidades.

2. Estructura de la Fusión

2.1. El régimen aplicable a la Fusión es el procedimiento simplificado que se encuentra previsto en el artículo 49.1 de la LME, por lo que no resultarán necesarios:

- (a) La inclusión en el Proyecto Común de Fusión, de las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 de la LME, relativas al tipo de canje de las acciones, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje, la fecha a partir de la cual el titular de las nuevas acciones tendrá derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmita a la sociedad resultante y las fechas de las cuentas de las Sociedades Participantes en la Fusión utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión.

- (b) Los informes de administradores y expertos sobre el Proyecto Común de Fusión.
- (c) El aumento de capital de la Sociedad Absorbente.
- (d) La aprobación de la Fusión por el accionista único de las Sociedades Absorbidas. No obstante lo anterior, se hace constar que la Fusión será sometida a la aprobación de los accionistas únicos de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión.

Publicidad del Proyecto Común de Fusión

- 2.2. Está previsto que los acuerdos de aprobación de la Fusión se adopten por el accionista único de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LME, no será necesario publicar o depositar previamente el Proyecto Común de Fusión.

Informe de administradores sobre el Proyecto Común de Fusión

- 2.3. Al resultar de aplicación a la Fusión el régimen previsto en el artículo 49.1 de la LME, no resulta exigible el informe de los administradores sobre el Proyecto Común de Fusión.
- 2.4. Adicionalmente, está previsto que los acuerdos de aprobación de la Fusión se adopten por el accionista único de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, por lo que tampoco será exigible el informe de los administradores sobre el Proyecto Común de Fusión a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LME.

Informe de expertos independientes sobre el Proyecto Común de Fusión

- 2.5. Al resultar de aplicación a la Fusión el régimen previsto en el artículo 49.1 de la LME, tampoco resulta exigible el informe de expertos independientes sobre el Proyecto Común de Fusión.
- 2.6. Asimismo, ninguna de las Sociedades Participantes en la Fusión ha contraído deudas en los tres años inmediatamente anteriores para adquirir el control de otra que participe en la Fusión o para adquirir activos de las mismas esenciales para su normal explotación o que sean de importancia por su valor patrimonial, por lo que tampoco será exigible el informe de expertos sobre el Proyecto Común de Fusión a los efectos de lo dispuesto en el artículo 35 de la LME.

Balances de fusión

- 2.7. De conformidad con el apartado 2 del artículo 36.1 de la LME, se considerarán balances de fusión de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, los balances cerrados a 31 de agosto de 2022, los cuales han sido elaborados y formulados por los respectivos órganos de administración de las Sociedades Participantes en la Fusión.
- 2.8. Se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.2 de la LME, que obligue a modificar las valoraciones contenidas en los balances de fusión.
- 2.9. A los efectos previstos en el artículo 37 de la LME, los balances de fusión de las Sociedades Participantes en la Fusión se someterán a la aprobación de los correspondientes accionistas únicos, al mismo tiempo que aprueben la Fusión, a cuyos efectos deberá mencionarse expresamente dicha aprobación en el orden del día. El balance de fusión de la Sociedad Absorbente se acompañará del preceptivo informe de auditoría por estar dicha sociedad obligada a verificar sus cuentas por un auditor, no obstante los balances de fusión de las Sociedades Absorbidas no se acompañarán del informe de auditoría por no estar ninguna de las Sociedades Absorbidas obligada a verificar sus cuentas por un auditor.

Información sobre la Fusión

- 2.10. No existiendo obligacionistas, titulares de derechos especiales ni trabajadores, y estando previsto que la Fusión se apruebe por el accionista único de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión, tal y como se ha indicado en el apartado 1.2 anterior, no será necesario cumplir con lo establecido en el artículo 39 de la LME.

Aprobación de la Fusión

- 2.11. De acuerdo con lo indicado anteriormente, está previsto que los acuerdos de aprobación de la Fusión se adopten por el accionista único de cada una de las Sociedades Participantes en la Fusión. A los efectos de lo previsto en el artículo 42.1 de la LME, se hace constar que no existen otras personas que, de acuerdo con la ley o los estatutos de las Sociedades Participantes en la Fusión, pudieran ejercer legítimamente el derecho de voto.

Régimen fiscal

- 2.12. Resulta de aplicación a la Fusión el régimen tributario especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. A tal efecto, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1º del artículo 89 de la citada ley, la Fusión será comunicada a la administración tributaria competente en los tres meses siguientes a la fecha de inscripción de la escritura pública en que se documente la Fusión.

3. Identificación de las Sociedades Participantes en la Fusión

- 3.1. Sociedad Absorbente (Student Properties Spain SOCIMI, S.A.U.)

Sociedad anónima domiciliada en la calle de Don Ramón de la Cruz nº 37, 28001 (Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.210, Folio 181, Hoja M-633177, y provista de Número de Identificación Fiscal (NIF) A-87654323.

Su capital social asciende a 22.714.424,69.-€ y está dividido en 24.988.366 acciones de 0,909.-€ de valor nominal cada una de ellas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, todas ellas de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones, y admitidas a negociación en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

- 3.2. Sociedades Absorbidas

- HUBR Málaga SOCIMI, S.A.U.

Sociedad anónima unipersonal domiciliada en la calle de Don Ramón de la Cruz nº 37, 28001 (Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.061, Folio 12, Hoja M-541063, y provista de Número de Identificación Fiscal (NIF) A-86497237.

Su capital social asciende a 8.100.384.-€ y está integrado por 8.100.384 acciones nominativas de 1.-€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 8.100.384, ambas inclusive, todas ellas de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

- HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.U.

Sociedad anónima unipersonal domiciliada en la calle de Don Ramón de la Cruz nº 37, 28001 (Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.748, Folio 160, Hoja M-658494, y provista de Número de Identificación Fiscal (NIF) B-87977534.

Su capital social asciende a 9.400.393.-€ y está integrado por 9.400.393 acciones nominativas de 1.-€ de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1 a la 9.400.393, ambas inclusive, todas ellas de la misma clase y serie y con los mismos derechos y obligaciones. Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

5. **Incidencia que la Fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en las Sociedades Absorbidas y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los accionistas afectados en la Sociedad Absorbente**

A los efectos de lo establecido en el apartado 3º del artículo 31 de la LME, se deja expresa constancia de que no existen aportaciones de industria ni prestaciones

accesorias en las Sociedades Absorbidas, por lo que la Fusión no tiene ninguna incidencia sobre las mismas, ni accionistas a los que se deban otorgar compensaciones en la Sociedad Absorbente, no siendo preciso considerar esta cuestión en la Fusión.

6. Derechos que vayan a otorgarse en la Sociedad Absorbente a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital u opciones que se les ofrezcan

No existen, en ninguna de las Sociedades Participantes en la Fusión, personas físicas o jurídicas que tengan atribuidos derechos especiales, ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital, por lo que no procede el otorgamiento de ningún derecho en la Sociedad Absorbente ni el ofrecimiento de ningún tipo de opción.

7. Ventajas de cualquier clase que vayan a atribuirse en la Sociedad Absorbente a los expertos independientes que hayan de intervenir, en su caso, en el Proyecto Común de Fusión, así como a los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión

A los efectos de lo establecido en el apartado 5º del artículo 31 de la LME, se deja expresa constancia de que en la Sociedad Absorbente, no van a conferirse ventajas de clase alguna a favor de los administradores de las Sociedades Participantes en la Fusión.

Asimismo, la Fusión no requiere, según se ha indicado anteriormente, intervención alguna por parte de expertos independientes, por lo que no se procederá a la atribución de ventaja alguna a favor de expertos independientes.

8. Fecha a partir de la cual la Fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad

De conformidad con la norma de valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, la Fusión tendrá efectos contables a partir del día 1 de enero de 2022.

9. Estatutos sociales de la Sociedad Absorbente

De conformidad con el apartado 8º del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se introducirán modificaciones en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente como consecuencia de la Fusión, por lo que la Sociedad Absorbente continuará rigiéndose por los mismos estatutos sociales que tiene vigentes e inscritos.

10. Posibles consecuencias de la Fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

10.1. A fecha de hoy, ninguna de las Sociedades Participantes en la Fusión tiene empleados.

10.2. Asimismo, se hace constar que la Fusión no tendrá ningún impacto de género en el órgano de administración de la Sociedad Absorbente, que mantendrá la misma estructura y composición, ni tendrá incidencia alguna en la responsabilidad social de las Sociedades Participantes en la Fusión.

Segunda.- Examen y aprobación del balance de fusión

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 de la LME, el Accionista Único decide aprobar, como balance de fusión, el balance elaborado y formulado por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y cerrado a 31 de agosto de 2022, que se adjunta como **Anexo I** a la presente acta.

Se hace constar que no se ha producido ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.2 de la LME que obligue a modificar las valoraciones contenidas en dicho balance de fusión.

El balance de fusión se acompaña del preceptivo informe de auditoría por estar la Sociedad obligada a verificar sus cuentas por un auditor.

Tercera.- Régimen fiscal de la Fusión

Resulta de aplicación a la Fusión el régimen tributario especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea,

regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A tal efecto, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1º del artículo 89 de la citada ley, la Fusión será comunicada a la administración tributaria competente en los tres meses siguientes a la fecha de inscripción de la escritura pública en que se documente la Fusión.

Cuarta.- Delegación de facultades

El Accionista Único decide facultar a todos los miembros del Consejo de Administración, así como al Secretario y a la Vicesecretaria no consejeros, y a todos los apoderados con facultades para ello, en lo menester, en los más amplios términos, para que, cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, actuando en nombre y representación de la Sociedad, comparezca ante Notario y eleve a público las decisiones anteriores, otorgando una o más escrituras públicas comprensivas de las mismas, incluso de subsanación y rectificación, quedando igualmente facultados para introducir en las mismas las modificaciones que, en su caso, exija la calificación verbal o escrita de los Registradores Mercantiles, realizando al efecto cuantas gestiones fueren necesarias para lograr la inscripción, total o parcial, de las citadas decisiones en los Registros públicos correspondientes, comunique a la Administración tributaria competente la Fusión en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de inscripción de la escritura pública en que se documente la Fusión a los efectos de lo dispuesto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y realice cualquier otra actuación que sea necesaria en el contexto de la Fusión.

Quinta.- Redacción y aprobación del acta

No habiendo más asuntos que tratar, el acta es redactada, aprobada y firmada por el representante del Accionista Único, en el lugar y fecha arriba indicados.

Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría y
Balance a 31 de agosto de 2022



Informe de auditoría de Balance emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Student Properties Spain SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado el balance de Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (la Sociedad) a 31 de agosto de 2022, así como las notas explicativas del mismo que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (denominados conjuntamente "el Balance").

En nuestra opinión, el Balance adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de agosto de 2022, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) 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 del Balance* 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 del Balance en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones inmobiliarias	
<p>Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de agosto de 2022 ascienden a 16.332.008,04 euros y representan aproximadamente un 40% del total de activos de la Sociedad.</p> <p>Tal y como se describe en la nota 4.2 de las notas explicativas adjuntas, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.</p> <p>La Sociedad analiza 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. La Sociedad no ha registrado ningún deterioro en las inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2022.</p> <p>Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, entendido este como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, la dirección de la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias. Estas valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.3 de las notas explicativas adjuntas.</p> <p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con el Balance en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.</p>	<p>Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada. • Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que se han utilizado en la valoración. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las notas explicativas del Balance en relación con este aspecto.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>
Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	
<p>Los instrumentos de patrimonio mantenidos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo constituyen un 55% de los activos de la Sociedad a 31 de agosto de 2022. Tal y como se indica en la nota 7.1 de las notas explicativas adjuntas, la Sociedad participa en el capital de sociedades que se dedican a la inversión en residencias de estudiantes para su arrendamiento.</p>	<p>Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</p> <p>Hemos contrastado los fondos propios de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas.</p>

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de agosto de 2022 ascienden a 16.332.008,04 euros y representan aproximadamente un 40% del total de activos de la Sociedad.

Tal y como se describe en la nota 4.2 de las notas explicativas adjuntas, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La Sociedad analiza 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. La Sociedad no ha registrado ningún deterioro en las inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2022.

Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, entendido este como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos, la dirección de la Sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias. Estas valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.3 de las notas explicativas adjuntas.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con el Balance en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y que se han utilizado en la valoración.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las notas explicativas del Balance en relación con este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para las cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Los instrumentos de patrimonio mantenidos en empresas del grupo y asociadas a largo plazo constituyen un 55% de los activos de la Sociedad a 31 de agosto de 2022. Tal y como se indica en la nota 7.1 de las notas explicativas adjuntas, la Sociedad participa en el capital de sociedades que se dedican a la inversión en residencias de estudiantes para su arrendamiento.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Hemos contrastado los fondos propios de las entidades participadas y los importes de las plusvalías tácitas identificadas.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>El importe registrado en el activo no corriente a 31 de agosto de 2022 en concepto de instrumentos de patrimonio asciende a 22.609.987,31 de euros.</p> <p>Como se explica en la nota 4.4.1 de las notas explicativas adjuntas, la dirección de la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.</p> <p>La dirección estima la pérdida por deterioro en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La Sociedad no ha registrado ningún deterioro a 31 de agosto de 2022.</p> <p>Consideramos la valoración de las inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo como uno de los aspectos más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con el Balance en su conjunto ya que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones.</p>	<p>Las plusvalías tácitas corresponden, principalmente, a la diferencia entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en libros de las inversiones inmobiliarias en propiedad de las entidades participadas.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por un experto independiente contratado y hemos evaluado el método de valoración utilizado y los datos más relevantes utilizados por el experto valorador.</p> <p>Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las notas explicativas del Balance en relación con este aspecto.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otras cuestiones

Con fecha 29 de abril de 2022 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2021 en el que expresaron una opinión favorable.

Responsabilidad de los administradores en relación con el Balance

Los administradores son responsables de formular el Balance adjunto, de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad para la preparación de un estado financiero de este tipo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de un balance libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación del Balance, 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 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 del Balance

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el Balance en su conjunto está libre 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 el Balance.

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 el Balance, 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 el Balance 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 del Balance y de sus notas explicativas, y si el Balance representa 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.

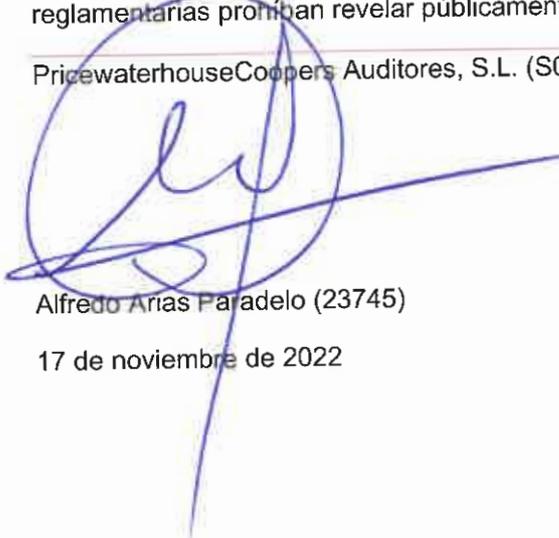


Student Properties Spain SOCIMI, S.A.

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 del Balance 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 prohiban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)


Alfredo Arias Paradelo (23745)

17 de noviembre de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/20054

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

7

CONTENIDO

BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

Balance al 31 de agosto de 2022

Notas explicativas del balance al 31 de agosto 2022

- Nota 1. Información general.
- Nota 2. Bases de presentación del balance y sus notas explicativas.
- 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. Operaciones con partes vinculadas.
- Nota 13. Otra información.
- Nota 14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 de régimen SOCIMI, modificada por la Ley 12/2012 y por la Ley 11/2021.
- Nota 15. Hechos posteriores al cierre.



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/08/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		38.941.995,35	39.146.435,88
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6.2)	16.332.008,04	16.536.448,57
Terrenos		8.884.200,00	8.884.200,00
Construcciones		6.594.105,31	6.691.066,73
Otras Inversiones Inmobiliarias		853.702,73	961.181,84
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 7.1)	22.609.987,31	22.609.987,31
Instrumentos de Patrimonio		22.609.987,31	22.606.987,31
ACTIVO CORRIENTE		2.340.461,06	1.799.563,75
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.973,11	518.553,58
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 7.2)	-	518.553,58
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 11)	2.973,11	-
Inversiones empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 7.2)	2.130.721,49	-
Otros activos financieros		2.130.721,49	-
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 7.2)	800,00	800,00
Otros activos financieros		800,00	800,00
Periodificaciones a Corto Plazo		1.996,67	817,67
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 8)	203.969,79	1.279.392,50
Tesorería		203.969,79	1.279.392,50
TOTAL ACTIVO		41.282.456,41	40.945.999,33

Las notas 1 a 15 adjuntas son parte integrante del balance y notas explicativas a 31 de agosto de 2022.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/08/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		25.631.531,44	25.634.118,48
FONDOS PROPIOS	(Nota 10)	25.631.531,44	25.634.118,48
Capital		22.725.484,49	22.725.484,49
Capital escriturado		22.725.484,49	22.725.484,49
Prima de emisión		9.883.389,03	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)	(55.817,11)
Resultados de ejercicios anteriores		(8.007.646,72)	(801.781,03)
Resultados negativos ejercicios anteriores		(8.007.646,72)	(801.781,03)
Resultado del período/ejercicio		-2.587,04	(7.205.865,69)
Otros instrumentos de patrimonio		9.234,95	9.234,95
PASIVO NO CORRIENTE		14.370.739,98	14.370.739,98
Deudas empresas del grupo y asociadas	(Nota 9.1)	14.370.739,98	14.370.739,98
PASIVO CORRIENTE		1.280.184,99	941.140,87
Deudas a corto plazo	(Nota 9.1)	-	630,22
Otros pasivos financieros		-	630,22
Deudas empresas grupo y asociados	(Nota 9.1)	857.289,84	542.499,15
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		422.895,15	398.011,50
Acreeedores varios	(Nota 9.1)	375.283,79	360.452,13
Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 11)	47.611,36	37.559,37
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		41.282.456,41	40.945.999,33

Las notas 1 a 15 adjuntas son parte integrante del balance y notas explicativas a 31 de agosto de 2022.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DEL BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresadas en Euros)

NOTA 1. INFORMACIÓN 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 1º 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 conlleva 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.

b) Actividad

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

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

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

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

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

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. El año académico 2021-2022 ha mostrado una vuelta a la normalidad previa a la pandemia con un grado de demanda como el previo al COVID-19.

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.
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:

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

Las SOCIMI deberán incluir en las notas explicativas adjuntas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DEL BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresadas en 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 agosto de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 fue de 2,42 y 1,55 euros por acción, respectivamente.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 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.

Además, cabe indicar que 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 periodos 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.

A 31 de agosto de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos para la citada Ley.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DEL BALANCE Y SUS NOTAS EXPLICATIVAS.

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

El Balance se ha 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, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y 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 notas explicativas.
- El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

El presente balance y sus notas explicativas al 31 de agosto de 2022 han sido elaborados con el objeto de servir como base para una serie de operaciones societarias que tiene intención de llevar a cabo la Sociedad para fusionarse con sus dos filiales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la “Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles”.

El balance y sus notas explicativas correspondientes a 31 de agosto de 2022 no pueden calificarse de estados financieros intermedios completos, no siendo estrictamente necesario que se adjunten comparativos, ni que se incluyan otras notas distintas de las de las bases de presentación, criterios de valoración y desglose de las partidas del balance; en todo caso, éste ha de llevar desgloses sobre los movimientos que se consideren importantes para la comprensión y de la situación financiera de la Sociedad.

Las cifras incluidas en este balance y sus notas explicativas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

b) Imagen Fiel

El balance al 31 de agosto de 2022 ha sido obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan 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 y de los resultados de la Sociedad a 31 de agosto de 2022.

c) Principios contables aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado este balance y sus notas explicativas tomando en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dicho balance descritos en la nota 4 de las presentes notas explicativas. 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 del Balance 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:

1. El estado de conservación y la ubicación, y
2. 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:

1. Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,
2. En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o
3. 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:

1. Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
2. Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
3. 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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 valoraciones 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.

En base a lo anterior, a 31 de agosto de 2022 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 a 30 de septiembre de 2022. 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.

Deterioro de valor de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

La revisión del deterioro de valor en inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se realiza de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.4.1. Dado que las sociedades participadas no cotizan se consideran como importes recuperables el valor teórico corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones.

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 agosto de 2022, 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

La información contenida en estas notas explicativas correspondiente al balance a 31 de diciembre de 2021, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al 31 de agosto de 2022.

Por tanto, cualquier interpretación o análisis del balance y sus notas explicativas adjuntas deben de hacerse teniendo en cuenta esta circunstancia.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, este estado se presenta de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes.

g) Cambio de criterio contable

Durante este periodo no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración del balance no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en el balance del ejercicio anterior.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

El Consejo de Administración, propuso el día 1 de abril de 2022 a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de los resultados de 2021, propuesta aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2022:

	31/12/2021
Base de reparto:	
Resultado generado en el ejercicio (12 meses)	(7.205.865,69)
	(7.205.865,69)
Aplicación a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.205.865,69)
	(7.205.865,69)

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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 del balance y sus notas explicativas 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, la Sociedad procedió a la valoración por parte de un experto independiente de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2022, la cual ascendió a 34.326 miles de euros (32.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias al 31 de agosto de 2022 y, por tanto, no han procedido al registro de deterioro alguno.

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 30 de septiembre de 2022, contratando los servicios de un experto independiente (Cushman&Wakefield) de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2020 “RICS Valuation - Global 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, 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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se tiene conocimientos ni indicios de que el valor de mercado de la inversión inmobiliaria sea menor a su valor de contable, en base a la última tasación realizada por el experto independiente.

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que 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 esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea

el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan 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.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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 calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda 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.

Valoración posterior

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

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán 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 en los préstamos participativos cuyos intereses tienen 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 calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda 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.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es 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 empresa 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 empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene 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.

4.4.2. Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como 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 es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 169.599,21 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (139.272,45 euros a 31 de diciembre de 2021) y 0 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (217.331,56 euros a 31 de diciembre de 2021) -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.

Cabe indicar, asimismo, la modificación sobre el gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, concretamente detallada en la Nota 1.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2022 y durante el ejercicio 2021.

4.7. Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación del balance y sus notas explicativas diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o mas eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

El balance recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las presentes notas explicativas del balance.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no este obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurara la correspondiente provisión.

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 o período 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 la fecha, la Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas.

4.11. 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 financieras 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 período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2022 no se han producido combinaciones de negocios. El 12 de agosto de 2021 se produjo 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

La gestión del riesgo en la sociedad está controlada por el departamento financiero del Grupo al que la sociedad pertenece, 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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 y 12).

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.

Con fecha 12 de agosto de 2021, la Sociedad tiene otorgado préstamo financiero con su matriz (Xior Student Housing NV) 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. En la misma fecha, la Sociedad firmó 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 agosto de 2022 y 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 del presente balance y sus notas explicativas y en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

NOTA 6. INMOVILIZADO.

6.1) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de agosto de 2022 el siguiente:

	01/01/2022	Altas	Bajas	31/08/2022
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)	-	-	(11.000,01)
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	-	-	-	-

El detalle y movimiento de las partidas que componen el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2021 fue 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	(7.332,96)	(3.667,05)	-	(11.000,01)
Total Amortización	(7.332,96)	(3.667,05)	-	(11.000,01)
Inmovilizado Intangible (Valor Neto Contable)	3.667,05	(3.667,05)	-	-

A 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el inmovilizado intangible está totalmente amortizado.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DEL BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresadas en Euros)

6.2) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las partidas que componen las Inversiones Inmobiliarias durante el periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2022 es el siguiente:

	01/01/2022	Altas	Bajas	31/08/2022
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	(581.035,56)	(96.961,42)	-	(677.996,98)
Otros (Instalaciones Técnicas y Mobiliario)	(670.220,93)	(107.179,11)	-	(777.700,04)
Total Amortización	(1.251.256,49)	(204.140,53)	-	(1.455.697,02)
Inversiones Inmobiliarias (Valor Neto Contable)	16.536.448,57	(204.140,53)	-	16.332.308,04

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)	(168.888,21)	-	(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

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 5.420m² de superficie construida se eleva sobre una parcela de aproximadamente 577m² de superficie que cuenta con la calificación urbanística de equipamiento privado. El Inmueble se encuentra en buen estado general de conservación. 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 4.3, la valoración del inmueble ha sido realizada por un experto independiente (Cushman&Wakefield), sin indicios de que su valor pueda estar deteriorado a 31 de agosto de 2022 y a 31 de diciembre de 2021. El valor de mercado de los bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2022 asciende a 34.327 miles de euros (en 2021 asciende a 32.500 miles de euros). La diferencia del valor entre el 31 de agosto de 2022 y el 30 de septiembre de 2022 no es relevante o significativa.

Información Seguros

A 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 académico 2021/2022 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:

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

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.

La Sociedad tiene a 31 de agosto de 2022 las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	31/08/2022
Hasta un año	506.233,17
Entre dos y cinco años	-
Total	506.233,17

NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS.

El detalle de activos financieros a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre 2021 a corto plazo es el siguiente:

Activo No Corriente	Instrumentos de patrimonio Saldo a 30/08/2022	Instrumentos de patrimonio Saldo a 31/12/2021
Activos financieros a coste (Nota 7.1)	22.609.987,31	22.609.987,31
Total	22.609.987,31	22.609.987,31

Activo Corriente	Créditos y otros Saldo a 30/08/2022	Créditos y otros Saldo a 31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado (Nota 7.2)		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	518.553,58
- Créditos a empresas del grupo (Nota 12)	838.931,28	-
- Créditos a empresas vinculadas (Nota 12)	1.291.790,21	-
- Otros activos financieros	800,00	800,00
Total	2.131.521,49	519.353,58
Total activos financieros	24.741.508,80	23.129.340,89

7.1) Instrumentos de patrimonio

La composición de este epígrafe correspondiente al 31 de agosto de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

	Saldo a 31/08/2022		Saldo a 31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
HUBR Málaga	9.202.152,76	-	9.202.152,76	-
HUBR Sevilla	13.407.834,55	-	13.407.834,55	-
Total	22.609.987,31	-	22.609.987,31	-

Denominación	Domicilio	Participación directa	Coste	Valor libros Deterioro	Provisión
Hubr Málaga	Blvr. Louis Pasteur, 23, 29010 Málaga	100,00%	9.202.152,76	-	-
Hubr Sevilla	Av. de la Palmera, 17, 41013 Sevilla	100,00%	13.407.834,55	-	-
Total			22.609.987,31	-	-

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, de las empresas participadas a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

31 de agosto de 2022:

Denominación	Capital Social	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones socios	Resultado del periodo	Total patrimonio
Hubr Málaga(*)	8.100.384	219,07	(1.402.136,80)	-	(103.170,75)	6.595.295,52
Hubr Sevilla(*)	9.400.393	(576,30)	(467.673,69)	-	(120.625,86)	8.821.517,15
Total	17.500.777	(357,23)	(1.869.810,49)	-	(223.796,61)	15.406.812,67

(*) Sociedades no auditadas

Ninguna de las participadas cotiza en Bolsa.

31 de diciembre de 2021:

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

Ninguna de las participadas cotiza en Bolsa.

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 agosto de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

El 5 de julio de 2021 (ver nota 10) la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó i) el acuerdo de ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las acciones de HUBR Málaga 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 realizó tomando en consideración los criterios establecidos en la nota 4.11 de las presentes notas explicativas, 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 procedió 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 fue 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, fue 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 Agosto de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

	Saldo a 31/08/2022		Saldo a 31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Saldos por operaciones comerciales				
Cientes por prestaciones servicios	-	-	-	518.553,58
Total saldos por operaciones comerciales	-	-	-	518.553,58
Saldos por operaciones no comerciales				
Créditos a empresas del grupo (Nota 12)	-	838.931,28	-	-
Créditos a empresas vinculadas (Nota 12)	-	1.291.790,21	-	-
Fianzas y depósitos	-	800,00	-	800,00
Total saldos por operaciones no comerciales	-	2.131.521,49	-	800,00
Total	-	2.131.521,49	-	519.353,58

A cierre del ejercicio 2021, se registraban en el epígrafe de “Clientes por prestaciones de servicios” los ingresos pendientes de cobro obtenidos por el arrendamiento de la inversión inmobiliaria con HUBR Student Housing (empresa vinculada). A 31 de agosto de 2022, la Sociedad y dicha empresa vinculada han establecido una cuenta corriente en común en la que se registran las transacciones comerciales entre ambas (Nota 12).

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El detalle de dichos activos al 31 de agosto 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Saldo a 31/08/2022	Saldo a 31/12/2021
Cuentas corrientes bancarias	203.969,79	1.279.392,50
Total	203.969,79	1.279.392,50

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

A 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 169.599,21 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (139.272,45 euros a 31 de diciembre de 2021) y 0 euros por obligaciones vinculadas al préstamo (217.331,56 euros a 31 de diciembre de 2021) -véase nota 9-.

Con 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 agosto 2022 y a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Obligaciones y Otros 31/08/2022	Obligaciones y Otros 31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 9.1)	15.150.839,17	15.274.321,48
Total	15.150.839,17	15.274.321,48

9.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Su detalle a 31 de agosto 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se indica a continuación, en euros:

	31/08/2022		31/12/2021	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores varios	375.283,79	-	360.452,13	-
Total saldos por operaciones comerciales	375.283,79	-	360.452,13	-
Deudas con empresas del grupo (Nota 9.1.1)	857.289,84	14.370.739,98	542.499,15	14.370.739,98
Otros pasivos financieros	-	-	630,22	-
Total saldos por operaciones no comerciales	857.289,84	14.370.739,98	543.129,37	14.370.739,98
Total pasivos financieros a coste amortizado	1.232.573,63	14.370.739,98	903.581,50	14.370.739,98

9.1.1) Deudas con empresas del grupo

El detalle de las deudas con empresas del grupo a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Saldo a 31/08/2022	Saldo a 31/12/2022
Préstamos (largo plazo y corto plazo) (Nota 12)	14.823.214,42	14.685.579,52
Intereses devengados y no pagados	404.815,40	227.659,61
Total	15.228.029,82	14.913.239,13

Con fecha 12 de agosto de 2021 la Sociedad recibió dos préstamos de su matriz, Xior Student Housing N.V. (ver nota 12).

9.2) Análisis por Vencimientos

A 31 de agosto de 2022 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	452.474,44	-	-	-	14.370.739,98	14.823.214,42
Deudas con Empresas del grupo (Intereses)	404.815,40	-	-	-	-	404.815,40
Acreedores Varios	375.283,79	-	-	-	-	375.283,79
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.232.573,63	-	-	-	14.370.739,98	15.603.313,61

A 31 de diciembre de 2021 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 Empresas del grupo	314.839,54	-	-	-	14.370.739,98	14.685.579,52
Deudas con empresas del grupo (Intereses)	227.659,61	-	-	-	-	227.659,61
Acreedores Varios	360.452,13	-	-	-	-	360.452,13
Otros pasivos financieros	630,22	-	-	-	-	630,22
TOTAL	903.581,50	-	-	-	14.370.739,98	15.274.321,48

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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, tenía 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

Los accionistas que a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021 poseían más de un 5% del capital son los siguientes:

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

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, procedió 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 resultó parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad aumentó 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 fue 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 aprobó 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, procedió 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 resultó parcialmente suscrito y, consecuentemente, el capital social de la Sociedad fue 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 fue elevado a público el 5 de julio de 2021 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con número de su protocolo 1.584 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 35.553, Folio 43 y hoja número M-633177, inscripción 20ª.

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

Reservas

El detalle de las reservas es el siguiente:

	31/08/2022	31/12/2021
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 agosto de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la reserva legal no está dotada en su totalidad.

b) Reservas Voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

A 31 de agosto de 2022, 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 2021, 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.

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DEL BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresadas en Euros)

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 agosto de 2022 la Sociedad posee un total de 30.004 acciones por valor de 72.609,68 euros (38.054 al 31 de diciembre de 2021 por valor de 55.817,11 euros).

El precio de venta de las acciones negociadas durante los primeros 8 meses del período de 2022 fue de 2.37 promedio originando un resultado de 19.102 (1,51 euros promedio durante el ejercicio 2021 con un resultado de 6.027,54 euros).



NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, en euros es el siguiente:

	31/08/2022		31/12/2021	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	47.580,21	-	37.510,58
Retenciones por IRPF	-	31,15	-	48,79
Retenciones por Dividendos	-	-	-	-
Retenciones por Préstamo	-	-	-	-
Total	-	47.611,36	-	37.559,37

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 el presente balance y sus notas explicativas tomados en su conjunto.

A 31 de agosto de 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. 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 período con la base imponible del impuesto sobre beneficio, al 31 de agosto de 2022 es el siguiente:

	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos
Saldo de ingresos y gastos del período		388.031,03		-	388.031,03
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					388.031,03

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

Saldo de ingresos y gastos del período	Cuenta de pérdidas y Ganancias		Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total Base Imponible
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
	(7.205,865,69)		-		(7.205,865,69)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(7.205,865,69)

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 periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2022, 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. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Saldos y transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad recibió un préstamo de su matriz (Xior Student Housing NV) por importe de 6.643 miles de euros y un tipo de interés anual de 4,01 % anual con una duración de 5 años.

Con fecha 12 de Agosto de 2021 la Sociedad suscribió un nuevo préstamo con la matriz de la Sociedad (Xior Student Housing NV) 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.

Xior Student Housing NV posee el 99.85% de las acciones de Student Properties Spain SOCIMI.

A 31 de agosto de 2022, la Sociedad y dicha empresa vinculada han establecido una cuenta corriente en común en la que se registran las transacciones comerciales entre ambas. Por tanto, los saldos comerciales entre empresas vinculadas pasan a formar parte de dicha cuenta corriente, siendo de aplicación el interés del 1,31%. El plazo del contrato es indefinido, si bien cualquiera de las partes podrá decidir rescindir el acuerdo. El saldo de dicha cuenta corriente se compensará en la fecha de finalización del contrato.

A continuación, se presenta el detalle de las operaciones y saldos con sociedades vinculadas a 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	31/08/2022	31/12/2021
Activo	24.740.708,80	22.609.987,31
Instrumentos de patrimonio (Nota 7.1)		
HUBR Málaga	9.202.152,76	9.202.152,76
HUBR Sevilla	13.407.834,55	13.407.834,55
Créditos con empresas del grupo (Nota 7.2)		
XIOR Student Housing N.V.	838.931,28	-
Créditos con empresas vinculadas (Nota 7.2)		
HUBR Student Housing	1.291.790,21	-
Pasivo	14.823.214,42	14.193.239,13
Deudas con empresas del grupo LP (Nota 9)		
XIOR Student Housing N.V.	14.370.739,98	14.370.739,98
Deudas con empresas del grupo CP (Nota 9)		
XIOR Student Housing N.V. (intereses)	404.815,40	542.499,15
HUBR Sevilla SOCIMI	450.000,00	-
Xior Quality	2.474,44	-

Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

La Sociedad no tiene empleados a 31 de agosto de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 agosto de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por tres hombres (cinco hombres a 30 de junio de 2021).

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DEL BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2022

(Expresadas en Euros)

Situación de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el período de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2022, 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.

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 13. OTRA INFORMACIÓN.

13.1 Honorarios de los auditores

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2022 y el ejercicio 2021, honorarios y gastos por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	<i>Euros</i>	
	<u>Del 1 de enero al 31 de agosto de 2022</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021</u>
Servicios de auditoría	15.000,00	11.000,00
Otros servicios de auditoría	8.000,00	5.000,00
	23.000,00	16.000,00

* PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el periodo de 8 meses terminado a 31 de agosto de 2022 ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L en 2022 y Grant Thornton en 2021).

13.2 Personal

A 31 de agosto de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se dispone de personal propio.

13.3 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.

13.4 Avaluos y pasivos contingentes

A 31 de agosto de 2022 ya 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene avales dispuestos, ni pasivos contingentes, ni contingencias, ni otras obligaciones que no se hayan descrito en el presente balance y sus notas explicativas.

NOTA 14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE REGIMEN SOCIMI, MODIFICADA POR LA LEY 12/2012 Y LA LEY 11/2021.

<u>31/08/2022</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>
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, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.	N/A
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, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.	Aumento Capital 2021 22.725.484,49 euros
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%, 15% o del 19% respecto a aquellas que, en si caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019: 329.925,32 euros Porcentaje de rentas sujetas al 0%
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%, 15%, del 19% o al tipo general.	N/A
Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	6 de julio de 2020
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
Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	HUBR Málaga: 12 agosto 2021 HUBR Sevilla: 12 agosto 2021
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
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 15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 2 de noviembre de 2022, aprobó el acuerdo de reducción de capital que se acompaña, por una doble mayoría del 99,99% del capital social con derecho de voto, así como del 98,90% de la totalidad de las acciones afectadas por dicha reducción.

La reducción de capital tiene como finalidad la devolución de aportaciones a todos los accionistas de la Sociedad distintos de Xior Student Housing NV (es decir, a todos los accionistas minoritarios de la Sociedad). A fecha de formulación de este balance y sus notas explicativas, la Sociedad ha abonado a los accionistas minoritarios 3,81€ por acción amortizada, lo que implica un importe total de 46.356,27€. Por tanto, XIOR Student Housing NV, es a fecha de formulación del presente balance y sus notas explicativas en Accionista Único de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se han producido hechos significativos adicionales con posterioridad al cierre de 31 de agosto de 2022 que puedan tener una incidencia significativa sobre el presente balance y sus notas explicativas.

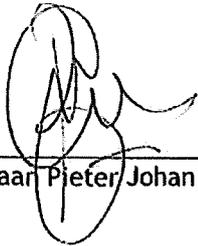


FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2022

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SOCIMI, S.A., formula los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

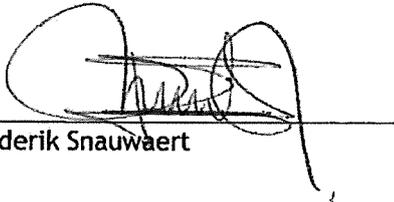
Madrid, 15 noviembre de 2022



D. Bastiaan Pieter Johan Grijpink



D. Christian Gustaaf Teunissen



D. Frederik Snauwaert