

El Prat de Llobregat, a 30 de abril de 2020

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 financiera del ejercicio 2019:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado
- Anexo sobre el grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 27 de marzo de 2020, las mismas sólo han sido firmadas por el Secretario del Consejo de Administración, Antonio López Gallego, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19. No obstante, se adjunta un certificado emitido por el Secretario del Consejo de Administración donde se manifiesta la conformidad de todos los administradores con las cuentas formuladas en dicha sesión.

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.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Euripo Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo cuyo valor contable asciende a 78.176 miles de euros a cierre del ejercicio 2019, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 2.065 miles de euros (véase Nota 5). Dichas participaciones suponen un elemento relevante de las cuentas anuales, representando la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 4.1 de la memoria, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando, principalmente, el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, las cuales han sido obtenidas de las valoraciones efectuadas por terceros expertos independientes sobre las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de los administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en las valoraciones anteriormente mencionadas.

Los aspectos mencionados suponen que consideremos éste como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad, y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en los estados financieros de las sociedades participadas, sobre los que hemos llevado a cabo determinados procedimientos de verificación.

Adicionalmente, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por las sociedades dependientes para la valoración de la totalidad de sus carteras inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos y, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por los expertos contratados por las sociedades dependientes.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

La Sociedad comunicó en el ejercicio 2017 su incorporación al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Tal y como se indica en las Notas 1, 4.2, 8 y 11.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por la Sociedad.

En este contexto, el cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por la Sociedad, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, con la colaboración de nuestros expertos internos en fiscalidad, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos evaluado que las Notas 1, 4.2, 8 y 11.4 de la memoria adjunta del ejercicio 2019 contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal especial de las SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 12 de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras asociadas a la actividad inmobiliaria llevada a cabo por la Sociedad a través de sus sociedades participadas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

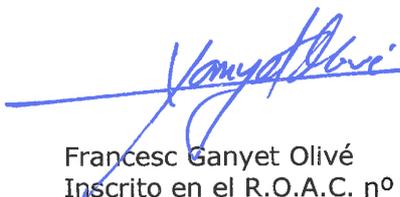
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06017

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión.**



EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6	78.176.194	78.074.530	FONDOS PROPIOS:		77.989.015	78.275.072
Instrumentos de patrimonio		78.176.194	78.074.530	Capital		6.000.000	6.000.000
				Capital escrutado		5.000.000	5.000.000
				Prima de emisión		13.687.160	13.687.160
				Reservas		(92)	(92)
				Resultado de ejercicios anteriores		(3.351.925)	(679.320)
				Otras aportaciones de accionistas		62.939.929	62.939.929
				Resultado del ejercicio		(286.057)	(2.672.605)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		21.518	451.952	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		208.697	251.410
Deudores varios		3.100	5.850	Proveedores, empresas de grupo y asociadas		208.697	251.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.100	5.850	Acreedores varios		3.630	3.630
TOTAL ACTIVO		18.418	446.102	Otras deudas con las Administraciones Públicas		205.050	246.009
		78.197.712	78.526.482	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		78.197.712	78.526.482

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2019.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación -	Nota 9.3	(387.721)	(455.173)
Servicios exteriores		(387.721)	(455.173)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(387.721)	(455.173)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros -			
Deterioros y pérdidas	Nota 5	101.664	(2.217.432)
Resultados por enajenaciones y otros		101.664	(2.167.125)
RESULTADO FINANCIERO		-	(50.307)
		101.664	(2.217.432)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	Nota 7	(286.057)	(2.672.605)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS			-
		(286.057)	(2.672.605)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(286.057)	(2.672.605)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(286.057)	(2.672.605)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(286.057)	(2.672.605)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	1.966.889	17.675.011	(590)	-	(253.890)	19.387.420
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.672.606)	(2.672.606)
Operaciones con accionistas (Nota 6.1)	3.033.111	(3.987.861)	(424.932)	62.939.929	-	61.560.267
- Ampliación de capital	3.033.111	-	-	-	-	3.033.111
- Aportaciones de accionistas	-	(3.987.851)	(424.932)	62.939.929	-	62.939.929
- Distribución de dividendos	-	-	(263.890)	-	-	(4.412.783)
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	(679.412)	-	253.890	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.000.000	13.687.160	(679.412)	62.939.929	(2.672.606)	78.275.072
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(286.067)	(286.067)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	(2.672.606)	-	2.672.605	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.000.000	13.687.160	(3.352.017)	62.939.929	(286.067)	77.989.015

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(427.684)	(134.135)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(286.057)	(2.672.605)
Ajustes al resultado-		(101.663)	2.217.431
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 5	(101.663)	2.167.124
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 5	-	50.307
Cambios en el capital corriente -		(39.964)	321.039
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.750	(6.476)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(42.714)	329.515
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	1.028.725
Pagos por inversiones -		-	(5.813)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(5.813)
Cobros por desinversiones -	Nota 5	-	1.034.538
- Empresas del grupo y asociadas		-	1.034.538
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-	(454.740)
Emisión de instrumentos de patrimonio -	Nota 6	-	3.533.111
- Ampliación de capital		-	3.033.111
- Otras aportaciones de socios		-	500.000
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio -	Nota 10.2	-	(3.987.851)
- Dividendos		-	(3.987.851)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(427.884)	439.850
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		446.102	6.252
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		18.418	446.102

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó bajo la denominación de Calupo Investments 2016, S.L.U. 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 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.

Mediante 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, la Sociedad trasladó su domicilio social a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu y modificó su objeto social y, en consecuencia, el artículo 2 de los Estatutos Sociales.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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.

Con fecha 24 de enero de 2017, el entonces Socio Único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ("la Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 24 de marzo de 2017, 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.

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión bajo el número 2927 de su protocolo, se hizo efectiva la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, 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.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario, Sr. Roselló Carrión, con fecha 8 de octubre de 2018, bajo el número 3259 de su protocolo, se formalizó una ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 3.033.111 euros, mediante la 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, mediante la indicada escritura se formalizó el cambio de razón social de la Sociedad de Calupo Investments 2016, S.A.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (véase Nota 6). Con fecha 9 de octubre de 2018, mediante decisión del entonces Accionista Único de la Sociedad, Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.l., se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, de naturaleza disponible, por importe de 3.033.111 euros (véase Nota 6).

En fecha 12 de diciembre de 2018, Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.l., vendió 90.910 acciones de la Sociedad, perdiendo ésta por tanto su carácter de unipersonal. Dicha 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.

Finalmente, desde el 2 de enero de 2019 la Sociedad ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del Régimen SOCIMI.

La Sociedad está integrada dentro de un grupo de sociedades (denominado "cartera Buffalo" o "grupo Buffalo") 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. La sociedad dominante última del Grupo al que pertenece la Sociedad y, por tanto, la sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (Avir Investments 2016, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U, todas ellas sub-Socimis y la sociedad Naya Real Estate Spain, S.L.U acogida al régimen de EDAV) y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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 de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 9.2).

Régimen de SOCIMI

Euripo Properties SOCIMI, S.A. se encuentra acogida al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. Las SOCIMI cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea

dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

5. Obligación de información (véase Nota 8). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos

impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

Si bien al 31 de diciembre de 2019 el grupo del que la Sociedad es sociedad dominante no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos), los Administradores de la Sociedad estiman que, tras la finalización del periodo transitorio previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, a cierre del ejercicio 2020, las sociedades que conforman dicho grupo y que han optado por la aplicación del régimen SOCIMI, cumplirán con los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de rentas y test de activos).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2019.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, que requiere la presentación de cuentas anuales para cada sociedad, las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de Euripo Properties SOCIMI, S.A. y no pretenden presentar las consolidadas de la misma y de sus sociedades dependientes (véase Nota 5), las cuales se presentan por separado. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas en esta misma fecha y han sido preparadas de acuerdo con

las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, son: patrimonio neto, total de activo, y cifra de negocios y resultado negativo después de impuestos por importes de 58.825, 165.718, 5.277 y 3.175 miles de euros, respectivamente (62.000, 164.044, 2.681 y 7.948 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018).

2.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.10).
- El valor recuperable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.4).
- La evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI (véase Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 187 miles de euros. En este sentido, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en España (véase Nota 5) y formula cuentas anuales consolidadas que presentan, al cierre del ejercicio, un fondo de maniobra positivo por importe de 10.364 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo Buffalo, al que pertenece la Sociedad, cuenta con un apoyo financiero explícito durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Buffalo, que los apoyará financieramente, siempre que la Sociedad siga formando parte del mencionado grupo superior, bien mediante la capitalización de las deudas a corto plazo con empresas del Grupo o bien mediante las líneas de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales 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 adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad con dicho apoyo financiero.

3. Aplicación del resultado

3.1 Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(286.057)
Total	(286.057)

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. 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 dependientes.

La base de valoración utilizada por los valoradores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 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 2017).

La metodología de las valoraciones realizadas por los expertos terceros independientes, para cada una de las sociedades dependientes de la Sociedad, se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades. 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 el 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 qué 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 han sido entre el 3% y el 7% para el ejercicio 2019, y entre el 3,5% y el 7,5% para el ejercicio 2018, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2019

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	21,10%	3%
Grupo B	22,57%	4%
Grupo C	39,65%	4,5%
Grupo D	15,14%	6,5%
Grupo E	1,54%	7%

Ejercicio 2018

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	19,85%	3,5%
Grupo B	22,39%	4,5%
Grupo C	37,86%	5%
Grupo D	17,53%	7%
Grupo E	2,38%	7,5%

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.1.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Buffalo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo Buffalo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

4.2 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son

objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación de la Ley SOCIMI.

4.3 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por dividendos y los intereses devengados procedentes de financiación de sociedades participadas se clasifican como importe neto de la cifra de negocios al ser una sociedad holding.

4.4 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

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

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



Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.6 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.9 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios 2019 y 2018. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto. Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.

- d) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como puede ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

5. Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

Ejercicio 2019

Descripción	Euros		
	Saldo al 31/12/2018	Deterioro	Saldo al 31/12/2019
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:	80.241.654	-	80.241.654
Avir Investments 2016, S.L.U.	34.866.907	-	34.866.907
Mosela Properties 2017, S.L.U.	6.454.500	-	6.454.500
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	28.107.994	-	28.107.994
Patriot Propco I, S.L.U.	10.812.253	-	10.812.253
Deterioro:	(2.167.124)	101.664	(2.065.460)
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(1.849.479)	(215.981)	(2.065.460)
Patriot Propco I, S.L.U.	(317.645)	317.645	-
Total	78.074.530	101.664	78.176.194

Ejercicio 2018

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Deterioro	Saldo al 31/12/2018
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:	19.644.900	61.849.754	(1.253.000)	-	80.241.654
Avir Investments 2016, S.L.U.	18.391.900	16.475.007	-	-	34.866.907
Narod Investments 2017, S.L.U.	1.253.000	-	(1.253.000)	-	-
Mosela Properties 2017, S.L.U.	-	6.454.500	-	-	6.454.500
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	-	28.107.994	-	-	28.107.994
Patriot Propco I, S.L.U.	-	10.812.253	-	-	10.812.253
Deterioro:	(168.155)	-	168.155	(2.167.124)	(2.167.124)
Narod Investments 2017, S.L.U.	(168.155)	-	168.155	-	-
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	-	-	-	(1.849.479)	(1.849.479)
Patriot Propco I, S.L.U.	-	-	-	(317.645)	(317.645)
Total	19.476.745	61.849.754	(1.084.845)	(2.167.124)	78.074.530

Durante el ejercicio 2019 no se han registrado adiciones en este capítulo del balance.

Por su parte, las adiciones del epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo y asociados" del ejercicio 2018 corresponde a los siguientes movimientos:

- En fecha 30 de agosto de 2018 la Sociedad adquirió de la sociedad vinculada Felpe Investments 2016, S.L.U., la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Mosela Properties 2017, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U. Dichas adquisiciones se realizaron por importe de 6.163, 27.114 y 10.522 miles de euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de dichas sociedades en dicha fecha.

- Posteriormente, con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad realizó una aportación de un derecho de crédito que ostentaba por importe de 16.475 miles de euros a la sociedad Avir Investments 2016, S.L.U.
- Finalmente, con fecha 27 de noviembre de 2018, la Sociedad realizó aportaciones de derechos de crédito que ostentaba Mosela Properties 2017, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U. por importe de 291, 994 y 291 miles de euros, respectivamente.

Por su parte, con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad, Socio Único de Narod Investments 2017, S.L.U., aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión (de naturaleza disponible) por valor de 954.740 euros. Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2018, la Sociedad vendió la totalidad de las participaciones sociales de Narod Investments 2017, S.L.U. a la sociedad vinculada Vevit Investments 2016, S.L.U., por un importe de 80 miles de euros, habiendo registrado una pérdida por importe de 50 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, minoradas en un 10%. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar una reversión de deterioro por importe de 102 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros- Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (2.167 miles de euros de deterioro en el ejercicio 2018).



La información de las sociedades participadas se detalla en el siguiente cuadro:

Ejercicio 2019

Razón social	Domicilio social	Auditor	% Participación		Euros					
			Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado		Total Patrimonio	Valor Neto en libros
							Neto	De explotación		
Avir Investments 2016, S.L.U.	Av. Manoteras 46, 1-A, Madrid	Deloitte, S.L.	100	-	1.841.890	14.675.857	(2.228.298)	757.848	14.289.449	34.866.907
Mosea Properties 2017, S.L.U.	Paseo de la Castellana 257, Madrid C/ Roure 6-8, 4a planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	5.981.013	(336.023)	25.970	5.647.990	6.454.500
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	24.028.240	(739.696)	(481.419)	23.291.544	26.042.534
Patriot Propco I, S.L.U.	C/ Roure 6-8, 4a planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	9.208.664	985.471	2.089.242	10.197.135	10.812.253
Total										78.176.194

Ejercicio 2018

Razón social	Domicilio social	Auditor	% Participación		Euros					
			Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado		Total Patrimonio	Valor Neto en libros
							Neto	De explotación		
Avir Investments 2016, S.L.U.	Av. Manoteras 46, 1-A, Madrid	Deloitte, S.L.	100	-	1.841.890	21.738.842	(7.062.989)	(4.460.970)	16.517.743	34.866.907
Mosea Properties 2017, S.L.U.	Paseo de la Castellana 257, Madrid C/ Roure 6-8, 4a planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	6.592.075	(611.062)	88.063	5.984.013	6.454.500
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	25.881.754	(1.853.514)	(1.085.380)	24.031.240	26.258.515
Patriot Propco I, S.L.U.	C/ Roure 6-8, 4a planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	14.164.649	(4.955.986)	(4.156.452)	9.211.663	10.494.608
Total										78.074.530

Las empresas Avir Investments 2016, S.L.U., Mosea Properties 2017, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. tienen por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La totalidad de las participaciones sociales de las sociedades participadas por la Sociedad, se encuentran pignoradas en garantía de las deudas descritas en Nota 6.5.

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 22 de julio de 2016 con un capital social de 3 miles de euros, constituido por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas. Con posterioridad, se aumentó el capital social en 1.964 miles de euros mediante la creación de 1.963.889 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción de 17.675 miles de euros.

Por su parte, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se llevaron a cabo las siguientes operaciones:

- En primer lugar, tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 14 de septiembre de 2018, la Sociedad, hizo efectiva la transformación jurídica de la Sociedad, 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 la 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 de Calupo Investments 2016, S.A.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A.

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2018 y 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 5.000.000 euros, constituido por 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

En fecha 12 de diciembre de 2018, el hasta entonces Accionista Único Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., vendió 90.910 acciones de la Sociedad, perdiendo ésta por tanto su carácter de unipersonal. Dicha 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.

A fecha 31 de diciembre 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%, concretamente del 98,18%. Asimismo, a dicha fecha, los siguientes fondos de inversión ostentan una participación indirecta en el capital de la Sociedad superior al 5%: Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. y BTAS NQ Holdings L.L.C. con una participación del 73,76%, 9,48%, 5,44% y 5,31%, respectivamente.

Por último, resaltar que a dicha fecha ningún administrador ni directivo de la Sociedad ostenta una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social.

Las acciones de la Sociedad 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 hasta entonces Accionista Único, 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 (véase Nota 1) y 954.740 euros en fecha 9 de julio (véase Nota 5), mediante la asignación al hasta entonces Accionista 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.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre 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 asunción 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 limitada 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 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 de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva no se encontraba constituida.

6.4 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.
- 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 aportó 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 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.

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado aportaciones de Accionistas adicionales.

6.5 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facility Agreement" que cuenta con Deutsche Bank AG, London Branch, como acreedor; Situs Asset Management Limited como agente de garantías y con las sociedades dependientes, Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., sociedad controlada por Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que a su vez pertenece al grupo superior en el que se integran 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. y Talal Investments 2016, S.L.U., sociedades participadas al 100%.
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de cualquiera de las cuentas bancarias de Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., sociedades participadas 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 Buffalo y Goldman Sachs International. Con fecha 18 de septiembre de 2018 las sociedades del Grupo Buffalo, 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, por lo que las participaciones sociales de dichas sociedades se encuentran pignoradas en garantía de dicha deuda.

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

7.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Concepto	Euros
----------	-------

	Acreedores	
	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	17	1.771
Total	17	1.771

7.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(286.057)
Ajustes permanentes:			
Deterioro de participaciones	-	(101.664)	(101.664)
Pérdida por venta de participaciones	-	-	-
Ajustes temporales			
Provisiones de gastos		(5.850)	(5.850)
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(393.571)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(393.571)

Ejercicio 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(2.672.605)
Ajustes permanentes:			
Deterioro de participaciones	2.167.125	-	2.167.125
Pérdida por venta de participaciones	50.307	-	50.307
Ajustes temporales			
Provisiones de gastos	5.850	-	5.850
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(449.323)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(449.323)

La Sociedad ha procedido a ajustar la totalidad de los ajustes por deterioro de participaciones financieras registrados durante 2019. Por su parte, en el ejercicio 2018, la Sociedad ajustó positivamente la totalidad del gasto de provisión por deterioro de participaciones financieras, así como la pérdida por la venta de participaciones sociales de Narod Investments 2017, S.L.U a cierre del ejercicio 2018.

Las diferencias temporales registradas corresponden a provisiones de gastos que se consideran no deducibles fiscalmente.

7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

8. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	(253.890) en el ejercicio 2017	(253.890) en el ejercicio 2017 (2.672.605) en el ejercicio 2018
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Avir Investments 2016, S.L.U.: 20 de enero de 2017. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Patriot Propco I, S.L.U.: 30 de agosto de 2018. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Naya Real Estate Spain, S.L.U.: 30 de agosto de 2018.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Avir Investments 2016, S.L.U.: 20 de enero de 2017. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Patriot Propco I, S.L.U.: 30 de agosto de 2018. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Naya Real Estate Spain, S.L.U.: 30 de agosto de 2018.

Descripción	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019
	- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U.: 30 de agosto de 2018	- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U.: 30 de agosto de 2018
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Avir Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 34.867 miles de euros. Patriot Propco I, S.L.U. Valor bruto de la participación: 10.812 miles de euros. Valor neto de la participación: 10.495 miles de euros. Naya Real Estate Spain, S.L.U. Valor bruto de la participación: 28.108 miles de euros. Valor neto de la participación: 26.259 miles de euros. Mosela Properties 2017, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.554	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5) Avir Investments 2016, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 34.867 miles de euros. Patriot Propco I, S.L.U. Valor bruto de la participación: 10.812 miles de euros. Valor neto de la participación: 10.812 miles de euros. Naya Real Estate Spain, S.L.U. Valor bruto de la participación: 28.108 miles de euros. Valor neto de la participación: 26.042 miles de euros. Mosela Properties 2017, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.554
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

9.2 Gasto de personal

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2019 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros (véanse Notas 9.3 y 10.1).

9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	387.094	454.468
Servicios bancarios y similares	627	705
Total Servicios exteriores	387.721	455.173
Tributos	-	-
Total Otros gastos de explotación	387.721	455.173

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria en base a un contrato de gestión firmado con fecha 16 de octubre de 2017 por un periodo inicial de un año con renovación automática por sucesivos periodos anuales. Los Administradores de la Sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véanse Notas 9.2 y 10.1).

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
Total	14.520

Ejercicio 2018

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
Total	14.520

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados a la sociedad del grupo Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véanse Notas 9.2 y 9.3).

Adicionalmente a las operaciones detalladas en los cuadros anteriores, durante el ejercicio 2019 no se han distribuido dividendos (3.989 miles de euros en el ejercicio 2018, véase Nota 6.2).

10.2 Saldos con empresas del grupo

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2019

Sociedades vinculadas	Euros
	Saldos acreedores comerciales
Anticipa Real Estate, S.L.U.	3.630
Total	3.630

Ejercicio 2018

Sociedades vinculadas	Euros
	Saldos acreedores comerciales
Anticipa Real Estate, S.L.U.	3.630
Total	3.630

10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2019 y 2018. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ni tiene 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, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 9.2, 10.1 y 10.2).

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad ha ascendido a 30.784 euros en el ejercicio 2019 (79.612 euros en el ejercicio 2018).

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad.

10.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas ni los miembros del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11. Otra información

11.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
	2019	2018
Servicios de Auditoría	12.003	12.635
Otros servicios de Verificación	43.500	42.500
Total servicios de Auditoría y Relacionados	55.503	55.135
Servicios fiscales	-	-
Otros Servicios	20.000	-
Total Servicios Profesionales	75.503	55.135

11.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	45	56
Ratio de las operaciones pagadas	45	56
Ratio de las operaciones pendientes de pago	23	-
	Euros	Euros
Total pagos realizados	430.616	244.892
Total pagos pendientes	100.737	-

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas, "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

11.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad gestora Anticipa Real Estate, S.L.U, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad tiene una elevada concentración del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y del apoyo financiero del grupo al que pertenece.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

11.4 Información sobre otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el grupo Buffalo del que la Sociedad es sociedad dominante está acogido al régimen SOCIMI. Tras la finalización del período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1, 4.2 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo Buffalo 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 estiman que, si bien el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler previsto en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de activos) no se cumplía al 31 de diciembre de 2019, éste será objeto

de cumplimiento a cierre del ejercicio 2020, dando así cumplimiento a la totalidad de los requisitos previstos para la aplicación del régimen SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, 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, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

11.5 Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y sus accionistas o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

12. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando un análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del *Servicer* están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020.

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó bajo la denominación de Calupo Investments 2016, S.L.U. 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 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.

Mediante 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, la Sociedad trasladó su domicilio social a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu y modificó su objeto social y, en consecuencia, el artículo 2 de los Estatutos Sociales. La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI.
- 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.

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.

Con fecha 24 de enero de 2017, entonces socio único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley SOCIMI. Posteriormente, con fecha 24 de marzo de 2017, 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.

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión bajo el número 2927 de su protocolo, ha hecho efectiva la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, 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.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario, Sr. Roselló Carrión, con fecha 8 de octubre de 2018, bajo el número 3259 de su protocolo, se ha formalizado una ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 3.033.111 euros, mediante la 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 11 de octubre de 2018. Asimismo, mediante la indicada escritura se formalizó el cambio de razón social de la Sociedad de Calupo Investments 2016, S.A.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A. Con fecha 9 de octubre de 2018, mediante escritura autorizada por el mismo notario, Sr. Roselló

Carrión, la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, de naturaleza disponible, por importe de 3.033.111 euros.

Finalmente, desde el 2 de enero de 2019 la Sociedad ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del Régimen SOCIMI. En dicha fecha la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

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,

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Contexto económico español 2019. Situación del sector inmobiliario en 2019 y previsiones para 2020:

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones en 2019 fue de 568.180. El volumen de transacciones del año 2018 fue algo superior, con un volumen total de 582.888 transacciones.

Durante el año 2019, se formalizaron 506.000 operaciones de alquiler, lo que supuso llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida interanual media del 5,1%.

Respecto a los precios de alquiler, los precios medios en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona han presentado incrementos interanuales en torno al 10%

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la compleja situación generada por la crisis del COVID-19 y la incertidumbre actual sobre las consecuencias que puede tener en el corto, medio y largo plazo en la economía, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible llevar a cabo una evaluación fiable de los impactos que tendrá en la Compañía. Si bien los efectos de la pandemia del COVID-19 serán significativos durante los primeros seis (6) meses de 2020, existe mucha incertidumbre y todavía no hay proyecciones para el tercer trimestre con respecto a una posible recuperación y si esto tendrá lugar en el último trimestre o no.

Actividad de la entidad

Se trata de una sociedad holding. No tiene actividad propia.

Plantilla

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, la empresa ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante 2019 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 45 días, con una ratio de operaciones pagadas de 45 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 23 días.

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad gestora Anticipa Real Estate, S.L.U, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no tiene una elevada concentración del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el grupo Buffalo del que la Sociedad es sociedad dominante está acogido al régimen SOCIMI. Tras la finalización del periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1, 4.2 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo Buffalo 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 estiman que, si bien el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler previsto en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de activos) no se cumplía al 31 de diciembre de 2019, éste será objeto de cumplimiento a cierre del ejercicio 2020, dando así cumplimiento a la totalidad de los requisitos previstos para la aplicación 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, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando un análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del *Service* están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

D. Antonio López Gallego en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A., en la celebración de la reunión del 27 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois,
- Jean-François Bossy y
- Diego San José de Santiago

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por el secretario de dicha reunión y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en las 34 páginas que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020



Antonio López Gallego
Secretario del Consejo de Administración
de Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Euripo Properties
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Euripo Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 137.196 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 195 miles de euros (véase Nota 8).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por expertos contratados por el Grupo.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por los expertos contratados por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en las valoraciones y hemos replicado el cálculo realizado por el Grupo, sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos seleccionados.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 5.3 y 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos en el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante comunicó en el ejercicio 2017 su incorporación al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, el Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Tal y como se indica en las Notas 1, 5.7, 14 y 17.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad dominante evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por el Grupo.

En este contexto, el cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los administradores de la Sociedad dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por el Grupo, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, con la colaboración de nuestros expertos internos en fiscalidad, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad dominante en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos evaluado que las Notas 1, 5.7, 14 y 17.4 de la memoria consolidada adjunta del ejercicio 2019 contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal especial de las SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 18 de las cuentas anuales consolidadas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras asociadas a la actividad inmobiliaria del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06018

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión Consolidado



Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 11		
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	137.615.616	155.200.560	Capital		55.824.776	51.959.846
Inversiones financieras a largo plazo		137.196.847	164.766.423	Prima de emisión		5.000.000	5.000.000
		419.771	436.137	Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante		(19.627.243)	(11.579.049)
				Otras aportaciones de Accionistas		62.939.929	62.939.929
				Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		(3.176.070)	(7.948.194)
				PASIVO NO CORRIENTE		88.154.760	96.020.607
				Otras provisiones a largo plazo		3.679	129.997
				Deudas a largo plazo-	Nota 12	73.968.746	94.703.026
				Deudas con entidades de crédito		73.063.572	93.625.794
				Otros pasivos financieros		865.173	1.077.231
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Notas 12.4 y 16.2	16.192.366	187.686
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		17.738.901	7.023.799
Existencias-		28.102.839	8.843.892	Deudas a corto plazo-		9.864.816	1.904.166
Anticipos a proveedores		23.859	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	9.265.886	326.467
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		6.916.344	1.761.626	Otros pasivos financieros	Notas 12.4 y 16.2	578.929	1.577.699
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.1	4.748.834	1.295.168	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		34.297	23.330
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.2	147.512	130.000	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		7.839.789	6.091.874
Deudores	Nota 9.2	1.009.962	333.646	Proveedores y acreedores		4.692.209	4.528.001
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	10.036	12.711	Otros deudores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 16.2	1.653.678	367.823
Inversiones financieras a corto plazo		8.414	-	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	64.639	89.368
Periodificaciones a corto plazo		790	1.253	Pasivos por impuesto corriente	Nota 13.1	1.204.452	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		22.162.432	7.060.914	Anticipos de clientes		224.811	108.682
TOTAL ACTIVO		166.718.467	164.044.252	Periodificaciones a corto plazo		-	4.429
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		166.718.467	164.044.252

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Notas 8 y 15.1	5.277.060	2.680.761
Prestación de servicios		5.277.060	2.680.751
Otros Ingresos de explotación		43.824	388.714
Otros gastos de explotación-	Nota 15.3	(11.150.113)	(9.023.171)
Servicios exteriores		(10.091.155)	(8.111.768)
Impuestos		(850.514)	(663.823)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.1	(209.967)	(37.119)
Otros gastos de gestión corriente		1.523	(210.663)
Amortización del Inmovilizado	Nota 8	(2.339.308)	(949.367)
Exceso de provisiones		806.833	888.213
Deterioro y resultado por enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias-	Nota 8	8.897.582	1.128.110
Deterioros y pérdidas		57.339	367.504
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		8.840.243	760.606
Otros resultados		(561)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		1.535.117	(4.888.740)
Gastos financieros-			
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(3.103.489)	(3.032.521)
Por deudas con terceros	Nota 12.4	(10.967)	(600.197)
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros	Nota 2	(3.092.522)	(2.432.324)
		-	(26.933)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(3.103.489)	(3.059.454)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO			
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	(1.568.372)	(7.948.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.175.070)	(7.948.194)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO			
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 11.8	(3.175.070)	(7.948.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 11.9	(0,64)	(2,99)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2019.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(3.175.070)	(7.948.194)
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)	(3.175.070)	(7.948.194)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(3.175.070)	(7.948.194)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
B) 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	1.966.869	17.675.011	(1.662)	-	(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 11.1)	3.033.111	-	-	-	-	3.033.111
- Aportaciones de accionistas (Nota 11.5)	-	-	-	62.939.929	-	62.939.929
- Distribución de dividendos	-	(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	-	-	-	-	(3.175.070)	(3.175.070)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(7.948.194)	-	7.948.194	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	5.000.000	13.687.160	(19.627.243)	62.939.929	(3.175.070)	58.824.776

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2019

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(11.266.625)	(12.829.402)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.568.372)	(7.948.194)
Ajustes al resultado-		(3.371.136)	3.006.125
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	2.339.308	949.357
- Correcciones valorativas por detenero de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	(57.339)	(367.504)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	(8.840.243)	(760.606)
- Variación de provisiones (+/-)		83.649	125.424
- Gastos financieros (+)	Notas 12.4 y 16.1	3.103.489	3.032.521
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	28.933
Cambios en el capital corriente-		(2.926.457)	(4.599.198)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(4.364.786)	(884.855)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.442.295	(3.712.243)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(3.966)	(2.100)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(3.400.860)	(3.288.135)
- Pagos de intereses (-)	Nota 12.4	(3.075.722)	(3.288.135)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(324.938)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		24.133.803	2.303.533
Pagos por inversiones-		(6.438.060)	(2.211.553)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 8	(6.438.060)	(3.619.983)
- Unidad de negocio (-)	Nota 6	-	1.694.979
- Otros activos financieros (-)		-	(286.549)
Cobros por desinversiones-		30.571.863	4.815.086
- Inversiones inmobiliarias (+)	Nota 8	30.556.497	4.515.086
- Otros activos financieros (+)		15.366	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.204.340	11.959.775
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	Nota 11	-	3.591.111
- Ampliación de capital (+)		-	3.033.111
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	558.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		2.204.340	12.781.447
- Emisión deudas con entidades de crédito (+)	Nota 12.4	2.800.000	56.507.792
- Emisión de otras deudas (+)		-	552.604
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 12.4	16.562.227	16.548.918
- Cobros de créditos con empresas del grupo y asociadas (+)		-	684.291
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 12.4	(14.389.603)	(17.286.891)
- Devolución y amortización de otras deudas (-)		(1.210.828)	(454.136)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo (-)	Nota 12.4	(1.557.456)	(43.771.131)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		-	(4.412.783)
- Dividendos (-)		-	(4.412.783)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		16.071.518	1.433.906
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.080.914	5.647.008
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		22.152.432	7.080.914

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2019

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

1. Información general sobre el Grupo

Euripo Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu P.4; El Prat de Llobregat, 08820, y con N.I.F. A-66832007.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en la Nota 2 (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Buffalo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario. Dentro del Grupo Buffalo algunas de las sociedades dependientes se han acogido al régimen SOCIMI, en concreto las sociedades Avir Investments 2016, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U., y Mosela Properties 2017, S.L.U. a las que nos referiremos como "las sub-Socimis". Por otro lado, la sociedad Naya Real Estate Spain, SLU, también sociedad dependiente, se encuentra acogida al régimen fiscal de EDAV.

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó como sociedad limitada unipersonal en España, bajo la denominación de "Calupo Investments 2016, S.L.U.", por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 22 de julio de 2016 ante la notaria de Barcelona 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.

Mediante 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, la Sociedad Dominante trasladó su domicilio social a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu y modificó su objeto social y, en consecuencia, el artículo 2 de los Estatutos Sociales.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el Grupo se integraba por 4 sociedades 100% participadas por la Sociedad Dominante. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 ("SOCIMI"), 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 han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI mediante escrito de comunicación 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.

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 2018.

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión bajo el número 2927 de su protocolo, se hizo efectiva la transformación de la forma jurídica de la Sociedad Dominante, 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.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario, Sr. Roselló Carrión, con fecha 8 de octubre de 2018, bajo el número 3259 de su protocolo, se formalizó una ampliación de capital de la Sociedad Dominante mediante aportación dineraria por importe de 3.033.111 euros, mediante la 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, mediante la indicada escritura 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. (véase Nota 11). Con fecha 9 de octubre de 2018, mediante decisión del entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, de naturaleza disponible, por importe de 3.033.111 euros (véase Nota 11).

En fecha 12 de diciembre de 2018, Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.l., vendió 90.910 acciones de la Sociedad Dominante, perdiendo ésta por tanto su carácter de unipersonal. Dicha 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.

Finalmente, desde el 2 de enero de 2019 la Sociedad Dominante ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil 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 Testa Home, S.L. (Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018).

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 Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del 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 de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo a Anticipa Real Estate, S.L.U., a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Testa Home, S.L. (Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) (véanse Notas 15.2 y 16.1).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y sus sub-Socimis se encuentran acogidas al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. Las SOCIMI cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social:** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectadas al cumplimiento de su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o Espacio Económico Europeo, en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones

deberán ser nominativas.

4. **Obligación de Distribución del resultado.** Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

5. **Obligación de información** (véanse Notas 5.7 y 14). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. **Capital mínimo.** El capital social mínimo de la Sociedad Dominante se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

Si bien al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no cumplía con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos), los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, tras la finalización del periodo transitorio previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI, a cierre del ejercicio 2020, las sociedades que conforman el Grupo Buffalo del que la Sociedad Dominante es cabecera y que han optado por la aplicación del régimen SOCIMI, cumplirán con los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de rentas y test de activos).

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

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

Ejercicio 2019

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Euripo Properties Socimi, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	5.000.000	73.275.072	(114.757)
Avir Investments 2016, S.L.U. Av/ Manóteras, 46, 1-A Madrid	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.841.890	14.675.857	(2.228.298)
Mosela Properties 2017, S.L.U. Paseo de la Castellana, 257 Madrid	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	5.981.013	(336.023)
Patriot Propco I, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	9.208.664	985.471
Naya Real Estate Spain, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	24.028.240	(739.696)

Ejercicio 2018

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Euripo Properties Socimi, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	5.000.000	75.947.677	(2.672.605)
Avir Investments 2016, S.L.U. Av/ Manóteras, 46, 1-A Madrid	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.841.890	21.738.842	(7.062.989)

Mosela Properties 2017, S.L.U. Paseo de la Castellana, 257 Madrid	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	6.592.075	(611.062)
Patriot Propco I, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	14.164.649	(4.955.986)
Naya Real Estate Spain, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	25.881.754	(1.853.513)

Variaciones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 no ha habido variaciones en el perímetro del Grupo.

Por su parte, las operaciones realizadas durante el ejercicio 2018 fueron las siguientes:

- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad Dominante, Socio Único de Narod Investments 2017, S.L.U., aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión (de naturaleza disponible) por importe de 954.739 euros. Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2018 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de las participaciones sociales de Narod Investments 2017, S.L.U. a la sociedad vinculada Vevit Investments 2016, S.L.U., por un importe de 80 miles de euros, habiendo registrado una pérdida por importe de 27 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- Con fecha 30 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante del Grupo adquirió el control de las sociedades Mosela Properties 2017, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Naya Real Estate, S.L.U. (véase Nota 6).

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los principales criterios contables tomados por el Grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- El Grupo ha optado por valorar las inversiones inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada (amortizaciones y deterioros).
- La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se presenta por la naturaleza de sus gastos.

- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Estos Estados Financieros Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Euripo Properties SOCIMI, S.A. y de las restantes entidades integrantes del Grupo Buffalo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Buffalo habidos durante los ejercicios 2019 y 2018. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En las presentes cuentas anuales consolidadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea.

3.3 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas en ambos periodos.

3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes cuentas anuales consolidadas.

3.8 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 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 principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Buffalo se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2019 entraron en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas. Las siguientes normas han sido aplicadas en las presentes cuentas anuales consolidadas sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de las mismas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Nuevas Normas:		
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en 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:		
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada 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 principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada 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.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinaciones de negocios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
NIIF 11 Negocios conjuntos – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre beneficios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
NIC 23 Costes por intereses– Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica como calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

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 existe 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 las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de estos estados financieros consolidados, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones 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 de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea⁽¹⁾		
Nuevas normas:		
NIIF 17. Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) ^m	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
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1: Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes. (Publicada el 23 de enero de 2020)	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2020

(1) El estado de aprobación de las normas por la Unión Europea puede consultarse en la página web del EFRAG.

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019).

Los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado la aplicación anticipada de las Normas e Interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Las pérdidas del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante, por importe de 286.057 euros, se aplicarán al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los socios.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (véase Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), así como las interpretaciones en vigor en el momento de formular las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas.

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo Buffalo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

1. Las inversiones y los aumentos en porcentaje de participación en el capital de las sociedades dependientes son eliminados en el proceso de consolidación, de forma que la diferencia, bien positiva o negativa, en su caso, entre el montante de la inversión y el importe proporcional de los fondos propios de la sociedad dependiente atribuible a dicha participación en el momento de la inversión se registra como Fondo de Comercio de consolidación o Diferencia Negativa de consolidación, una vez considerada, si fuera aplicable, la parte de las mismas atribuible a elementos patrimoniales concretos.
2. Todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas fueron eliminados en el proceso de consolidación. Asimismo, se realizan los ajustes necesarios de homogeneización para valorar y clasificar los elementos del activo y del pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, siguiendo principios contables uniformes y de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación definidos y aplicados por la Sociedad Dominante.
3. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Buffalo, han sido los siguientes:

Integración global:

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación (véase Nota 2) han sido consolidadas mediante el método de integración global.

4. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

5.2 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se

transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes y se amortizan en un periodo de ocho años, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo Buffalo amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	8

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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 (Tecnitasa, S.A. y CBRE Real Estate, S.A. para el cierre de 31 de diciembre de 2019 y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. para el cierre de 31 de diciembre de 2018), 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 el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 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 2017).

La metodología de la valoración realizada al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por el experto tercero independiente, se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades. 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 el 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 qué 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 han sido entre el 3% y el 7% para el ejercicio 2019, y entre el 3,5% y el 7,5% para el ejercicio 2018, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2019

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	21,10%	3%
Grupo B	22,57%	4%
Grupo C	39,65%	4,5%
Grupo D	15,14%	6,5%
Grupo E	1,54%	7%

Ejercicio 2018

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	19,85%	3,5%
Grupo B	22,39%	4,5%
Grupo C	37,86%	5%
Grupo D	17,53%	7%
Grupo E	2,38%	7,5%

5.4 Arrendamientos

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

Todos los arrendamientos del Grupo Buffalo tienen la consideración de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

De acuerdo con la entrada en vigor de la NIIF 9, los activos financieros son clasificados según las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y activos financieros a coste amortizado.

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

a) Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance consolidado que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y cualquier pérdida y ganancia que surge de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En el caso de que la información disponible reciente sea insuficiente para determinar el valor razonable, o si existe toda una serie de valoraciones posibles del valor razonable y el coste representa la mejor estimación dentro de esa serie, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

c) Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que el Grupo ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en otro resultado global, a excepción de los dividendos de dichas inversiones que se reconocerán en el resultado del período. No se reconocen por tanto pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las valoraciones a valor razonable realizadas en las presentes cuentas anuales consolidadas se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance consolidado.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo. Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. Grupo Buffalo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

Grupo Buffalo registra la pérdida esperada de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo bajo el modelo simplificado registrando desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo.

5.5.2 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda

financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance consolidado, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del balance consolidado, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de Grupo Buffalo.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

5.5.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Buffalo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés (véase Nota 12.3). En el marco de dichas operaciones el Grupo Buffalo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Los instrumentos financieros derivados, tanto si se han calificado de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable (tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores) siendo éstas valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de balance consolidado y ajustándose por el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte.

Según la NIC 39, todo instrumento financiero derivado deberá reconocerse como activo o pasivo en el balance consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de valor razonable y de flujo de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación que existe entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivos de las partidas cubiertas.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados utilizados a efectos de cobertura se desglosa en la Nota 12.3.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del ejercicio.

La clasificación en el balance consolidado como corriente o no corriente dependerá de si el vencimiento de la cobertura al cierre del ejercicio es menor o mayor de un año.

Los criterios utilizados para proceder a su contabilización han sido los siguientes:

(i) Coberturas de flujos de efectivo

Las variaciones positivas o negativas en la valoración de los derivados calificados de cobertura de flujos de efectivo se imputan, por la parte efectiva, netas de efecto impositivo, en el patrimonio consolidado en el epígrafe "Reservas – Reserva de cobertura", hasta que la partida cubierta afecta al resultado (o cuando el subyacente vence o se vende o deja de ser probable que tenga lugar la transacción), momento en el que las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Las diferencias positivas o negativas en la valoración de los derivados correspondientes a la parte no efectiva, en caso de existir, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros".

Este tipo de cobertura corresponde, principalmente, a aquellos derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

(ii) Derivados que no son calificados contablemente como de cobertura

En el caso de existir derivados que no cumplan con el criterio establecido para ser calificados como de cobertura, la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de los mismos se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo no tiene ningún derivado que haya sido calificado contablemente como de cobertura.

(iii) Valor razonable y técnica de valoración

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

Nivel 1 –

Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.

Nivel 2 –

Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.

Nivel 3 –

Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

La adopción de la NIIF 13 requiere un ajuste en las técnicas de valoración del Grupo para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

Para determinar el valor razonable de los derivados, el Grupo utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes. La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la

probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los Credit Default Swaps (CDS) observados en mercado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el riesgo de crédito propio y de la contraparte no es significativo en los instrumentos financieros derivados contratados al cierre del ejercicio.

5.6 Anticipos a proveedores

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción del derecho de propiedad se registran como anticipos a proveedores en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo no corriente del balance consolidado adjunto y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas (véase Nota 8).

5.7 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 24 de marzo de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley SOCIMI, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Socimi y las sub-Socimis estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley SOCIMI.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Condiciones de arrendamiento específicas –

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo Buffalo a sus clientes. El Grupo Buffalo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las cuentas anuales consolidadas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligada a

responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo Buffalo, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.11 Transacciones con vinculadas

El Grupo Buffalo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 16).

5.12 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo Buffalo.

5.14 Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante el ejercicio 2019 y 2018. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por la el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio 2019 y 2018, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad Dominante.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total de ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.
- d) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

6. Combinaciones de negocio

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., cuyo socio último era BRE Europe 9NQ S.à r.l. Dicha operación se enmarcó 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 desglosa 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 estableció 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 11.5, 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.

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados al 31 de agosto de 2018 de las sociedades adquiridas y que fueron reconocidos en la asignación provisional realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes, en 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 8)	17.837.192	34.827.483	28.672.649	81.337.324
Otros activos corrientes y no corrientes	41.258	296.022	218.272	555.552
Tesorería	271.471	772.510	650.998	1.694.979
Pasivo:				
Deuda financiera (Nota 12.4)	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 pusieron 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 5.3. Para el resto de activos y pasivos se estimó que su valor razonable no difería 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 esperaba 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 hubiera sido el siguiente:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	3.422.000
Resultado del ejercicio	(14.939.710)

7. Información 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" en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada (en euros):

	Situación a 31 de diciembre de 2019						
	Segmentos					Unidad Corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
ACTIVO NO CORRIENTE	31.556.530	10.590.376	38.499.071	22.704.868	33.845.002	419.771	137.615.618
Inversiones Inmobiliarias-	31.556.530	10.590.376	38.499.071	22.704.868	33.845.002	-	137.195.847
Valor bruto contable	32.108.004	10.982.773	38.452.750	22.748.662	34.358.577	-	138.650.766
(Amortización)	(816.775)	(360.730)	(581.129)	(472.572)	(727.041)	-	(2.958.247)
(Deterioro)	(61.175)	(31.667)	(30.216)	(28.865)	(54.194)	-	(206.117)
Anticipo a proveedores	326.476	-	657.666	457.643	267.660	-	1.709.445
Valor neto contable	31.556.530	10.590.376	38.499.071	22.704.868	33.845.002	-	137.195.847
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	419.771	419.771
ACTIVO CORRIENTE	1.897.050	963.166	721.616	914.112	1.431.123	22.175.772	28.102.839
Existencias-	-	-	23.859	-	-	-	23.859
Anticipos a proveedores	-	-	23.859	-	-	-	23.859
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	1.897.050	963.166	697.757	914.112	1.431.123	13.136	5.916.344
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.556.698	805.038	524.885	734.472	1.127.741	-	4.748.834
Clientes, empresas del grupo y asociadas	28.779	9.105	42.430	17.059	50.139	-	147.512
Deudores	311.573	149.023	130.442	162.581	253.243	3.100	1.009.962
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	10.036	10.036
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	-	9.414	9.414
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	790	790
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	-	22.152.432	22.152.432
TOTAL ACTIVO	33.453.580	11.553.542	39.220.687	23.618.980	35.276.125	22.595.543	165.718.457

	Situación a 31 de diciembre de 2018						
	Segmentos					Unidad Corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
ACTIVO NO CORRIENTE	28.435.193	12.879.378	51.236.397	24.151.286	33.865.401	4.632.905	155.200.560
Inversiones Inmobiliarias	28.435.193	12.879.378	51.236.397	24.151.286	33.865.401	-	154.765.423

Valor bruto contable	28.907.698	13.103.327	51.240.702	24.350.120	34.285.056	-	151.886.903
(Amortización)	(347.284)	(149.131)	(342.353)	(95.226)	(190.457)	-	(1.124.451)
(Deterioro)	(125.221)	(74.818)	338.048	(103.608)	(229.198)	-	(194.797)
Anticipo a proveedores	-	-	-	-	-	4.197.768	4.197.768
Valor neto contable	28.435.193	12.879.378	51.236.397	24.151.286	33.865.401	4.197.768	154.765.423
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	435.137	435.137
ACTIVO CORRIENTE	305.718	138.471	550.863	259.660	364.101	7.224.878	8.843.692
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	305.718	138.471	550.863	259.660	361.101	142.711	1.761.525
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	242.708	109.932	437.328	206.143	289.058	-	1.285.168
Deudores	63.010	28.540	113.536	53.517	75.043	130.000	463.646
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	12.711	12.711
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	1.253	1.253
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	-	7.080.914	7.080.914
TOTAL ACTIVO	28.740.911	13.017.849	51.787.260	24.410.946	34.229.502	11.857.783	164.044.252

	Situación a 31 de diciembre de 2019						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
PATRIMONIO NETO	-	-	-	-	-	58.824.776	58.824.776
Capital	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-	13.687.160	13.687.160
Reservas	-	-	-	-	-	(19.627.243)	(19.627.243)
Otras aportaciones de Accionistas	-	-	-	-	-	62.939.929	62.939.929
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(3.175.070)	(3.175.070)
PASIVO NO CORRIENTE	246.973	117.607	177.861	132.368	190.364	88.289.607	89.154.780
Otras provisiones a largo plazo	-	-	-	-	-	3.679	3.679
Deudas a largo plazo-	246.973	117.607	177.861	132.368	190.364	73.093.572	73.958.745
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	73.093.572	73.093.572
Otros pasivos financieros	246.973	117.607	177.861	132.368	190.364	-	865.173
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	-	-	-	15.192.356	15.192.356
PASIVO CORRIENTE	15.452	5.629	528.442	9.513	19.893	17.159.972	17.738.901
Deudas a corto plazo-	15.452	5.629	528.442	9.513	19.893	9.285.886	9.864.815
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	9.285.886	9.285.886
Otros pasivos financieros	15.452	5.629	528.442	9.513	19.893	-	578.929
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	34.297	34.297
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	-	-	-	-	-	7.839.789	7.839.789
Proveedores y acreedores	-	-	-	-	-	4.692.209	4.692.209
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	-	-	-	1.653.678	1.653.678
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	64.639	64.639
Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	-	-	1.204.452	1.204.452
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	224.811	224.811
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	262.425	123.236	706.303	141.881	210.257	164.274.355	165.718.457

	Situación a 31 de diciembre de 2018						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
PATRIMONIO NETO	-	-	-	-	-	61.999.846	61.999.846
Capital	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-	13.687.160	13.687.160
Reservas	-	-	-	-	-	(11.679.049)	(11.679.049)
Otras aportaciones de Accionistas	-	-	-	-	-	62.939.929	62.939.929
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(7.948.194)	(7.948.194)
PASIVO NO CORRIENTE	203.439	92.144	366.569	172.790	242.289	93.943.376	95.020.607
Otras provisiones a largo plazo	-	-	-	-	-	129.997	129.997
Deudas a largo plazo-	203.439	92.144	366.569	172.790	242.289	93.625.794	94.703.025
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	93.625.794	93.625.794
Otros pasivos financieros	203.439	92.144	366.569	172.790	242.289	-	1.077.231
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	-	-	-	187.585	187.585
PASIVO CORRIENTE	297.954	134.954	536.873	253.065	354.853	5.446.100	7.023.799
Deudas a corto plazo-	297.954	134.954	536.873	253.065	354.853	326.467	1.904.166
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	326.467	326.467
Otros pasivos financieros	297.954	134.954	536.873	253.065	354.853	-	1.577.699
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	23.330	23.330
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	-	-	-	-	-	5.091.874	5.091.874
Proveedores y acreedores	-	-	-	-	-	4.526.001	4.526.001
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	-	-	-	367.823	367.823
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	89.368	89.368
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	108.682	108.682
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	4.429	4.429
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	501.393	227.098	903.442	425.855	597.142	161.389.322	164.044.252

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Ejercicio 2019						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios-	1.492.333	592.319	997.151	1.009.178	1.186.079	-	5.277.060
Prestación de servicios	1.492.333	592.319	997.151	1.009.178	1.186.079	-	5.277.060
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	43.824	43.824
Otros gastos de explotación-	(3.154.507)	(1.437.874)	(1.601.175)	(1.770.854)	(2.588.015)	(597.688)	(11.150.113)
Servicios exteriores	(2.910.213)	(1.337.783)	(1.464.514)	(1.616.077)	(2.374.847)	(387.721)	(10.091.155)
Tributos	(245.798)	(102.609)	(136.584)	(152.611)	(212.912)	-	(850.514)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(209.967)	(209.967)

Otros gastos de gestión corriente	1.504	2.518	(77)	(2.166)	(256)	-	1.523
Amortización del inmovilizado	(633.548)	(246.420)	(468.724)	(421.718)	(568.898)	-	(2.339.308)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	806.633	806.633
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	2.886.769	1.096.047	599.792	2.034.124	2.280.850	-	8.897.582
Deterioros y pérdidas	48.422	(11.657)	(191.039)	45.367	166.246	-	57.339
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	2.838.347	1.107.704	790.831	1.988.757	2.114.604	-	8.840.243
Otros Resultados	-	-	-	-	-	(561)	(561)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	591.047	4.072	(472.956)	850.730	310.016	252.769	1.535.117
Gastos financieros-	-	-	-	-	-	(3.103.489)	(3.103.489)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	-	(10.967)	(10.967)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	-	(3.092.522)	(3.092.522)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(3.103.489)	(3.103.489)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	591.047	4.072	(472.956)	850.730	310.016	(2.850.720)	(1.568.372)
Impuestos sobre beneficios	(512.847)	(185.883)	(137.325)	(385.339)	(385.304)	-	(1.606.698)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	78.200	(181.811)	(610.281)	465.391	(75.288)	(2.850.720)	(3.175.070)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-	-	-	(2.850.720)	(3.175.070)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	-	-	-	-	-	-	(0,64)

	Ejercicio 2018						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios-	813.090	238.266	740.315	414.006	475.074	-	2.680.751
Prestación de servicios	813.090	238.266	740.315	414.006	475.074	-	2.680.751
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	388.714	388.714
Otros gastos de explotación-	(1.818.774)	(767.248)	(685.831)	(1.057.490)	(1.043.802)	(3.650.026)	(9.023.171)
Servicios exteriores	(1.543.475)	(663.638)	(558.771)	(898.098)	(911.224)	(3.536.560)	(8.111.766)
Tributos	(201.332)	(67.104)	(106.808)	(116.000)	(96.032)	(76.347)	(663.623)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(37.119)	(37.119)
Otros gastos de gestión corriente	(73.967)	(36.506)	(20.252)	(43.392)	(36.546)	-	(210.663)
Amortización del inmovilizado	(229.234)	(102.478)	(272.138)	(99.102)	(246.405)	-	(948.357)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	886.213	886.213
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	488.952	69.446	47.610	304.300	217.802	-	1.129.110
Deterioros y pérdidas	63.802	43.257	-	61.671	198.774	-	367.504
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	425.150	26.189	47.610	242.629	19.028	-	760.606
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(745.966)	(562.014)	(170.044)	(438.286)	(597.331)	(2.375.099)	(4.888.740)
Gastos financieros-	-	-	-	-	-	(3.032.521)	(3.032.521)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	-	(600.197)	(600.197)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	-	(2.432.324)	(2.432.324)

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(26.933)	(26.933)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(3.059.454)	(3.059.454)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(745.966)	(562.014)	(170.044)	(438.286)	(597.331)	(5.434.553)	(7.948.194)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(745.966)	(562.014)	(170.044)	(438.286)	(597.331)	(5.434.553)	(7.948.194)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	(5.434.553)	(7.948.194)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-	-	-	-	(7.948.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	-	-	-	-	-	-	(2,98)

El epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a los ingresos por arrendamiento de inmuebles directamente atribuibles a su segmento. También son directamente atribuibles los gastos de "Amortización del inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".

Por su parte, los gastos de cada segmento se determinan por la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto, que para la siguiente presentación se ha determinado en función del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias por segmento.

Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias que no suponen salidas de efectivo corresponden a "Amortización del inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2019 y 2018.

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

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado de los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

Coste	Euros					31/12/2019
	31/12/2018	Altas / Dotaciones	Trasposos	Reversiones	Bajas	
Coste	151.886.902	3.536.675	3.080.385	-	(20.093.264)	138.410.698
Amortización	(1.124.450)	(2.339.308)	-	-	505.511	(2.958.247)
Deterioro	(194.797)	(182.326)	(206.448)	239.665	148.952	(194.954)
Anticipos a proveedores	4.197.768	2.891.970	(2.873.937)	-	(2.277.451)	1.938.350
Total	154.765.423	3.907.011	-	239.665	(21.716.252)	137.195.847

Ejercicio 2018

Coste	Euros					31/12/2018
	31/12/2017	Adiciones por Combinación de Negocios (Nota 6)	Altas / Dotaciones	Retiros	Reversiones	
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

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en euros, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	57.418.304	66.247.071
Construcciones	69.849.724	76.740.511
Instalaciones técnicas y mobiliario	11.142.670	8.899.320
Total	138.410.698	151.886.902

Adiciones del ejercicio

Las adiciones del ejercicio terminado 31 de diciembre 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 3.537 miles de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.

Por su parte, las adiciones del ejercicio 2018 correspondían, principalmente, a las altas por la combinación de negocios descrita en la Nota 7. 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.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2019 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 171 activos cuyo valor neto contable ascendía a 21.716 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 8.840 miles de euros por dichas enajenaciones, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Por su parte, durante el 2018 el Grupo Buffalo enajenó un total de 56 activos cuyo valor neto contable ascendía a 3.691 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 761 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Buffalo ha dotado y revertido provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 182 y 240 miles de euros respectivamente, considerando los criterios descritos en la Nota 5.3 (dotación y reversión de 172 y 539 miles de euros en el 2018, respectivamente), que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. En base a dicha valoración, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 31 de diciembre de 2019 a 186.002 miles de euros (205.072 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Buffalo ha realizado pagos por importe de 2.892 miles de euros a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene en el epígrafe de "Anticipos a proveedores" los pagos para la adquisición de inmuebles para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad al Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de 766 unidades arrendadas han ascendido a 5.277 miles de euros (847 unidades y 2.681 miles de euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre el ejercicio 2020 y 2024 (véase Nota 15.1).

A 31 de diciembre de 2019, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser puestas al alquiler a excepción de 93 fincas de las que el Grupo (115 fincas al 31 de diciembre de 2018), si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en Corporate Finance y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.) así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

Al cierre del ejercicio no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados.

Tipología de inversiones inmobiliarias

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Buffalo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 a su valor neto contable:

Ejercicio 2019

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor Bruto contable	Amortización y deterioro	Valor Neto contable
Viviendas	1.168	124.572.815	2.862.513	121.710.302
Locales	16	4.648.428	68.806	4.579.622
Oficinas	18	2.244.066	24.123	2.219.943
Otros Inmuebles	27	2.177.295	101.079	2.076.216
Parkings	333	4.541.034	93.878	4.447.156
Trasteros	60	227.060	2.802	224.258
Total	1.622	138.410.698	3.153.201	135.257.497

Ejercicio 2018

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor Bruto contable	Amortización y deterioro	Valor Neto contable
Viviendas	1.364	127.052.212	(1.233.123)	125.819.089
Locales	18	4.733.540	-	4.733.540
Oficinas	16	14.452.256	-	14.452.256
Otros Inmuebles	13	773.209	(534)	772.675
Parkings	351	4.603.006	(60.333)	4.542.673
Trasteros	82	272.679	(25.257)	247.422
Total	1.844	151.886.902	(1.319.247)	150.567.655

Ubicación geográfica

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Madrid	42.949.895	51.215.335

Barcelona	20.512.176	18.735.071
Málaga	16.419.043	18.315.908
Burgos	10.404.319	10.420.731
Tarragona	6.939.451	6.624.009
Guadalajara	6.803.704	6.372.468
Las Palmas	5.464.323	6.759.090
Valencia	5.035.744	6.035.736
Alicante	4.676.629	5.498.773
Baleares	4.486.687	4.583.900
Gerona	2.582.863	2.616.278
Sevilla	2.336.887	2.264.643
Almería	1.788.343	1.979.103
Murcia	1.541.128	1.570.076
Castellón	1.169.643	1.568.817
Toledo	958.306	1.342.908
Lérida	793.929	932.298
Santa Cruz de Tenerife	621.850	760.640
Cádiz	397.557	484.374
Coruña	358.566	458.613
Ávila	345.003	339.356
Granada	298.470	762.723
Jaén	263.659	243.828
Zaragoza	236.132	229.537
Pontevedra	219.988	258.797
Huelva	206.156	204.845
Segovia	172.513	172.023
Guipúzcoa	165.371	164.974
Córdoba	116.496	106.013
Huesca	62.556	58.264
Ciudad Real	37.381	543.565
Asturias	24.754	24.753
Badajoz	21.176	20.755
Vizcaya	-	122.292
Cantabria	-	96.406
TOTAL	138.410.698	151.886.902

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que se encuentran sometidos sus activos por posibles daños materiales. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, si bien, los Administradores de la Sociedad Dominante en base a un análisis coste-riesgo asociado consideran que la probabilidad de riesgo es baja dada la dispersión de los activos.

9. Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores

9.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler, así como a otras transacciones del ejercicio pendientes de cobro. El detalle del epígrafe de clientes al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Clientes por prestación de servicios	5.109.624	1.435.991
Deterioro de operaciones comerciales	(360.790)	(150.823)
Total	4.748.834	1.285.168

El movimiento de la provisión de depreciación de cuentas por cobrar durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	31/12/2018	Dotación	31/12/2018
Deterioro de operaciones comerciales	(150.823)	(209.967)	(360.790)
	(150.823)	(209.967)	(360.790)

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas por combinación de negocios (Nota 6)	Dotación	31/12/2018
Deterioro de operaciones comerciales	-	(113.704)	(37.119)	(150.823)
	-	(113.704)	(37.119)	(150.823)

9.2 Otros deudores

En este epígrafe se encuentran registrados los anticipos realizados a acreedores principalmente por servicios de gestión de tasas, IBI's y comunidades de propietarios.

10. Arrendamientos

Los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen rentas mínimas significativas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018. Sin embargo, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Estimadas	Valor Nominal	
	31/12/2019	31/12/2018
Menos de un año	5.288.548	4.301.989
Entre uno y cinco años	8.563.562	5.367.836
Más de cinco años	1.248.163	953.257
Total	15.100.273	10.623.082

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 22 de julio de 2016 con un capital social de 3 miles de euros, constituido por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas. Con posterioridad, se aumentó el capital social en 1.964 miles de euros mediante la creación de 1.963.889 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción de 17.675 miles de euros.

Por su parte, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se llevaron a cabo las siguientes operaciones en la Sociedad Dominante:

- En primer lugar, tal y como se indica en la Nota 1, 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

A

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 de los ejercicios 2018 y 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende 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.

En fecha 12 de diciembre de 2018, el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., vendió 90.910 acciones de la Sociedad Dominante, perdiendo ésta por tanto su carácter de unipersonal. Dicha 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.

A fecha 31 de diciembre 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 Dominante superior al 5%, concretamente del 98,18%. Asimismo, a dicha fecha, los siguientes fondos de inversión ostentan una participación indirecta en el capital de la Sociedad Dominante superior al 5%: Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. y BTAS NQ Holdings L.L.C. con una participación del 73,76%, 9,48%, 5,44% y 5,31%, respectivamente.

Por último, resaltar que a dicha fecha ningún administrador ni directivo de la Sociedad Dominante ostenta una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social.

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

11.2 Prima de emisión

En el ejercicio 2018 el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, aprobó sendos pagos de dividendos a cargo de la prima de asunción, de naturaleza distribuible, por importes de 3.033.111 euros, mediante una distribución dineraria, en fecha 9 de octubre (véase Nota 1) y 954.740 euros en fecha 9 de julio (véase Nota 2), mediante la asignación al hasta entonces Socio Único de la Sociedad Dominante de una cuenta por cobrar que ostentaba Narod Investments 2017, S.L.U. frente a la sociedad Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.

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

11.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad limitada 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 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.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra constituida.

11.4 Reservas

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros	
	31/12/2019	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)

11.5 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 dineraria por importe de 500.000 euros.
- Asimismo, con fecha 23 de noviembre de 2018 se acordó una aportación a los fondos propios de la Sociedad Dominante que se materializó mediante la aportación del derecho de crédito descrito en la Nota 6 por importe de 44.223.531 euros. En unidad de acto, se acordó una segunda aportación de por importe de 16.475.007 euros mediante la cesión de la posición acreedora que ostentaba el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante 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 y, por otra parte, mediante aportación de 107.243 euros mediante la cesión de la posición acreedora de un derecho de crédito que ostentaba el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante frente a la Sociedad Dominante por ese mismo importe.
- Finalmente, con fecha 27 de noviembre de 2018 se acordó una aportación por importe de 1.576.148 euros mediante la cesión del derecho de crédito que el hasta entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante 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 290.526, 994.225 y 291.396 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado aportaciones de Accionistas adicionales.

11.6 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facility 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., sociedad controlada por Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que a su vez pertenece al grupo superior en el que se integran Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., y como deudoras y garantes, se incluye, sin limitación:

- Prenda sobre las participaciones sociales de Talal Investments 2016, S.L.U. y 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 Talal Investments 2016, S.L.U. y 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.

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, por lo que las participaciones sociales de dichas sociedades dependientes se encuentran pignoradas en garantía de dicha deuda.

11.7 Gestión del capital

El Grupo Buffalo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y vinculadas, así como de entidades financieras. El Grupo obtiene financiación mediante la formalización de líneas de préstamos personales, así como préstamos con garantía hipotecaria con la finalidad de financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad y las sub-Socimis del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley SOCIMI.

El Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento. Esta ratio es calculada por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo y entidades de crédito, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 16.2)	15.226.653	210.915
Total endeudamiento con entidades de crédito (corto y largo plazo) (Nota 12)	82.572.252	94.236.100
- Efectivo y otros medios equivalentes	(22.152.432)	(7.080.914)
Deuda neta	75.646.473	87.366.101
Patrimonio Neto	58.824.776	61.999.846
Total capital empleado	134.471.249	149.365.947
Ratio de endeudamiento	56%	58%

11.8 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en el ejercicio 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio 2019 (*)	Resultados consolidados del ejercicio 2018 (*)
Euripo Properties SOCIMI, S.A.	(387.721)	(505.481)
Avir Investments 2016, S.L.U.	(2.228.298)	(7.062.989)
Narod Investments 2017, S.L.U.	-	(3.559)
Mosela Properties 2017, S.L.U.	(344.911)	57.186
Patriot Propco I, S.L.U.	968.742	(85.353)
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(1.182.882)	(347.998)
Total	(3.175.070)	(7.948.194)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

11.9 Resultado por acción

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 tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existen instrumentos que puedan tener un efecto dilutivo en vigor, por lo que el resultado básico y diluido por participación coinciden.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(3.175.070)	(7.948.194)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.000.000	2.659.531
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(0,64)	(2,99)
Resultado diluido por acción:	(0,64)	(2,99)

12. Deudas (largo y corto plazo)

12.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Deudas a largo plazo	
	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito	73.286.366	93.909.633
Periodificación de gastos de formalización	(192.794)	(283.839)
Fianzas recibidas	865.173	1.077.231
Total	73.958.745	94.703.025

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 y 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 Facility 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. (véase Nota 11.6) 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. (véase Nota 11.6).

Senior Facility Agreement con Deutsche Bank AG London Branch

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene una deuda por importe de 49.686 miles de euros, de los cuales 9.153 miles de euros se encuentran en el corto plazo, siendo el tipo de interés aplicable a este contrato de financiación de un EURIBOR más un diferencial del 3,50%. Adicionalmente, esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. Concretamente, la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. ha de cumplir el ratio *Loan to Value* (el resultado de dividir la deuda financiera neta entre el valor razonable de los activos). El eventual incumplimiento de dicho ratio podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de las entidades financieras. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumplía la totalidad de obligaciones establecidas por este contrato de financiación.

Por su parte, la devolución de esta deuda podrá realizarse mediante amortizaciones voluntarias siendo la fecha límite de devolución del mismo el 15 de febrero de 2023.

Asimismo, los términos y condiciones del contrato de financiación incluyen una cláusula de cambio de control que implicaría su devolución anticipada. Un "cambio de control" se define como el cese de control por parte de fondos controlados por el Grupo Blackstone de la sociedad Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. y/o el cese de control por parte de la Sociedad Dominante de la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U.

En dichas cláusulas, el "control" se define como la tenencia directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de voto con respecto a la compañía matriz o el derecho de nombrar o destituir a todos o la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Senior Facility Agreement con Goldman Sachs Internacional

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene una deuda por importe de 32.694 miles de euros, de los cuales 133 miles de euros se encuentran en el corto plazo, siendo el tipo de interés aplicable a este contrato de financiación de un EURIBOR más un diferencial del 3,35%. Adicionalmente, esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. Concretamente, las sociedades dependientes Patriot Propco I, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U. han de cumplir el ratio *Loan to Cost* (el resultado de dividir la disposición de deuda inicial entre el valor razonable de los activos). El eventual incumplimiento de dicho ratio podría ocasionar que el importe total financiado y los intereses devengados devinieran exigibles en caso de solicitud por parte de las entidades financieras. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumplía la totalidad de obligaciones establecidas por este contrato de financiación.

Asimismo, el contrato de financiación contempla tres potenciales extensiones del vencimiento inicial, esto es, el segundo aniversario después de la primera disposición de deuda, sujetas a ciertas condiciones. El vencimiento último del préstamo sería en fecha 13 de febrero de 2023.

Asimismo, los términos y condiciones del contrato de financiación incluyen una cláusula de cambio de control que implicaría su devolución anticipada. Un evento de cambio de control se define como el cese de control por parte de fondos controlados por el Grupo Blackstone de la sociedad Patriot Pledgeco S.à r.l. y/o el cese de control por parte de la Sociedad Dominante de las sociedades dependientes Patriot Propco I, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U.

En dichas cláusulas, el control se define como la tenencia directa o indirecta, de más del 50% de los derechos de voto con respecto a la compañía matriz o el derecho de nombrar o destituir a todos o la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio 2019, el Grupo Buffalo cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente y con el resto de obligaciones asociadas a dichos contratos de financiación.

12.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 corresponde a los intereses devengados pendientes de pago por el contrato de financiación descrito en la Nota 12.1, así como a 9.034 miles de euros del principal del Senior Facility Agreement con Deutsche Bank AG London Branch a devolver en el corto plazo.

12.3 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. El contrato de financiación con Deutsche Bank AG London Branch descrito en la Nota 12.1 exige la contratación y mantenimiento de un instrumento de cobertura de tipo de interés del préstamo mencionado durante toda la duración del contrato. En este sentido, el Grupo Buffalo contrató 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 presente memoria consolidada para tal fin.

Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (caps) vivos al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Ejercicio 2019

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 31/12/2019	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
					Activo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés (CAP)	Commonwealth Bank of Australia	2%	40.437.306	15/08/2020	-

Ejercicio 2018

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 31/12/2018	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
					Activo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés (CAP)	Commonwealth Bank of Australia	2%	40.437.306	15/08/2020	1.105

El Grupo Buffalo, al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

12.4. 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:

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros

Ejercicio 2019

	Euros					
	31/12/2018	Flujos de efectivo		Traspasos	Intereses	31/12/2019
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	93.625.794	2.800.000	(14.389.603)	(8.942.619)	-	73.093.572
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	326.467	-	(3.075.722)	8.942.619	3.092.522	9.285.886
Total	93.952.261	2.800.000	(17.465.325)	-	3.092.522	82.379.458

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 3.076 miles de euros.

Ejercicio 2018

	Euros					
	31/12/2017	Altas por combinación de negocios (Nota 6)	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.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019, el Grupo ha traspasado a la cuenta de resultados consolidada adjunta un total de 91 miles de euros correspondientes a gastos de formalización de la deuda (165 miles de euros en 2018).

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas
Ejercicio 2019

	Euros				
	31/12/2018	Flujos de efectivo		Intereses	31/12/2019
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	187.585	16.562.227	(1.557.456)	-	15.192.356
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	23.330	-	-	10.967	34.297
Total	210.915	16.562.227	(1.557.456)	10.967	15.226.653

Ejercicio 2018

	Euros							
	31/12/2017	Altas por combinación de negocios (Nota 6)	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.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2019 es la siguiente:

Concepto	Euros			
	Deudores		Acreedores	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Hacienda Pública, acreedores por IVA	12.711	2.071	58.874	45.432
Hacienda Pública, acreedores por IGIC	-	-	-	4.472
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	-	1.204.452
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	-	1.770	6.215
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	7.965	28.724	8.520
Total	12.711	10.036	89.368	1.269.091

13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(1.568.372)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes	164.098	-	164.098
Recargos	78.362	-	78.362
Impuesto sobre Sociedades 2018	85.736	-	85.736
Ajustes temporales:	1.689.055	(1.491.674)	197.381
Deterioro inversiones inmobiliarias	182.326	(239.665)	(57.339)
Gastos financieros netos	897.407	-	897.407
Provisiones gastos	488.282	(1.195.002)	(706.720)
Insolvencias	121.040	(57.007)	64.033
Base imponible fiscal total			(1.206.893)
Base imponible fiscal régimen general			4.877.851
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(6.084.744)

Ejercicio 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(7.948.194)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes	258.833	-	258.833
Recargos	231.900	-	231.900
Pérdida venta participaciones	26.933	-	26.933
Ajustes temporales:	3.589.973	(2.380.945)	1.209.029
Deterioro inversiones inmobiliarias	735.946	(506.992)	228.954
Gastos financieros netos	1.602.019	-	1.602.019
Provisiones gastos	1.195.002	(1.857.494)	(662.491)
Insolvencias	57.007	(16.459)	40.547
Base imponible fiscal total			(6.480.332)
Base imponible fiscal régimen general			343.441
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(6.823.774)

Dado que la Sociedad Dominante y las sub-Socimis están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

13.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

En el ejercicio 2019, tal y como se describe posteriormente en la Nota 17.4, debido al incumplimiento del régimen SOCIMI, las sub-Socimis han generado un resultado que tributa bajo el régimen general del Impuesto



sobre Sociedades. En este sentido, la conciliación entre el resultado contable de las actividades acogidas al régimen general y el gasto por impuesto sobre sociedades en el ejercicio 2019 es la siguiente:

	Euros
	2019
Base imponible fiscal régimen general	4.877.851
Cuota al 25%	1.219.463
Impuestos diferidos régimen general no registrados	301.499
Otros ajustes	85.736
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	1.606.698

13.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 las sociedades españolas del Grupo Buffalo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

Las obligaciones de información exigidas por la normativa fiscal vigente derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes sub-Socimis (véase Nota 1), se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio corresponden principalmente a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Buffalo (véase Nota 8). La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha producido en territorio español.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Madrid	1.829.913	740.315
Barcelona	840.812	530.922
Málaga	632.336	363.013
Las Palmas	351.906	136.282
Burgos	232.054	81.180
Alicante	219.437	104.166
Gerona	169.926	126.904
Tarragona	147.167	112.115
Valencia	139.942	80.474
Baleares	129.466	84.535
Castellón	86.215	53.626
Almería	84.394	41.375
Toledo	76.872	47.159
Sevilla	55.082	4.314
Guadalajara	45.481	26.047
Santa Cruz de Tenerife	39.500	18.021
Lérida	38.161	43.149

Murcia	35.527	26.895
Ávila	24.821	11.909
Cádiz	17.805	1.697
Zaragoza	17.241	16.268
Coruña	15.721	7.004
Pontevedra	8.331	3.019
Huelva	8.290	3.607
Jaén	7.587	-
Guipúzcoa	7.553	997
Cantabria	4.065	591
Vizcaya	3.903	9.218
Segovia	3.782	2.287
Huesca	3.770	3.662
Total ingresos arrendamiento	5.277.060	2.680.751

15.2 Gasto de personal

El Grupo Buffalo no tiene personal propio.

La gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. para todas las sociedades españolas del Grupo, a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuya gestión es realizada por Testa Home, S.L. (Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018), a las cuales se les retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2019 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 2.014 miles de euros (1.421 miles de euros en el ejercicio 2018) y 79 miles de euros con (40 miles de euros con Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) (véanse Notas 15.3 y 16.1).

15.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Reparaciones y conservación	3.290.890	3.839.989
Servicios de profesionales independientes	5.381.743	3.363.783
Primas de seguros	41.194	48.374
Servicios bancarios y similares	26.508	13.309
Publicidad, propagando y relaciones públicas	86.992	256.553
Suministros	167.614	37.074
Otros servicios	1.094.691	552.684
Total Servicios exteriores	10.089.632	8.111.766
Tributos	850.514	663.623
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9.1)	209.967	37.119
Otros gastos de gestión corriente	-	210.663
Total Otros gastos de explotación	11.150.113	9.023.171

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 sociedades vinculadas Anticipa Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a contratos de gestión firmados con fecha 27 de

septiembre de 2017 (pero efectivo a partir del 1 de enero de 2017) por un periodo inicial de un año con renovación automática por sucesivos periodos anuales y con fecha 24 de enero de 2018 por un periodo inicial de 1 años con renovación automática por sucesivos periodos anuales respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 16.1).

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

El saldo del epígrafe "Excesos de provisiones" corresponde a un cambio de estimación en las provisiones registradas por costes relacionados con los activos inmobiliarios realizado en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta nueva estimación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante en base a una mayor información disponible sobre la cartera de activos inmobiliarios y por la experiencia adquirida durante los años de gestión de la misma.

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

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros		
	Servicios recibidos	Repercusión de costes financieros	Total
Venmark Investments 2016, S.L.U.	-	10.967	10.967
Anticipa Real Estate, S.L.U.	2.013.654	-	2.013.654
Testa Home, S.L.	78.740	-	78.740
Total	2.092.394	10.967	2.103.361

Ejercicio 2018

Concepto	Euros		
	Servicios recibidos	Repercusión de costes financieros	Total
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à.r.l.	-	545.326	545.326
Patriot SOCIMI Holco S.à r.l.	-	54.871	54.871
Anticipa Real Estate, S.L.U.	1.420.703	-	1.420.703
Fidere Residencial, S.L.U.	40.210	-	40.210
Total	1.460.913	600.197	2.061.110

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados por las sociedades del grupo Anticipa Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véanse Notas 15.2 y 15.3).

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el ejercicio 2019 y 2018 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 16.2.

Asimismo, en el ejercicio 2018 se llevó a cabo la combinación de negocios descrita en la Nota 6, así como las ampliaciones de capital, reparto de dividendos y aportaciones de Accionistas descritas en Nota 11.

16.2 Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2019

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.	-	14.823.087	-	-
Venmark Investments 2016, S.L.U.	-	369.269	34.297	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	147.512	-	-	1.626.870
Testa Home, S.L.	-	-	-	26.808
Total	147.512	15.192.356	34.297	1.653.678

Ejercicio 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 400.000 miles de euros con vencimiento único a 10 años con Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 14.823 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (188 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Los saldos que el Grupo mantiene por este concepto al cierre del ejercicio 2019 han sido formalizados como *Interest Bearing Loan* al 31 de diciembre de 2019, por lo que no han generado interés alguno en el ejercicio 2019.

16.3 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 Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica representada por un hombre.

El Grupo no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2019 y 2018. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de diciembre de 2019 y 2018, ni tiene 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 de los contratos de gestión mantenidos con Anticipa Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) (véanse Notas 16.1 y 16.2).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Buffalo (véase Nota 16.1) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019 ha ascendido a 59.590 euros (79.612 euros en 2018), a los que debe añadirse un importe de 28.806 euros correspondientes a una "segunda capa" contratada para dicha póliza.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

16.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

17. Otra información

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	43	42
Ratio de las operaciones pagadas	43	41
Ratio de las operaciones pendientes de pago	63	78
	Euros	
Total pagos realizados	14.305.537	14.608.196
Total pagos pendientes	1.093.489	286.656

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores" y "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance consolidado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Buffalo en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019 y 2018 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	2019	2018
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	97.598	107.247
Otros servicios de Verificación	43.500	42.500
Total servicios de Auditoría y Relacionados	141.098	149.747
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	20.000	-
Total servicios prestados	161.098	149.747

17.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Buffalo está centralizada en la Dirección Financiera de las sociedades vinculadas Anticipa Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) las cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Buffalo:

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Buffalo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Buffalo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación con entidades financieras detalladas en la Nota 12 y cuenta con Fondo de Maniobra positivo, que asciende a 10.364 miles de euros a cierre del ejercicio 2019 (1.820 miles de euros en 2018).

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco del acuerdo de financiación descrito en la Nota 12.1, el Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés (caps de tipos de interés) cuyas características se describen en la Nota 12.3.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo Buffalo no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. El importe de la provisión por cuentas a cobrar de dudoso cobro al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 asciende a 361 miles de euros, 151 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Riesgo de tipo de interés

Tal y como se explica en la Nota 12, el Grupo tiene la totalidad de las deudas referenciadas al EURIBOR más una diferencia, por lo que el Grupo no tiene deuda a tipos fijos.

17.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sus sub-Socimis están acogidas al régimen SOCIMI. Tras la finalización del periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.7) 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 estiman que, si bien el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler previsto en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de activos) no se cumplía al 31 de diciembre de 2019, éste será objeto de cumplimiento a cierre del ejercicio 2020, dando así cumplimiento a la totalidad de los requisitos previstos para la aplicación del régimen SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, 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, dichas sociedades pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

17.5 Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad Dominante y sus accionistas o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario del Grupo Buffalo o que no se realice en condiciones normales.

18. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores del Grupo están realizando un análisis de la liquidez del Grupo barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.



Cabe destacar que el plan de contingencia del Grupo ha funcionado y los empleados del *Servicer* están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2019

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019**

Euripo Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu P.4; El Prat de Llobregat, 8820, y con N.I.F. A-66832007.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en las Nota 2 (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Buffalo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario. Dentro del Grupo Buffalo algunas de las sociedades dependientes se han acogido al régimen SOCIMI, en concreto las sociedades Avir Investments 2016, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U., y Mosela Properties 2017, S.L.U. a las que nos referiremos como "las sub-Socimis". Por otro lado, la sociedad Naya Real Estate Spain, SLU, también sociedad dependiente, se encuentra acogida al régimen fiscal de EDAV.

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó como sociedad limitada unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 22 de julio de 2016 ante la notario de Barcelona 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.

Mediante 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, la Sociedad Dominante trasladó su domicilio social a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu y modificó su objeto social y, en consecuencia, el artículo 2 de los Estatutos Sociales.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la 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 Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI.
- 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.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el Grupo se integraba por 4 sociedades 100% participadas por la Sociedad Dominante. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 ("SOCIMI"), regulado por la Ley SOCIMI, 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.

Tres de las Sociedades Dependientes también han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI mediante escrito de comunicación 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. Naya Real estate Spain, S.L.U. ha optado por el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2018 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión bajo el número 2927 de su protocolo, se ha hecho efectiva la transformación de la forma jurídica de la Sociedad Dominante, 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.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario, Sr. Roselló Carrión, con fecha 8 de octubre de 2018, bajo el número 3259 de su protocolo, se ha formalizado una ampliación de capital de la Sociedad Dominante mediante aportación dineraria por importe de 3.033.111 euros, mediante la 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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 11 de octubre de 2018. Asimismo, mediante la indicada escritura 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. Con fecha 9 de octubre de 2018, mediante decisión del entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., se aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, de naturaleza disponible, por importe de 3.033.111 euros.

En fecha 12 de diciembre de 2018, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. vendió 90.910 acciones de la Sociedad Dominante, perdiendo ésta por tanto su carácter de unipersonal. Dicha 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,

Finalmente, desde el 2 de enero de 2019 la Sociedad Dominante ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del Régimen SOCIMI.

Contexto económico español 2019. Situación del sector inmobiliario en 2019 y previsiones para 2020:

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones en 2019 fue de 568.180. El volumen de transacciones del año 2018 fue algo superior, con un volumen total de 582.888 transacciones.

Durante el año 2019, se formalizaron 506.000 operaciones de alquiler, lo que supuso llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida interanual media del 5,1%.

Respecto a los precios de alquiler, los precios medios en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona han presentado incrementos interanuales en torno al 10%



No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la compleja situación generada por la crisis del COVID-19 y la incertidumbre actual sobre las consecuencias que puede tener en el corto, medio y largo plazo en la economía, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible llevar a cabo una evaluación fiable de los impactos que tendrá en la Compañía. Si bien los efectos de la pandemia del COVID-19 serán significativos durante los primeros seis (6) meses de 2020, existe mucha incertidumbre y todavía no hay proyecciones para el tercer trimestre con respecto a una posible recuperación y si esto tendrá lugar en el último trimestre o no.

Evolución del negocio durante el 2019 y evolución previsible

El Grupo Buffalo ha tenido un resultado negativo de 3,2 millones de euros en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

La actividad del Grupo se centrará en optimizar los niveles de alquiler, mejorando de esta forma la rentabilidad del proyecto.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Buffalo no tienen personal propio. La gestión administrativa, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

Adquisición de acciones propias

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, las sociedades del Grupo Buffalo no han realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, las sociedades del Grupo Buffalo han contratado los instrumentos de cobertura de tipos de interés descritos en la Nota 12.3 de la Memoria Consolidada.

Periodo medio de pago

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Buffalo ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante el periodo se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 43 días, con una ratio de operaciones pagadas de 43 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 63 días.

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Buffalo está centralizada en la Dirección Financiera de las sociedades vinculadas Anticipa Real Estate, S.L.U. y Testa Home, S.L. (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U. en el ejercicio 2018) las cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Buffalo:

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Buffalo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Buffalo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación con entidades financieras detalladas en la Nota 12 de la Memoria Consolidada y cuenta con un Fondo de Maniobra positivo, que asciende a 10.364 miles de euros a cierre del ejercicio 2019 (1.820 miles de euros en 2018).

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sus sub-Socimis están acogidas al régimen SOCIMI. Tras la finalización del periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.7) 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 estiman que, si bien el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler previsto en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de activos) no se cumplía al 31 de diciembre de 2019, éste será objeto de cumplimiento a cierre del ejercicio 2020, dando así cumplimiento a la totalidad de los requisitos previstos para la aplicación del régimen SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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, dichas sociedades pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores del Grupo están realizando un análisis de la liquidez del Grupo barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia del Grupo ha funcionado y los empleados del *Servicer* están trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

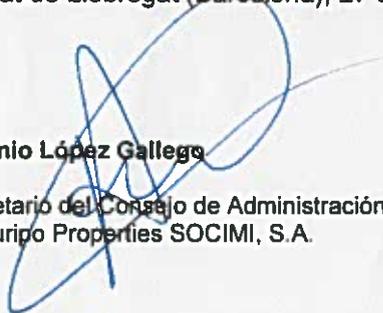
D. Antonio López Gallego en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A., en la celebración de la reunión del 27 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois,
- Jean-François Bossy y
- Diego San José de Santiago

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por el secretario de la reunión y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en las 58 páginas que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020


Antonio López Gallego

Secretario del Consejo de Administración
de Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

A continuación, se presenta el grado de cumplimiento de la cuenta de resultados consolidada auditada del periodo anual finalizado el 31 de diciembre del 2019, respecto a las previsiones para dicho ejercicio publicadas como hecho relevante el pasado 19 de diciembre del 2019:

<i>Euros</i>	<i>Cuenta de resultados consolidada auditada 2019</i>	<i>Previsiones cierre 2019</i>	<i>% Grado de cumplimiento</i>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios	5.277.060	4.833.205	109%
Otros ingresos de explotación	43.824	41.047	107%
Otros gastos de explotación	-11.150.113	-10.278.602	108%
Amortización del inmovilizado	-2.339.308	-2.270.322	103%
Exceso de provisión	806.633	0	-
Deterioro	57.339	-539.657	-
Resultados por enajenación del inmovilizado	8.840.243	7.719.973	115%
Otros resultados	-561	0	-
Resultado de explotación	1.535.117	-494.355	-
Resultado financiero	-3.103.489	-3.074.314	101%
Resultado consolidado antes de impuestos	-1.568.372	-3.568.669	44%
Impuesto sobre beneficios	-1.606.698	-1.473.207	109%
Resultado del ejercicio	-3.175.070	-5.041.876	63%

El Grupo, durante el ejercicio 2019 ha conseguido aumentar un 9% **la Cifra de negocios** respecto a la inicialmente prevista. La desviación positiva viene motivada porque se ha incrementado la suscripción de contratos de alquiler sobre inmuebles vacíos al tiempo que ha disminuido la tasa de rotación de los inmuebles ya alquilados.

En **Gastos de explotación**, ha habido una desviación del 8% sobre lo inicialmente previsto. El motivo de este incremento se debe a que la recuperación de provisiones de ejercicios anteriores, cuyo importe asciende a 806.633 euros, no se ha reflejado bajo el epígrafe de Otros gastos de explotación como en ejercicios anteriores, sino que se ha clasificado bajo el epígrafe de Exceso de provisiones. Si tenemos en cuenta el importe del Exceso de provisiones, la desviación sería de apenas un 1%, acorde con lo previsto por el Grupo.

En **Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias**, como consecuencia de la venta minorista de activos inmobiliarios, la cifra registrada asciende a 8.840.243 euros. La desviación del 15% sobre lo inicialmente previsto, viene motivado por un mayor margen de las operaciones escrituradas en los últimos meses.

En el epígrafe de **Deterioro**, la desviación viene motivada principalmente por la recuperación del deterioro de dos promociones, sobre las cuales el Grupo ha realizado importantes inversiones para poner en valor dichos activos.

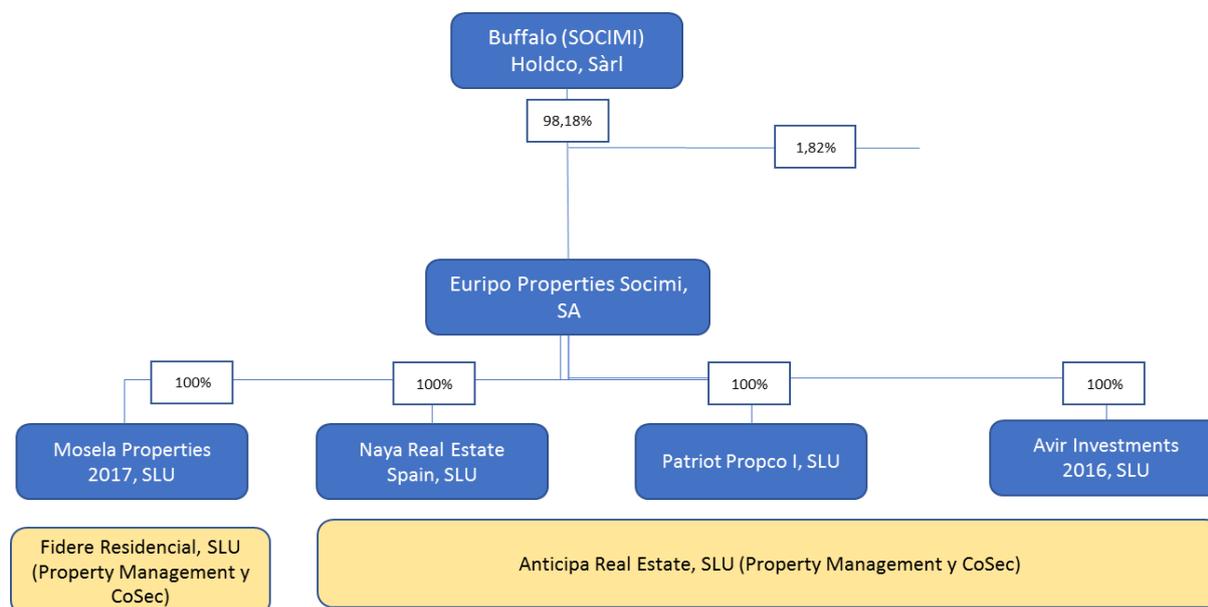
Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, el **Resultado del ejercicio** en 2019 se ha situado en unas pérdidas un 37% menores a las inicialmente previstas.

Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno
Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Euripo**”) y las sociedades dependientes Avir Investments 2016, S.L.U. (“**Avir**”), Naya Real Estate Spain, S.L.U. (“**Naya**”), Patriot Propco I, S.L.U. (“**Patriot Propco I**”), Mosela Properties 2017, S.L.U. (“**Mosela**”) (las “**Sociedades Dependientes**” y, conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo**”) cuentan, a fecha de hoy, con la siguiente estructura:



Respecto de las Sociedades Dependientes:

- Cada una es tenedora de un conjunto de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.
- La diversificación en las diferentes entidades pertenecientes al Grupo responde a una división puramente geográfica en función de la localización de los activos.

Todas las decisiones relativas a la Sociedad son tomadas por el consejo de administración (el “**Consejo**”) compuesto por los siguientes consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U (presidente y consejero delegado), debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera
- D. Jean Christophe Dubois (vocal)
- D. Jean-François Bossy (vocal)
- D. Diego San José de Santiago (vocal)

El Consejo cuenta con un secretario no consejero, D. Antonio López Gallego, y un vice-secretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez.

La mencionada membresía en el Consejo y cargos se replica en las sociedades Avir, Patriot Propco I y Naya.

En Mosela, sin embargo, las decisiones relativas a la administración de la sociedad son tomadas por un Consejo compuesto por los siguientes miembros:

- D. Jean-François Bossy (Presidente)
- D. Solveig Diana Hoffmann (Vocal)
- D. Diego San José de Santiago (Vocal)

El Consejo de Mosela cuenta con una secretaria no consejera, Dña. Laura Fernández García, y un vice-secretario no consejero, D. Andrés Berral Zurita.

Anticipa Real Estate, S.L.U. (“**Anticipa**”), que es proveedor de servicios, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con la cartera de activos propiedad de Avir, Patriot Propco I y Naya.

Asimismo, Fidere Residencial, S.L.U. (“**Fidere**”), también como proveedor de servicios, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con la cartera de activos propiedad de Mosela.

La Sociedad actualmente no cuenta con empleados en nómina, lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son llevadas a cabo por Anticipa y Fidere, respectivamente.

b) Funciones del Consejo y sus directores

Las funciones del Consejo, incluyen entre otras:

Formulación de cuentas anuales y estados financieros semestrales

- - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo de las sociedades del Grupo. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales de la Sociedad que se publiquen a fin de cumplir con los requisitos derivados de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”).
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o Toda operación por importe superior a 750.000 euros que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de las sociedades del Grupo deberá ser aprobada por el consejero delegado de la correspondiente sociedad del Grupo mancomunadamente con otro consejero de la sociedad en cuestión¹. Cualquier operación por debajo de este importe, se llevará a cabo por el consejero delegado o por un apoderado con facultades suficientes. Cada una de las sociedades del Grupo tiene aprobada una estructura de apoderamientos idéntica a los efectos de enajenar o adquirir activos inmobiliarios.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo, nombrado por los accionistas de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado I y II. *abajo*) suministrada por Anticipa y Fidere para formar sus decisiones.
- Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por el MAB y actualización de las mismas
 - o De conformidad con el apartado 1.5 de la Circular 2/2018, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante 24 meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos

¹ Esta operativa es aplicable a todas las Sociedades Dependientes excepto Mosela Properties 2017, SLU; esta última sociedad no tiene el mismo esquema de apoderamientos por lo que, en su caso, los apoderamientos para operaciones concretas los otorga el Consejo de Administración.

o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándolo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

- Asimismo, de conformidad con el apartado 1 de la Circular 6/2018 del MAB, el Consejo recogerá, dentro de los informes financieros semestrales y anuales que la Sociedad está obligada a remitir, cualesquiera actualizaciones de dichas previsiones o estimaciones, así como información relativa al grado de cumplimiento de las mismas.

c) Formación de los componentes del Consejo

a) Anticipa Real Estate, S.L.U (presidente y consejero delegado), debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera

D. Eduardo Mendiluce Fradera, representante persona física de Anticipa, quien ostenta el cargo de presidente y consejero delegado del Consejo de la Sociedad, es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UAB y Máster en Administración de Empresas en ESADE. Desde 2014 es Consejero Delegado de Anticipa, sociedad participada por fondos de inversión asesorados por The Blackstone Group Inc. (“**Blackstone**”). Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero. Ha sido miembro del consejo de administración de varias compañías inmobiliarias. Es Presidente de ESADE Alumni Inmobiliario y miembro del comité ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

b) D. Jean-Christophe Dubois (Consejero)

D. Jean-Christophe Dubois, miembro del Consejo de la Sociedad, es diplomado por la Universidad Central de Marsella y master por la ESCP Europe. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición y gestión de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia e Italia y es miembro del consejo de administración de otras sociedades participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

c) D. Jean-François Bossy (Consejero)

D. Jean-François Bossy, miembro del Consejo de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment que es una filial de Blackstone. Las citadas entidades están controladas por sociedades vinculadas a Blackstone en la medida en que cada una de ellas está administrada por un administrador único que es nombrado por sociedades vinculadas a Blackstone.

d) D. Diego San José de Santiago (Consejero)

D. Diego San José de Santiago, miembro del Consejo de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido y es miembro del consejo de administración de otras sociedades vinculadas a Blackstone.

e) Función de los Property Manager (Anticipa y Fidere)

El modelo de gestión de la Sociedad y sus filiales se instrumentaliza a través de los contratos de gestión que han suscrito con Anticipa y Fidere, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes. Anticipa y Fidere disponen de una plataforma suficientemente extensa para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera.

En virtud de los contratos suscritos con la Sociedad, Avir, Patriot Propco I y Naya, Anticipa presta, entre otros, los siguientes servicios:

- Asesorar y recomendar al Grupo sobre inversiones a realizar con objeto de maximizar el valor de los activos.
- Cuando aplique, contacto con las autoridades legales, nacionales e internacionales, para asegurarse del cumplimiento de permisos y autorizaciones pertinentes.
- Supervisión del cumplimiento de todas las leyes, permisos, licencias, requerimientos gubernamentales, municipales, acuerdos, convenios, etc.
- Supervisión del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios y seguros relativos a los activos.
- Supervisión de la correcta prestación de servicios por parte de terceras partes, como empresas de limpieza, servicios técnicos, seguridad, marketing, etc.
- Notificar al Grupo, de manera inmediata, de cualquier evento que pueda tener un efecto negativo en el mismo y/o en el activo.
- Asistir en la respuesta de cualquier comunicación general relativa a los activos planteada por cualquiera de los inquilinos.
- Elaboración del plan de negocio, antes de los 30 días previos al inicio del periodo anual del contrato. Adicionalmente reportará de manera trimestral sobre el cumplimiento del mismo.
- Preparación del informe anual de inversiones a realizar durante el periodo, incluyendo y cuantificando las oportunidades. Adicionalmente participará en la negociación de los servicios profesionales que se subcontraten tales como arquitectos, ingenieros, etc.
- Elaboración de informes financieros y colaboración en las auditorias y revisiones anuales y presupuestos de las sociedades.
- Solicitud, a un tercero experto independiente, de informes de valoración de los activos propiedad del Grupo.
- Supervisar los procesos judiciales relativos a los activos relacionados con desahucios reclamaciones de cantidad por impago de las rentas.
- Supervisar la comercialización de los activos y promover el alquiler o la venta, de acuerdo al plan de negocio elaborado o bajo instrucción del Grupo.
- Elaboración, mantenimiento y actualización de una base de datos de los clientes incluyendo rentas, fechas clave, renovaciones, etc.
- Negociar los términos y condiciones de los contratos de alquiler y venta.

Asimismo, en virtud del contrato de gestión suscrito con Mosela, Fidere presta, entre otros, los siguientes servicios:

- Preparar y actualizar el plan de negocio de Mosela, detallando las operaciones, ingresos y gastos que se hayan efectuado en relación con la Cartera;
- Negociar los términos de la celebración de cualquier arrendamiento relacionado con cualquier inmueble que forme parte de la Cartera de acuerdo con el plan de arrendamiento;
- Realizar recomendaciones respecto a la estrategia de arrendamiento de la Cartera.

- Gestionar las cuentas bancarias que se encuentren a nombre de Mosela;
- Monitorizar las condiciones de mercado y asesorar a Mosela en consecuencia.
- Asesorar a Mosela y proporcionarle la información que pueda necesitar para permitirle formular su estrategia de marketing y promoción para la cartera;
- Implementar las decisiones tomadas por Mosela en relación con las recomendaciones efectuadas por Fidere;
- Presentar y comparecer en todas las reclamaciones realizadas a las compañías de seguros en relación con la Cartera y recibir las cantidades surgidas de dichas reclamaciones;
- Prestar servicios de gestión de los activos (*property management*) y reporting.

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados por Anticipa y Fidere al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y el Consejo que la representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrada de forma periódica.
- Conferencia telefónica de periodicidad semanal:
 - o Se revisan todas las acciones de marketing, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o la Sociedad.
 - o En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *property management*, *asset management*, *controllers* y asesores).

Por tanto, los miembros del Consejo, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con su actividad, se informa al menos a dos miembros del Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por Anticipa, para que los primeros puedan revisar los referidos documentos. Dichos documentos deben ser firmados por el consejero delegado de la Sociedad o por algún apoderado general de la Sociedad, tratándose éstos de miembros de algunas de las filiales de Blackstone con experiencia en el sector inmobiliario. Adicionalmente, el Consejo celebra reuniones con carácter trimestral para revisar y supervisar, entre otros aspectos, los contratos suscritos por la Sociedad correspondiente durante el trimestre inmediatamente anterior, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento de SOCIMI del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de las cuentas individuales de la Sociedad de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019, y de las cuentas consolidadas del

Grupo de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al MAB incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley de Mercado de Valores, en el Reglamento de Abuso de Mercado y en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio de 2018 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas en el MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento concededores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Anticipa y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por personal dependiente de BRE Europe Real Estate Investment, filial de Blackstone.

Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el Consejo supervisa, con la asistencia de BRE Europe Real Estate Investment, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

III. Evaluación de riesgos

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
 - o Riesgos de cambios normativos;
 - o Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
 - o Riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
 - o Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al socio único de la compañía encargada de la gestión de los activos;
 - o Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia;
 - o Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes;
 - o Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;

- Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
 - Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
 - Riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
 - Riesgos derivados de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - Carácter cíclico del sector;
 - Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - Sector altamente competitivo; y
 - Riesgo de daños de los inmuebles.
 - Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
 - Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.