

El Prat de Llobregat, a 31 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Euripo**”), por medio de la presente, publica la siguiente información:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (Anexo I).
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (Anexo II).

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

Atentamente,

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por D. Eduard Mendiluce Fradera
Presidente y Consejero Delegado

**Euripo Properties
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019, formulados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la formulación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

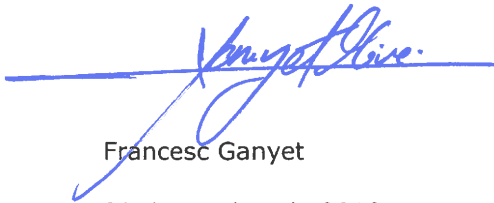
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido formulados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la formulación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos formulados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Tal y como se describe en la Nota 1-f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 8.489 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.013 miles de euros, un importe de 10.202 miles de euros es con sociedades vinculadas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular y aprobar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que cuentan con el apoyo financiero explícito de Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

29 de octubre de 2019

**Euripo Properties
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de
seis meses terminado el
30 de junio de 2019



CLASE 8.^a



ON7075624

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas Explicativas	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Explicativas	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	157.301.366	155.200.560	Capital	Nota 6	57.208.572	61.989.846
Inversiones financieras a largo plazo		156.768.327	154.785.423	Prima de emisión		5.000.000	5.000.000
		533.039	435.137	Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante		13.687.160	13.687.160
				Otras aportaciones de Accionistas		(19.627.243)	(11.679.049)
				Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		62.939.929	62.939.929
						(4.791.274)	(7.948.194)
				PASIVO NO CORRIENTE		91.803.408	95.020.607
				Otras provisiones a largo plazo		15.591	129.997
				Deudas a largo plazo-	Nota 7.1	91.218.061	94.703.025
				Deudas con entidades de crédito		90.019.007	93.625.794
				Otros pasivos financieros	Nota 7.5	1.199.554	1.077.231
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo		389.256	187.585
				PASIVO CORRIENTE		16.012.876	7.023.799
ACTIVO CORRIENTE				Deudas a corto plazo-		2.032.858	1.904.166
Existencias-		7.923.490	8.843.892	Deudas con entidades de crédito	Nota 7.2	500.153	326.467
Anticipo de proveedores		11.781	-	Otros pasivos financieros		1.532.705	1.577.689
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		1.306.557	1.781.525	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7.5 y 11.2	9.640.127	23.330
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		893.517	1.285.168	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		4.339.891	5.091.874
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		-	130.000	Proveedores y acreedores		3.516.474	4.526.001
Deudores	Nota 11.2	435.075	333.646	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Notas 11.2	562.243	367.823
Otros créditos con las Administraciones Públicas		7.965	12.711	Otras deudas con las Administraciones Públicas		100.390	99.369
Periodificaciones a corto plazo		-	1.253	Anticipos de clientes		160.784	108.682
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.205.152	7.080.914	Periodificaciones a corto plazo		-	4.429
TOTAL ACTIVO		164.824.856	164.044.262	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		164.824.856	164.044.252

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 30 de junio de 2019.



CLASE 8.^a



ON7075625

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2019
(Euros)

	Notas Explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-		2.283.172	505.648
Prestación de servicios	Nota 9	2.283.172	505.648
Aprovisionamientos		-	23.397
Otros ingresos de explotación		160.975	6.416
Otros gastos de explotación-	Nota 9	(4.881.505)	(4.743.920)
Servicios exteriores		(4.227.393)	(4.521.191)
Tributos		(565.687)	(275.743)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(119.207)	(33.828)
Otros gastos de gestión corriente		30.782	86.842
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(1.044.700)	(360.642)
Exceso de provisiones		193.580	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 5	61.666	248.299
Deterioros y pérdidas		(400.000)	-
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		461.666	248.299
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(3.226.812)	(4.320.802)
Gastos financieros-		(1.564.462)	(1.319.101)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 7.5 y 11.2	(4.080)	(340.300)
Por deudas con terceros	Nota 7.5	(1.560.382)	(978.801)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(1.564.462)	(1.319.101)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(4.791.274)	(5.639.903)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.791.274)	(5.639.903)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(4.791.274)	(5.639.903)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(4.791.274)	(5.639.903)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(0,96)	(4,18)

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(4.791.274)	(5.639.903)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS AL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(4.791.274)	(5.639.903)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(4.791.274)	(5.639.903)

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2019.



CLASE 8.^a



ON7075626



CLASE 8.^a



ON7075627

Esturpo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras aportaciones de Accionistas	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	1.966.889	17.675.011	(1.682)	-	(11.532.455)	8.107.783
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(7.948.194)	(7.948.194)
Operaciones con accionistas	3.033.111	(3.987.851)	(424.932)	62.939.929	-	61.560.257
- Ampliación de capital (Nota 6)	3.033.111	-	-	-	-	3.033.111
- Aportaciones de accionistas (Nota 6)	-	-	-	62.939.929	-	62.939.929
- Distribución de dividendos (Nota 6)	-	(3.987.851)	(424.932)	-	-	(4.412.783)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(11.252.455)	-	11.532.455	280.000
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	5.000.000	13.687.160	(11.679.049)	62.939.929	(7.948.194)	61.999.846
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(4.791.274)	(4.791.274)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(7.948.194)	-	7.948.194	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019	5.000.000	13.687.160	(19.627.243)	62.939.929	(4.791.274)	57.208.572

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

CLASE 8.^a

ON7075628

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

	Notas explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(4.035.936)	(7.062.583)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.791.274)	(5.639.903)
Ajustes al resultado:		2.473.123	1.465.272
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	1.044.700	360.642
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 5	400.000	-
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 5	(461.666)	(248.299)
- Variación de provisiones (+/-)	Nota 9	(74.373)	33.828
- Gastos financieros (+)	Nota 7.5	1.564.462	1.319.101
Cambios en el capital corriente		(352.005)	(1.552.751)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		335.761	67.407
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(558.403)	(1.516.758)
- Otros activos corrientes (+/-)		(10.528)	-
- Otros pasivos corrientes (+/-)		(4.429)	-
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(114.405)	(103.400)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	Nota 7.5	(1.365.780)	(1.335.201)
- Pagos de intereses (-)		(1.365.780)	(1.335.201)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.083.840)	(1.561.511)
Pagos por inversiones (-)		(4.714.098)	(2.141.511)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(4.616.197)	(1.431.705)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(592.159)
- Otros activos financieros		(97.902)	(117.647)
Cobros por desinversiones (+)		1.630.259	580.000
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	1.630.259	580.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		6.244.014	4.136.446
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.244.014	4.136.446
- Emisión deudas con entidades de crédito (+)	Nota 7.5	2.800.000	3.036.582
- Emisión de otras deudas (+)		287.685	631.653
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 7.5	10.053.656	1.182.096
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 7.5	(6.427.703)	(466.013)
- Devolución y amortización de otras deudas (-)		(210.356)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo (-)	Nota 7.5	(259.268)	(247.872)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(875.762)	(4.487.648)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.080.914	5.647.008
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.205.152	1.159.360

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2019.



CLASE 8.^a



ON7075629

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad Dominante**”) y Sociedades Dependientes (en adelante, “**el Grupo**” o “**el Grupo Buffalo**”) configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó bajo la denominación de Calupo Investments 2016 como sociedad limitada unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 22 de julio de 2016 ante el notario de Barcelona Dña. Isabel Molinos Gil con el número de protocolo 1763, con un capital social de 3.000 euros y con domicilio social en Barcelona, Rambla de Catalunya 53-55.

Con fecha 27 de enero de 2017 el Socio Único de la Sociedad Dominante adoptó la decisión de trasladar el domicilio social de la Sociedad Dominante a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. A su vez, también se decidió modificar el objeto social de la Sociedad Dominante y, en consecuencia, se modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales. Dichas decisiones fueron elevadas a público en virtud de la escritura autorizada el día 1 de febrero de 2017 por el notario de Barcelona, don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 258 de su protocolo.

En fecha 14 de septiembre de 2018, se hizo efectiva la transformación de la forma jurídica de la Sociedad Dominante, pasando de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima en escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión bajo el número 2927 de su protocolo.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario, D. Roselló Carrión, con fecha 8 de octubre de 2018, bajo el número 3259 de su protocolo, se formalizó el cambio de razón social de la Sociedad Dominante de Calupo Investments 2016, S.A.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A. La pérdida de unipersonalidad fue formalizada mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2019 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 157 de su protocolo, y consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) 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 dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.



CLASE 8.^a

2024-11-14



ON7075630

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos."

A fecha 30 de junio de 2019 el Grupo se integra por 4 sociedades 100% participadas por la Sociedad Dominante. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- Avir Investments 2016, S.L.U., con domicilio social en Avenida Manoteras, 46, 1º-A, Madrid. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36272, Folio 84, Hoja M-651698, Inscripción 2.
- Naya Real Estate Spain, S.L.U., con domicilio social en Carrer Roure, 6-8, Polígono Industrial Mas Mateu, 4ª Planta, El Prat de Llobregat (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 45868, Folio 71, Hoja B-501441, Inscripción 1.
- Patriot Propco I, S.L.U., con domicilio social en Carrer Roure, 6-8, Pol. Ind. Mas Mateu, 4ª Planta, El Prat de Llobregat (Barcelona). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 45519, Folio 60, Hoja B-490433, Inscripción 1.
- Mosela Properties 2017, S.L.U. con domicilio social en Paseo de la Castellana, 257, Madrid. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36287, Folio 60, Hoja M-651963, Inscripción 1.

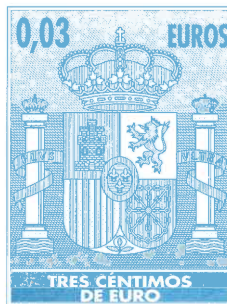
Las sociedades dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 27 de enero de 2017 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 24 de marzo de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Las sub-Socimis también optaron por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI mediante escrito de comunicación presentado a la Administración Tributaria de fecha 15 de marzo de 2017 por parte de Patriot Propco I, S.L.U., 24 de marzo de 2017 por parte de Avir Investments 2016, S.L.U. y 17 de julio de 2017 por parte de Mosela Properties 2017, S.L.U.



CLASE 8.^a



ON7075631

Naya Real Estate Spain, S.L.U., por su parte, optó por el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas ("EDAV") previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades mediante escrito de comunicación presentado a la Administración Tributaria en fecha 27 de diciembre de 2017.

Desde el 2 de enero de 2019 las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI.

El Grupo Buffalo está integrado dentro de un grupo de sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. para todas las sociedades españolas del Grupo, a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Fidere Residencial, S.L.U.

La sociedad dominante última del Grupo al que pertenece la Sociedad Dominante, y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (en adelante el ejercicio 2018), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 27 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria los estados financieros intermedios resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 30 de junio de 2019, el Grupo no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. para todas las sociedades que forman parte del Grupo a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Fidere Residencial, S.L.U. (véase Nota 11.3).

b) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y valoración descritas en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.



CLASE 8.^a



ON7075632

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 6/2018 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicado en Octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho capital.	1 de enero de 2019



CLASE 8.^a



ON7075633

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicado en Junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	
Modificación a la NIC 28 Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicado en Octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio.	
Modificación a la NIIF 11 - Acuerdos conjuntos. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.	
Modificación a la NIIF 12 - Impuesto sobre las ganancias. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Reconocimiento del impacto impositivo de remuneraciones sobre instrumentos financieros como patrimonio.	
Modificación a la NIC 23 - Costes por intereses. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Capitalización de intereses financieros pendientes de cancelación, específicamente cuando el activo esté listo para su uso o venta.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicado en Febrero 2018)	Clarifica como calcular el gasto del servicio actual y el interés neto por el resto del periodo anual cuando exista una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestaciones definidas.	

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 ha entrado en vigor en 2019 y sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambia significativamente, por lo que se ha concluido que la entrada en vigor de dicha normativa no ha afectado significativamente a los Estados Financieros del Grupo.



CLASE 8.^a



ON7075634

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad" (publicada en Octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero 2020
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que todas estas normas, interpretaciones y modificaciones no supondrán un impacto relevante en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".



CLASE 8.^a



ON7075635

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.f).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes.

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre "Información Financiera Intermedia", adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 30 de junio de 2019, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2018. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

En este sentido, en la evaluación de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 detalladas en la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, ambos resumidos consolidados, debe considerarse que éstas incluyen el resultado de seis meses de las operaciones realizadas por las sociedades Naya Real Estate Spain, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U., adquiridas el 30 de agosto de 2018 según se detalla en la Nota 4.

e) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2019 el Grupo Buffalo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 8.489 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.013 miles de euros, un importe de 10.202 miles de euros es con sociedades vinculadas.



CLASE 8.^a



ON7075636

En este sentido, el Grupo Buffalo cuenta con un apoyo financiero explícito durante un periodo de 12 meses desde la fecha de preparación de los presentes estados financieros resumidos consolidados de Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo, que le apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura (véase Nota 11). Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido preparar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

g) Hechos posteriores

A la fecha de preparación y aprobación de los presentes estados financieros resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores ni otros aspectos dignos de mención.

2. Composición del Grupo y variaciones en el perímetro de consolidación

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(4.791.274)	(5.639.903)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.000.000	1.350.111
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(0,96)	(4,18)
Resultado diluido por acción:	(0,96)	(4,18)



CLASE 8.^a



ON7075637

4. Combinación de negocios

Con fecha 30 de agosto de 2018 la Sociedad Dominante adquirió el control de las sociedades Naya Real Estate Spain, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U. mediante la adquisición de la totalidad de las participaciones sociales a la sociedad vinculada Felpe Investments 2016, S.L.U. Dicha operación se enmarcaba en un proceso de concentración de la actividad del negocio de alquiler de inmuebles de Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l en Euripo Properties Socimi, S.A. con anterioridad a la salida a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil. Dichas sociedades tienen como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Contraprestación transferida

El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ascendió a 27.114, 6.163 y 10.521 miles de euros para las sociedades Naya Real Estate Spain, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U., respectivamente.

Dicho importe se desglosaba del siguiente modo, en euros:

	Mosela Properties 2017, S.L.U.	Naya Real State Spain, S.L.U.	Patriot Propco I, S.L.U.	Total
Pago aplazado	6.163.104	27.113.769	10.521.726	43.798.599
Total contraprestación transferida	6.163.104	27.113.769	10.521.726	43.798.599

De acuerdo con el contrato de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades adquiridas, la totalidad de la contraprestación se establecía como pagadera antes del 1 de agosto de 2019, por lo que la Sociedad Dominante registró al 31 de agosto de 2018 dicha deuda en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente. Dicha deuda, de acuerdo con el contrato de compraventa, no devengaba intereses. Con fecha 23 de noviembre de 2018, tal y como se indica en la Nota 6.5, el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, acordó una aportación de fondos propios que se materializó mediante la aportación no dineraria del derecho de crédito derivado de la operación de compraventa de las participaciones en las sociedades mencionadas. En consecuencia, en dicha fecha se extinguió, por confusión de créditos, la obligación de pago que la Sociedad Dominante mantenía con Felpe Investments 2016, S.L.U.

La deuda anteriormente descrita, de acuerdo con el contrato de compraventa, no devengaba intereses.



CLASE 8.^a



ON7075638

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados de las sociedades adquiridas y que fueron reconocidos en la asignación provisional realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 31 de agosto de 2018 fueron los siguientes, en miles de euros:

	Mosela Properties 2017, S.L.U.	Naya Real State Spain, S.L.U.	Patriot Propco I, S.L.U.	Total
Activo:				
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	17.837.192	34.827.483	28.672.649	81.337.324
Otros activos corrientes y no corrientes	312.729	1.068.532	869.270	2.250.531
Pasivo:				
Deuda financiera	11.245.334	7.341.265	17.487.391	36.073.990
Otros pasivos corrientes y no corrientes	741.483	1.540.981	1.432.802	3.715.266
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	6.163.104	27.113.769	10.521.726	43.798.599

Como consecuencia de la adquisición de los citados activos y pasivos, no se puso de manifestación fondo de comercio alguno por la diferencia entre el precio pagado y los activos netos adquiridos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determinó sobre la base de las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 5. Para el resto de activos y pasivos se estima que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

Por su parte, las cuentas por cobrar adquiridas, que correspondían en su totalidad a deudores comerciales y estaban registradas a su valor razonable de 290 miles de euros, tenían un importe contractual bruto a cobrar de 403 miles de euros. La mejor estimación en la fecha de adquisición de los flujos de efectivos contractuales que no se espera cobrar ascendía a 113 miles de euros.

Los cambios posteriores en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes se ajustan contra resultados, salvo que dichas contraprestaciones hayan sido clasificadas como patrimonio neto en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Impacto de la combinación en los resultados del grupo

Si la combinación de negocios anteriormente mencionada se hubiera realizado al comienzo del ejercicio 2018, el importe de los ingresos y resultado del ejercicio de Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes se hubiera incrementado del siguiente modo, a 30 de junio de 2018:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	480.888
Resultado del ejercicio	(5.977.309)



CLASE 8.^a



ON7075639

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

Coste	Euros				
	31/12/2018	Altas / Dotaciones	Traspasos	Bajas / Reversiones	30/06/2019
Coste	151.886.902	1.825.959	427.389	(1.212.517)	152.927.733
Amortización	(1.124.450)	(1.044.700)	-	12.383	(2.156.767)
Deterioro	(194.797)	(432.507)	-	45.091	(582.213)
Anticipos a proveedores	4.197.768	2.809.195	(427.389)	-	6.579.574
Total	154.765.423	3.157.947	-	(1.155.043)	156.768.327

31 de diciembre de 2018

Coste	Euros					
	31/12/2017	Adiciones por Combinación de Negocios (Nota 4)	Altas / Dotaciones	Retiros	Reversiones	31/12/2018
Coste	74.807.918	77.241.058	3.602.883	(3.764.957)	-	151.886.902
Amortización	(183.940)	-	(949.357)	8.847	-	(1.124.450)
Deterioro	(562.301)	-	(171.976)	-	539.480	(194.797)
Anticipos a proveedores	82.772	4.096.266	17.099	1.630	-	4.197.768
Total	74.144.449	81.337.324	2.498.649	(3.754.480)	539.480	154.765.423

Adiciones del periodo

Las adiciones del periodo de 6 meses terminado 30 de junio de 2019 corresponden, principalmente, a las mejoras de inmuebles para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades por un importe total de 1.826 miles de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de entre 3 y 10 años.

Por su parte, las adiciones del ejercicio 2018 correspondían, principalmente, a las altas por la combinación de negocios descrita en la Nota 4. Asimismo, también se incluían las mejoras realizadas necesarias para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades, por un importe total de 3.603 miles de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.



CLASE 8.^a



ON7075640

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 27 activos (56 activos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018) cuyo valor neto contable ascendía a 1.189 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 462 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 433 miles de euros y revertido deterioros acumulados por importe de 33 miles de euros (172 y 539 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018) considerando los criterios descritos a continuación, que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. Tal y como se indica en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo está incurso en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, habiendo actualizado a dicha fecha el 38%, aproximadamente, del valor de su cartera. El valor a 30 de junio de 2019, sobre la base de las tasaciones de dichos activos al 31 de diciembre de 2018, asciende a 81.523 miles de euros. Considerando lo descrito, a 30 de junio de 2019, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 204.669 miles de euros.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo.

La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería 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" (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).



CLASE 8.^a



ON7075641

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente considerada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo Desktop. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

- Activos arrendados: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 5 años a un valor terminal o precio de salida.
- Activos no arrendados: La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración y dado que su comercialización necesita un periodo de maduración, por lo que también se generan unos flujos de ingresos y gastos. Dicha proyección se ha realizado considerando un plazo de 5 años en el cuál se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

En relación al valor terminal o precio de salida, la metodología utilizada ha sido el Método de Comparación, con el fin de obtener testigos de mercado en venta de la zona de influencia de la unidad.

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido las siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	30/06/2019 (*)		31/12/2018	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	35,50%	3%	19,85%	3,5%
Grupo B	32,44%	4%	22,39%	4,5%
Grupo C	29,14%	4,50%	37,86%	5%
Grupo D	2,94%	6,50%	17,53%	7%
Grupo E	0%	7%	2,38%	7,5%



CLASE 8.^a



ON7075642

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que siguieran en uso.

6. Patrimonio neto

6.1 Capital social

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se llevaron a cabo las siguientes operaciones en la Sociedad Dominante:

- En primer lugar, con fecha 14 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante hizo efectiva la transformación jurídica pasando de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y, en consecuencia, sustituyendo las 1.966.889 participaciones sociales de un euro de valor nominal representativas del 100% del capital social por 1.966.889 nuevas acciones, de un euro de valor nominal cada una de ellas.
- Asimismo, con fecha 8 de octubre de 2018, se formalizó una ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 3.033.111 euros, mediante emisión de 3.033.111 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 11 de octubre de 2018. Asimismo, se formalizó en la indicada escritura el cambio de razón social de la Sociedad Dominante de Calupo Investments 2016, S.L.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A.

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.000 euros, constituido por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante.

Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. era el Socio Único de la Sociedad hasta el 12 de diciembre de 2018. No existían contratos con dicho Socio distintos a los detallados en la Nota 16 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018. En dicha fecha, el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante formalizó la venta de 90.910 acciones de ésta, perdiendo de este modo el carácter de unipersonalidad. Ello fue formalizado mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2019 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 157 de su protocolo, y consta debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no existen contratos con dicho accionista distintos a los detallados en la Nota 2.

A fecha 30 de junio de 2019, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. era el único accionista que ostentaba una participación directa en el capital social de la Sociedad superior al 5%. Asimismo, a dicha fecha ningún administrador ni directivo ostentaba una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social de la Sociedad.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI desde enero de 2019.

6.2 Prima de emisión

En el ejercicio 2018 el Accionista Único hasta la fecha, aprobó sendos pagos de dividendos a cargo de la prima de emisión, de naturaleza distribuible, por importes de 3.033.111 euros, mediante una distribución dineraria, en fecha 9 de octubre de 2018 y 954.740 euros en fecha 9 de julio de 2018, mediante la asignación al hasta entonces Socio Único de la Sociedad de una cuenta por cobrar que ostentaba Narod Investments 2017, S.L.U. frente a la sociedad Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.



CLASE 8.^a



ON7075643

A 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2019, el saldo de la cuenta prima de emisión asciende a 13.687.160 euros. La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

6.3 Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley para las SOCIMIs no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al cierre del ejercicio 2018 y al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 esta reserva no se encuentra constituida.

6.4 Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Mosela Properties 2017, S.L.U.	337.186	280.000
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(347.998)	-
Patriot Propco I, S.L.U.	(85.353)	-
Avir Investments 2016, S.L.U.	(18.342.036)	(11.279.047)
Euripo Properties SOCIMI, S.A.	(1.183.821)	(678.340)
Reservas atribuidas a la Sociedad Dominante	(5.221)	(1.662)
Total	(19.627.243)	(11.679.049)

6.5 Otras aportaciones de Accionistas

Durante el ejercicio 2018 se realizaron las siguientes aportaciones de Accionistas:

- Con fecha 13 de noviembre de 2018 se acordó una aportación de fondos propios dineraria por importe de 500.000 euros.



CLASE 8.^a



ON7075644

- Con fecha 23 de noviembre de 2018 se acordó una aportación de fondos propios mediante la capitalización de un derecho de crédito sobre la Sociedad por importe de 44.223.531 euros. En unidad de acto, se acordó una aportación de fondos propios por importe de 16.475.007 euros mediante la cesión de la posición acreedora que ostentaba el entonces Accionista Único frente a la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. Finalmente, se acordó una tercera aportación de fondos propios por importe de 165.243 euros. El pago de dicha aportación se realizó, por una parte, mediante aportación dineraria por importe de 58.000 euros. Por otra parte, se aportaron 107.243 euros mediante la cesión de la posición acreedora de un

derecho de crédito que ostentaba el entonces Accionista Único frente a la sociedad dominante por ese mismo importe.

- Con fecha 27 de noviembre de 2018 se acordó una aportación de fondos propios por importe de 1.576.148 euros mediante la cesión del derecho de crédito que el entonces Accionista Único ostentaba frente a las sociedades dependientes Patriot Propco I, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U. por importes de 290.527, 994.225 y 291.396 euros, respectivamente.

6.5 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facilities Agreement" que cuenta con Deutsche Bank AG, London Branch, como acreedor; Situs Asset Management Limited como agente de garantías y con las sociedades del grupo, Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., como deudoras y garantes, se incluye, sin limitación:

- Prenda sobre las participaciones sociales de Avir Investments 2016, S.L.U., sociedad participada al 100%.
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de cualquiera de las cuentas bancarias de Avir Investments 2016, S.L.U., sociedad participada al 100%.
- Prenda sobre derechos de crédito titularidad de Avir Investments 2016, S.L.U. o derivados de cualquier contrato suscrito por Avir Investments 2016, S.L.U., sociedad participada al 100%.

Asimismo, con fecha 12 de febrero de 2018 el Grupo Patriot formalizó un contrato de crédito con Goldman Sachs International por importe total de 189 millones de euros, aproximadamente. Desde esa fecha, la totalidad de las participaciones sociales del Grupo Patriot se encuentran en garantía de este contrato de financiación suscrito entre Patriot Pledgeco, S.à r.l., empresa del grupo al que pertenece el Grupo Patriot, junto con otras sociedades del Grupo y Goldman Sachs International. Con fecha 18 de septiembre de 2018 las sociedades del Grupo, Mosela Properties 2017, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Naya Real Estate Spain, S.L.U. recibieron todos los derechos y obligaciones como prestatario de dicho crédito por un total de 34.751 miles de euros que, al 30 de junio de 2019, ascienden a 35.715 miles de euros (35.679 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).



CLASE 8.^a



0N7075645

7. Deudas (largo y corto plazo)

7.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito	90.302.846	93.909.633
Periodificación de gastos de formalización	(283.839)	(283.839)
Fianzas recibidas	1.199.554	1.077.231
Total	91.218.561	94.703.025

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

El saldo del epígrafe "Deuda con entidades de crédito" corresponde a dos contratos de financiación denominados "Senior Facilities Agreement", el primero formalizado el 9 de octubre de 2017 entre Deutsche Bank AG, London Branch y la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. y el segundo formalizado el 12 de febrero de 2018 entre Goldman Sachs International y las sociedades dependientes Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U. La devolución de los préstamos podrá realizarse mediante amortizaciones voluntarias siendo la fecha límite de devolución del mismo el 15 de febrero de 2023 y 13 de febrero de 2023, respectivamente.

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo Buffalo cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente y con el resto de obligaciones asociadas a dicho contrato de financiación.

El tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

7.2. Pasivos financieros a corto plazo

El epígrafe "Deudas a corto plazo" corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como la deuda con los proveedores de inmovilizado.

7.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Buffalo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Los contratos de financiación descritos en la Nota 7.1 exigen la contratación y mantenimiento de instrumentos de cobertura de tipo de interés de los préstamos mencionados durante toda la duración del contrato. En este sentido, el Grupo Buffalo ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 de la memoria consolidada del ejercicio 2018 para tal fin.



CLASE 8.^a



ON7075646

El Grupo Buffalo, al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

7.4 Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

7.5 Conciliación de flujos de efectivo

En aplicación de la modificación de la NIC 7, a continuación, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el estado de situación financiera inicial y final, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no lo suponen:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	31/12/2018	Flujos de efectivo		Traspasos	Intereses	30/06/2019
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	93.625.794	2.800.000	(2.773.586)	(3.633.201)	-	90.019.007
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	326.467	-	(5.019.897)	3.633.201	1.560.382	500.153
Total	93.952.261	2.800.000	(7.793.483)	-	1.560.382	90.519.160

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 1.366 miles de euros.

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros					
	31/12/2018	Flujos de efectivo		Traspasos	Intereses	30/06/2019
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	187.585	369.256	-	(187.585)	-	369.256
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	23.330	9.684.400	(259.268)	187.585	4.080	9.640.127
Total	210.915	10.053.656	(259.268)	-	4.080	10.001.223



ON7075647

CLASE 8.^a

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	31/12/2017	Altas por combinación de negocios (Nota 4)	Flujos de efectivo		Intereses	31/12/2018
			Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	53.467.074	937.818	56.507.792	(17.286.890)	-	93.625.794
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	407.041	-	-	(2.512.898)	2.432.324	326.467
Total	53.874.115	937.818	56.507.792	(19.799.788)	2.432.324	93.952.261

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 2.513 miles de euros.

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros							
	31/12/2017	Altas por combinación de negocios (Nota 4)	Flujos de efectivo		Traspasos	Aportaciones de Accionistas	Intereses	31/12/2018
			Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11.277.257	35.136.172	16.548.918	-	(112.833)	(62.661.929)	-	187.585
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	182.690	43.771.131	-	(44.643.521)	112.833	-	600.197	23.330
Total	11.459.947	78.907.303	16.548.918	(44.643.521)	-	(62.661.929)	600.197	210.915

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 872 miles de euros.



CLASE 8.^a



ON7075648

8. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Buffalo está acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, a excepción de la sociedad dependiente Naya Real Estate Spain, S.L.U., la cual está acogida al régimen EDAV. Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.7 y 14 de la memoria consolidada del ejercicio 2018) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán a partir del ejercicio que cierra con posterioridad a la fecha límite del periodo transitorio, es decir, en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Por su parte, la sociedad dependiente Naya Real Estate Spain, S.L.U., acogida al régimen EDAV, cumple los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) para que las participaciones en las misma tengan la consideración de activo apto a los efectos del régimen SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 correspondan, 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 incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Bufaflo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

9. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Buffalo (véase Nota 5) han ascendido a 2.283 miles de euros (506 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018).



CLASE 8.^a



ON7075649

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018
Alicante	87.936	18.046
Almería	29.892	7.141
Ávila	8.866	622
Baleares	56.352	19.022
Barcelona	371.638	144.039
Burgos	120.200	-
Cádiz	6.452	-
Cantabria	1.859	-
Castellón	36.190	9.092
Gerona	62.032	27.512
Guadalajara	32.134	-
Guipuzcoa	3.450	-
Huelva	3.535	-
Huesca	1.558	1.269
Jaén	2.271	-
La Coruña	4.714	-
Las Palmas	127.999	5.294
Lérida	15.937	11.185
Madrid	801.953	141.481
Málaga	301.004	43.819
Murcia	13.261	4.238
Pontevedra	2.828	-
Santa Cruz de Tenerife	16.145	6.436
Segovia	1.826	-
Sevilla	22.861	-
Tarragona	52.686	17.010
Toledo	35.092	12.956
Valencia	52.939	28.836
Vizcaya	3.904	4.452
Zaragoza	5.658	3.198
Total Ingresos Arrendamiento	2.283.172	505.648



CLASE 8.^a



ON7075650

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación” del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 presenta la siguiente composición, en euros:

Concepto	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018
Reparaciones y conservación	1.635.356	2.013.982
Servicios de profesionales independientes	1.963.407	1.948.913
Primas de seguros	26.458	17.874
Servicios bancarios y similares	11.333	4.778
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	23.989	204.315
Suministros	81.142	7.119
Otros servicios	485.708	324.210
Total Servicios exteriores	4.227.393	4.521.191
Tributos	565.687	275.743
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	119.207	33.828
Otros gastos de gestión corriente	(30.782)	(86.842)
Total Otros gastos de explotación	4.881.505	4.743.920

El epígrafe de “Reparaciones y conservación” incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo para su posterior arrendamiento e incluyen gastos tales como pintura, pequeñas reparaciones así como otros gastos de mantenimiento.

El epígrafe “Servicios de profesionales independientes” incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véase Nota 11). Asimismo, incluye otros gastos tales como servicios notariales, honorarios de auditoría y servicios recibidos de otros expertos.

El epígrafe “Otros servicios” recoge principalmente las cuotas de comunidades de propietarios y derramas de los inmuebles.

El epígrafe “Tributos” incluye los gastos relativos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y otras tasas municipales.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo Buffalo ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 119 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (34 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018).



CLASE 8.^a



ON7075651

Gastos financieros con terceros

Los gastos financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 7.

10. Información financiera por segmentos

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se han definido cinco segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en zonas geográficas (las Comunidades Autónomas de Cataluña, Valencia, Madrid y Andalucía; y el resto de España) y una unidad corporativa donde se presentan aquellas partidas no asignables a los segmentos geográficos definidos.

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por el departamento financiero y revisados por los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.



ON7075652

CLASE 8.^a

A continuación, se presentan la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada de forma segmentada, expresada en euros:

Información por segmentos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios	507.292	177.065	801.956	372.002	424.857	-	2.283.172
Prestación de servicios	507.292	177.065	801.956	372.002	424.857	-	2.283.172
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	160.975	160.975
Otros gastos de explotación	(657.724)	(289.706)	(534.178)	(747.474)	(311.250)	(2.341.173)	(4.881.505)
Servicios exteriores	(579.739)	(238.520)	(471.631)	(622.747)	(358.552)	(1.956.204)	(4.227.393)
Tributos	(82.400)	(50.621)	(62.098)	(55.095)	(70.492)	(244.981)	(565.687)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(119.207)	(119.207)
Otros gastos de gestión corriente	4.415	(565)	(449)	(69.632)	117.794	(20.781)	30.782
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	193.580	193.580
Amortización del inmovilizado	(256.510)	(138.937)	(231.560)	(190.790)	(226.903)	-	(1.044.700)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	48.256	19.192	30.749	(220.812)	184.281	-	61.666
Deterioros y pérdidas	(38.534)	(24.307)	24.539	(352.435)	(9.263)	-	(400.000)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	86.790	43.499	6.210	131.623	193.544	-	461.666
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(358.686)	(232.386)	66.967	(787.074)	70.985	(1.986.618)	(3.226.812)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(1.564.462)	(1.564.462)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(1.564.462)	(1.564.462)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(358.686)	(232.386)	66.967	(787.074)	70.985	(3.551.080)	(4.791.274)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(358.686)	(232.386)	66.967	(787.074)	70.985	(3.551.080)	(4.791.274)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	(4.791.274)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	(4.791.274)
							(0,96)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.



CLASE 8.^a



0N7075653

Información por segmentos del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios	199.746	55.975	141.481	50.960	57.486	-	505.648
Prestación de servicios	199.746	55.975	141.481	50.960	57.486	-	505.648
Aprovisionamientos	17.296	6.113	-	-	(12)	-	23.397
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	6.416	6.416
Otros gastos de explotación	(799.348)	(334.904)	(221.648)	(380.153)	(399.115)	(2.608.751)	(4.743.920)
Servicios exteriores	(761.283)	(316.915)	(220.724)	(362.867)	(381.466)	(2.477.936)	(4.521.191)
Tributos	(29.462)	(17.802)	(924)	(17.286)	(12.102)	(198.166)	(275.743)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(33.828)	(33.828)
Otros gastos de gestión corriente	(8.603)	(187)	-	-	(5.547)	101.179	86.842
Amortización del inmovilizado	(47.748)	(20.096)	(17.043)	(12.956)	(30.268)	(232.531)	(360.642)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	177.301	25.702	27.939	-	17.357	-	248.299
Resultados por enajenaciones de las Inversiones inmobiliarias	177.301	25.702	27.939	-	17.357	-	248.299
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(452.753)	(267.210)	(69.271)	(342.149)	(354.552)	(2.834.866)	(4.320.802)
Gastos financieros	(788)	(23)	-	-	(715)	(1.317.576)	(1.319.101)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	(788)	(23)	-	-	(715)	(1.317.576)	(1.319.101)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(453.541)	(267.232)	(69.271)	(342.149)	(355.267)	(4.152.442)	(5.639.903)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(453.541)	(267.232)	(69.271)	(342.149)	(355.267)	(4.152.442)	(5.639.903)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	(5.639.903)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-	-	-	-	(5.639.903)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN							(4,18)

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Ninguno de los clientes del Grupo suponía más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.



CLASE 8.^a



ON7075654

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Concepto	Euros			
	Venmark Investments 2016, S.L.U.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Fidere Residencial, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	905.782	32.028	937.810
Repercusión de costes financieros	4.080	-	-	4.080
Total	4.080	905.782	32.028	941.890

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

Concepto	Euros		
	Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	773.446	773.446
Repercusión de costes financieros	340.300	-	340.300
Total	340.300	773.446	1.113.746

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados por la sociedad del grupo Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 7.



CLASE 8.^a



ON7075655

11.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas vinculadas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019

Sociedades vinculadas	Euros		
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	6.471.326	-
Patriot Investment Sarl	-	2.778.491	-
Venmark Investments 2016, S.L.U.	369.256	4.080	-
Patriot Socimi Holdco S.à r.l.	-	386.230	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	535.771
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	26.472
Total	369.256	9.640.127	562.243

31 de diciembre de 2018

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	187.585	-	-
Patriot SOCIMI Holdco S.à r.l.	-	-	23.330	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	130.000	-	-	343.547
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	24.276
Total	130.000	187.585	23.330	367.823

El Grupo Buffalo mantiene líneas de préstamos de 300 millones de euros con vencimiento único con fecha el 5 de abril de 2027 con Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. de las cuales no tiene dispuestos importe alguno a 30 de junio de 2019 (188 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Dicho préstamo devengaba un tipo de interés del 6% anual hasta el 1 de julio de 2018 y del 3,70% a partir de dicha fecha. Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, el grupo no ha devengado importe alguno en concepto de intereses financieros por el citado préstamo (340 miles de euros en el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018).



CLASE 8.^a

0,03 EUROS



0N7075656

Durante 2019, se han realizado contratos con vencimiento anterior a 31 de diciembre de 2019 con Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. por un importe de 6.471 miles de euros, con Patriot Investment S.à r.l. S.L.U. 2.778 miles de euros y con Patriot Socimi Holdco S.à r.l. por 386 miles de euros.

11.3 Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y a la Alta Dirección

El Grupo no tiene personal contratado, por lo que las funciones de Alta Dirección son realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, al cierre del ejercicio 2018 y a fecha de preparación y aprobación de las presentes notas explicativas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y durante el ejercicio 2018. De igual forma, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantienen saldos deudores o acreedores con ésta a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ni tienen concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 11.1).



CLASE 8.ª



ON7075657

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Preparación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que las presentes Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 de Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, compuestas por el balance resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido, el estado de flujos de efectivo consolidado resumido y las notas explicativas, se hallan extendidas en las 33 hojas anexas a la presente en papel timbrado de Clase 8ª numeradas en primera copia del nº ON7075624 al nº ON7075657 inclusive, y en segunda copia del nº ON7075658 al nº ON7075691, inclusive, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 23 de octubre de 2019, con vistas a su revisión por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 23 de octubre de 2019

Anticipa Real Estate, S.L.U.
Representada por el Sr. Eduard Mendlluce Fradera
Presidente

Sr. Jean- Christophe Dubois
Vocal

Sr. Jean-François Bossy
Vocal

Sr. Diego San José
Vocal

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

Balance de situación (30/06/2019 – 31/12/2018)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	78.074.530	78.074.530	PATRIMONIO NETO	78.075.526	78.275.072
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	78.074.530	78.074.530	Capital	5.000.000	5.000.000
Instrumentos de patrimonio	78.074.530	78.074.530	Capital escriturado	5.000.000	5.000.000
			Prima de emisión	13.687.160	13.687.160
			Reservas	(92)	(92)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.351.925)	(679.320)
			Otras aportaciones de socios	62.939.929	62.939.929
			Resultado del ejercicio	(199.546)	(2.672.605)
ACTIVO CORRIENTE	105.592	451.952	PASIVO CORRIENTE	104.596	507.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	5.850	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
Periodificaciones a corto plazo	(13.221)	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	104.596	393.230
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	118.813	446.102	Acreedores comerciales	100.846	246.008
			Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.630	3.630
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	120	1.771
TOTAL ACTIVO	78.180.122	155.687.133	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	78.180.122	155.687.133

Cuenta de resultados (30/06/2019 – 30/06/2018)

	Enero-Junio 2019 (6 meses)	Enero-Junio 2018 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	(199.546)	(19.926)
Servicios exteriores	(199.546)	(19.926)
Otros tributos	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(199.546)	(19.926)
Gastos financieros	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(199.546)	(19.926)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(199.546)	(19.926)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(199.546)	(19.926)

ANEXO II – REVISIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES

A continuación, se presenta el grado de cumplimiento de la cuenta de resultados consolidada, revisión limitada a 30 de junio del 2019 (periodo de 6 meses), respecto al plan de negocio para el ejercicio 2019 (periodo de 12 meses) publicado en el Documento Informativo de Incorporación al MAB:

<i>Miles de euros</i>	<i>Real 30/06/2019 (6 meses)</i>	<i>Previsiones 2019 (12 meses)</i>	<i>% Desviación</i>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios	2.283.172	7.035.554	-68%
Otros Ingresos	160.975	0	n.a.
Total ingresos	2.444.147	7.035.554	-65%
Total gastos de explotación	-4.687.925	-7.143.319	-34%
Amortización del inmovilizado	-1.044.700	-1.611.592	-35%
Deterioro	-400.000	0	n.a.
Resultados por enajenaciones del inmovilizado	461.666	0	n.a.
Resultado de explotación	-3.226.812	-1.719.357	88%
Resultado financiero	-1.564.462	-3.193.866	-51%
Resultado consolidado antes de impuestos	-4.791.274	-4.913.223	-2%

A continuación se analizan las desviaciones de los resultados del Grupo durante el primer semestre del año respecto a las previsiones para todo el ejercicio 2019, si bien se están comparando cifras de 6 meses con cifras de 12 meses.

El Grupo Euripo, durante el primer semestre del ejercicio 2019 presenta un **importe total de ingresos** de € 2,4 millones, lo que supone una desviación del 68% respecto a la previsión del ejercicio completo y del 31% respecto a la previsión interna semestral (€ 3,5 millones), esta diferencia viene motivada por cuanto los tiempos reales de comercialización de los activos son superiores a los contemplados en la proyección.

A nivel de gastos de explotación, el Grupo ha alcanzado un importe de € 4,7 millones, lo que supone una desviación del 34% respecto a la previsión del ejercicio completo y del 31% respecto a la previsión interna semestral (€ 3,6 millones). El motivo de este incremento se debe al nivel más alto de gastos en general en comparación con la proyección y especialmente los gastos de seguridad y los gastos por renovación de viviendas no capitalizados.

La **amortización** del Grupo ha alcanzado un importe de € 1,0 millones, un 30% superior a las previsiones internas para ese mismo periodo. Esta desviación se explica en parte por un nivel de adquisición de inmuebles más rápido de lo previsto, y por otra parte por el aumento del valor contable de los activos en el balance por los gastos activados en el periodo.

En cuanto al **deterioro**, el Grupo ha dotado € 0,4 millones que se corresponde prácticamente en su totalidad a la dotación sobre los nuevos activos adjudicados durante el ejercicio.

En el apartado de **enajenación de las inversiones inmobiliarias** se recogen las ventas a terceros de activos inmobiliarios, que en su conjunto han supuesto un margen positivo de € 0,46 millones; siendo tal concepto no contemplado en el momento de efectuar las previsiones.

A nivel del **resultado financiero**, la desviación es de un 2% por debajo de las previsiones internas para ese mismo periodo.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, el **resultado del primer semestre 2019** se ha situado en - € 4,8 millones, lo que representa 95% más de pérdidas sobre la previsión interna del mismo periodo.

La Compañía está trabajando en la actualización de las previsiones del ejercicio 2019 que serán aprobadas por el Consejo de Administración y comunicadas al mercado.