



STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 31 de octubre 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. (la "**Sociedad**"), por medio de la presente, comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado en el día de hoy el informe de valoración que se acompaña a la presente comunicación, a efectos de justificar el precio a abonar a los accionistas minoritarios cuyas acciones serían amortizadas en virtud del acuerdo de reducción de capital a que se refiere el primer punto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para los días 2 y 3 de noviembre de 2022, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

D. Vicente Conde Viñuelas

Secretario no consejero del Consejo de Administración
STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

INFORME DE VALORACIÓN QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.", EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE LA AMORTIZACIÓN DE ACCIONES CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

1. OBJETO DEL INFORME DE VALORACIÓN

El presente informe de valoración se formula por el Consejo de Administración de STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en relación con la propuesta de reducción del capital social de la Sociedad mediante la amortización de las acciones de los accionistas minoritarios con devolución de aportaciones, a que se refiere el primer punto del orden del día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para los días 2 y 3 de noviembre de 2022, en primera y segunda convocatoria, respectivamente.

En particular, el presente informe de valoración se formula como complemento al informe del Consejo de Administración de fecha 29 de septiembre de 2022, con el objeto de justificar el precio a abonar a los accionistas minoritarios cuyas acciones serían amortizadas en virtud del acuerdo de reducción de capital propuesto.

2. NORMATIVA APLICABLE

El acuerdo de reducción del capital social de la Sociedad con devolución de aportaciones no requiere la previa elaboración y puesta a disposición de un informe de valoración del precio a abonar a los accionistas minoritarios cuyas acciones serían objeto de amortización.

No obstante lo anterior, en aras a garantizar una mayor transparencia frente a los accionistas minoritarios de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado por unanimidad, en su sesión de hoy, la formulación y aprobación del presente informe con el objeto de justificar el precio por acción amortizada a abonar en virtud del acuerdo de reducción de capital propuesto.

A tal fin, los métodos de valoración empleados para el cálculo del precio han sido, por analogía, los métodos previstos en la normativa aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación, que se encuentran comprendidos en el artículo 10 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

3. MÉTODOS DE VALORACIÓN DEL PRECIO A OFRECER A LOS ACCIONISTAS MINORITARIOS

A continuación, se exponen los distintos métodos de valoración tenidos en consideración por el Consejo de Administración de la Sociedad para calcular el precio por acción amortizada, sobre la base de los estados financieros a 30 de junio de 2022 de la Sociedad y de las dos filiales íntegramente participadas por la Sociedad (*i.e.*, HUBR Málaga SOCIMI, S.A.U., y HUBR Sevilla SOCIMI, S.A.U.) (en adelante, el "**Grupo**").

a) Valor teórico contable del Grupo consolidado, calculado de acuerdo con la información pública disponible a 30.06.2022

Para el cálculo del valor teórico contable se han utilizado los estados financieros individuales a 30 de junio de 2022, sometidos a revisión limitada por el auditor. Dado que no existe obligación legal de realizar unos estados financieros consolidados, la Sociedad ha preparado el balance consolidado a 30 de junio de 2022, que no ha sido sometido a revisión por parte del auditor, y ha calculado el Valor Teórico Contable sobre el mismo.

Valor teórico contable	Individual (30/06/2022) *	Consolidado (30/06/2022) **
Patrimonio neto (m€)	25.727.359	25.727.359
Numero total de acciones	25.000.533	25.000.533
Acciones en autocartera	27.971	27.971
Numero total de acciones en circulación	24.972.562	24.972.562
Valor teórico contable por acción	1,03	1,03

* Sometido a revisión limitada por parte del auditor

** No auditado ni revisado por el auditor

A 30 de junio de 2022, el valor teórico contable ascendía a 1,03.-€ por acción de la Sociedad en términos individuales, y a 1,03.-€ por acción en términos consolidados.

b) Valor liquidativo

El valor liquidativo de la Sociedad representa el valor de la Sociedad una vez liquidados todos sus activos, siempre que dicha liquidación se pueda ejecutar de forma ordenada. El patrimonio neto ajustado que se calcula en el apartado e) a continuación considera el valor de mercado de los activos sin considerar posibles descuentos necesarios para la liquidación inmediata de los mismos.

Con base en lo anterior, se considera que este método de valoración no resultaría relevante dado que los valores obtenidos por el mismo resultarían significativamente inferiores a los obtenidos a partir de los demás métodos.

c) Cotización media ponderada durante el semestre anterior al anuncio de la propuesta de reducción del capital social

Durante el semestre inmediatamente anterior al día 30 de septiembre de 2022, en el que se publicó el anuncio de convocatoria relativo a la propuesta de la reducción del capital social de la Sociedad, la cotización media ponderada de las acciones de la Sociedad asciende a 2,39.-€ por acción. Esto supondría una valoración de los fondos propios de la Sociedad de 59.751.274.-€.

Volumen de cotización diaria	Nº de acciones	Efectivo
Volumen máximo	3.863	9.152
Volumen mínimo	0	0
Volumen medio por sesión negociada	1.436	3.432
Volumen total	10.050	24.022
Precios medios ponderados de cotización		
Precio máximo (€ /acción)		2,46
Precio mínimo (€ /acción)		2,34
Precio medio ponderado (€ /acción)		2,39

No obstante, no se considera un método de valoración de relevancia, debido a que en el citado periodo el volumen negociado de la acción ha sido reducido; en particular, se han realizado transacciones en solo seis de las ciento veinticinco sesiones comprendidas en dicho periodo.

d) Valor de la contraprestación ofrecida en una oferta pública de adquisición anterior

Durante los últimos doce meses, no se ha formulado ninguna oferta pública de adquisición sobre parte o la totalidad de las acciones de la Sociedad.

Sin embargo, con fecha de 12 de julio de 2021, Xior Student Housing NV formuló una oferta de adquisición voluntaria sobre la totalidad de acciones de la Sociedad, a un precio de 2,3417.-€ por acción, la cual fue aceptada por accionistas titulares de 24.962.397 acciones, representativas del 99,85% del capital de la Sociedad.

e) Otros métodos de valoración aplicables y aceptados comúnmente por la comunidad financiera internacional: patrimonio neto corregido.

El método del patrimonio neto corregido (PNC), indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método, es necesario obtener un valor de mercado para cada activo.

El valor del 100% de los fondos propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.

El Grupo cuenta con tres activos principales (residencias de estudiantes en Málaga, Sevilla y Madrid), que han sido valorados a 30 de junio de 2022 por Cushman & Wakefield Spain Limited, de conformidad con las disposiciones del *RICS Appraisal and Valuation Standards* (Libro Rojo) publicado por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* de Gran Bretaña (RICS). Dicha valoración de los activos inmobiliarios a 30 de junio 2022 asciende a 87.360.000.-€. El valor contable se ha sustituido por el valor de mercado de los activos estimado por Cushman & Wakefield Spain Limited en su informe emitido 1 de julio de 2022.

Como se ha indicado anteriormente, dado que no existe obligación legal de realizar unos estados financieros consolidados, la Sociedad ha preparado el balance consolidado a 30 de junio de 2022, que no ha sido sometido a revisión por parte del auditor.

El valor neto contable de los activos de Málaga, Sevilla y Madrid es de 48.063.243.-€. Dado que la valoración realizada por Cushman & Wakefield Spain Limited es de 87.360.000.-€, el ajuste a realizar sería de 39.296.757.-€

Balance tras el ajuste correspondiente al valor de los inmuebles, conforme al informe de valoración de Cushman & Wakefield

	CONSOLIDADO	Ajuste Valoración	VALORACIÓN MERCADO
A) ACTIVO NO CORRIENTE	55.274.885,06	39.296.757,00	94.571.642,06
II. Inmovilizado material.	48.063.243,18	39.296.757,00	87.360.000,18
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	-	-	-
Fondo de comercio	7.211.641,88	-	7.211.641,88
B) ACTIVO CORRIENTE	3.757.911,29	-	3.757.911,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	1.805.901,52	-	1.805.901,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	507.932,86	-	507.932,86
V. Inversiones financieras a corto plazo.	74.527,61	-	74.527,61
VI. Periodificaciones a corto plazo.	28.706,62	-	28.706,62
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.340.842,68	-	1.340.842,68
TOTAL ACTIVO (A + B)	59.032.796,35	39.296.757,00	98.329.553,35
A) PATRIMONIO NETO	25.727.359,47	39.296.757,00	65.024.116,47
B) PASIVO NO CORRIENTE	31.285.544,79	-	31.285.544,79
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	31.285.544,79	-	31.285.544,79
C) PASIVO CORRIENTE	2.019.892,09	-	2.019.892,09
III. Deudas a corto plazo.	694.182,83	-	694.182,83
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	520.826,94	-	520.826,94
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	804.882,32	-	804.882,32
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	59.032.796,35	39.296.757,00	98.329.553,35

Precios medios ponderados de cotización

Patrimonio neto (m€)	25.727.359
Ajustes de valoración	39.296.757
Patrimonio neto corregido	65.024.116
Número de Acciones	25.000.533
Precio por acción	2,60

4. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta los métodos de valoración anteriormente expuestos, el método de valoración que refleja un valor mayor de la Sociedad es el del patrimonio neto corregido (PNC) referido en

la letra e) del apartado 3 anterior. El valor resultante de la utilización de este método es de 2,60.-€ por acción.

El precio por acción amortizada que el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General de Accionistas en el informe de fecha 29 de septiembre de 2022 es equivalente al valor resultante de aplicar el citado método de valoración del patrimonio neto corregido (*i.e.*, 2,60.-€ por acción), más una prima del 46% de dicho valor, es decir, un precio total de 3,81.-€ por acción amortizada de la Sociedad. Esto supone, valorar los fondos propios de la Sociedad en 95.252.031.-€.

Con base en lo anterior, el Consejo de Administración considera que el precio por acción amortizada propuesto (3,81.-€ por acción) cumple con lo establecido en el artículo 10.6 del Real Decreto 1066/2007, en la medida en que no es inferior al mayor que resulta entre (i) el precio equitativo al que se refiere el artículo 9 del Real Decreto 1066/2007; y (ii) el que resulta de tomar en cuenta, de forma conjunta y con justificación de su respectiva relevancia, los métodos contenidos en el apartado 10.5 del Real Decreto 1066/2007.

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, el día 31 de octubre de 2022.

D. Christian Gustaaf Teunissen

D. Frederik Evariste A. Snauwaert

D. Bastiaan Pieter Johan Grijpink