

El Prat de Llobregat, a 30 de octubre 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la **“Circular 3/2020 del BME MTF Equity”**), en sus redacciones vigentes, Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la **“Sociedad”** o **“Euripo”**) por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (Anexo I).

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

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

Atentamente,

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020, formulados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos formulados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Euripo Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

28 de octubre de 2020

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados del
período de
seis meses terminado el
30 de junio de 2020, preparados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020
(Euros)

ACTIVO	Notas Explicativas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Explicativas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 5		
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	126.145.560	137.615.618	Capital		49.936.773	66.824.776
Inversiones financieras a largo plazo		125.735.552	137.195.847	Prima de emisión		5.000.000	5.000.000
		410.008	419.771	Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante		13.687.160	13.687.160
				Otras aportaciones de Accionistas		(22.802.313)	(19.627.243)
				Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante		62.939.929	62.939.929
						(8.888.003)	(3.175.070)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE		79.449.454	89.154.780
Existencias-		14.766.965	28.102.839	Otras provisiones a largo plazo	Nota 6.1	10.779	3.679
Anticipo de proveedores		2.359	23.859	Deudas a largo plazo-		67.418.369	73.958.745
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		2.359	23.859	Deudas con entidades de crédito	Nota 6.5	66.580.773	73.093.572
Cartera por ventas y prestaciones de servicios		3.454.267	6.916.344	Otros pasivos financieros		837.596	885.173
Cartera de clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 10.2	450.001	4.748.834	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Notas 6.5 y 10.2	12.020.306	15.192.356
Cartera de clientes, empresas del Grupo y asociadas		2.180.920	147.512				
Deudores		702.800	1.009.962	PASIVO CORRIENTE		11.526.288	17.735.901
Otros créditos con las Administraciones Públicas		120.546	10.036	Deudas a corto plazo-	Nota 6.2	4.292.166	9.864.815
Inversiones financieras a corto plazo		7.854	9.414	Deudas con entidades de crédito		2.780.282	9.285.886
Periodificaciones a corto plazo		15.057	790	Otros pasivos financieros	Notas 6.5 y 10.2	1.511.884	578.929
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.287.418	22.152.432	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		772.199	34.297
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		6.461.923	7.839.789
				Proveedores y acreedores	Notas 10.2	3.286.323	4.692.209
				Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.676.353	1.653.678
				Deudas con las Administraciones Públicas		54.563	64.639
				Pasivos por impuesto corriente		1.196.024	1.204.452
				Anticipos de clientes		239.660	224.811
TOTAL ACTIVO		140.912.515	166.718.457	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		140.912.515	166.718.457

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 30 de junio de 2020

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2020
(Euros)

	Notas Explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8	2.047.482	2.283.172
Prestación de servicios		2.047.482	2.283.172
Otros ingresos de explotación		19.687	160.975
Otros gastos de explotación-	Nota 8	(4.291.473)	(4.881.505)
Servicios exteriores		(3.624.296)	(4.227.393)
Tributos		(454.950)	(565.687)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(152.887)	(119.207)
Otros gastos de gestión corriente		(59.340)	30.782
Amortización de inversiones inmobiliarias	Nota 4	(1.023.300)	(1.044.700)
Exceso de provisiones		-	193.580
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias-	Nota 4	(4.086.354)	61.666
Detenidos y pérdidas		(4.430.087)	(400.000)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		343.733	461.666
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(7.333.958)	(3.226.812)
Ingresos financieros		1.943	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.943	-
- En terceros		1.943	-
Gastos financieros-		(1.555.988)	(1.564.462)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 6.5 y 10.1	(232.946)	(4.080)
Por deudas con terceros	Nota 6.5	(1.323.042)	(1.560.382)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(1.554.045)	(1.564.462)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(8.888.003)	(4.791.274)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.888.003)	(4.791.274)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(8.888.003)	(4.791.274)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(8.888.003)	(4.791.274)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(1,78)	(0,96)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

f

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

EL 30 DE JUNIO DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(8.888.003)	(4.791.274)
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)	(8.888.003)	(4.791.274)
Total de Ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(8.888.003)	(4.791.274)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2020.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

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 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	-	-	-	-	(4.791.274)	(4.791.274)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(7.948.194)	-	7.948.194	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019	5.000.000	13.687.160	(19.627.243)	62.939.929	(4.791.274)	57.208.572
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	1.616.204	1.616.204
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
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	(8.888.003)	(8.888.003)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.175.070)	-	3.175.070	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2020	5.000.000	13.687.160	(22.802.313)	62.939.929	(8.888.003)	49.936.773

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Euros)

	Notas explicativas	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.443.326)	(4.035.936)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.888.003)	(4.791.274)
Ajustes al resultado		6.816.586	2.473.123
- Amortización de inversiones inmobiliarias	Nota 4	1 023 300	1 044 700
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias	Nota 4	4 430 087	400 000
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(343 733)	(481 666)
- Variación de provisiones	Nota 8	152 887	(74 373)
- Gastos financieros	Nota 6.5	1 555 988	1 564 462
- Ingresos financieros		(1 943)	-
Cambios en el capital corriente		1.878.612	(352.005)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2 309.190	335 761
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(444 911)	(558 403)
- Otros activos corrientes		7 233	(10 528)
- Otros pasivos corrientes		-	(4 429)
- Otros activos y pasivos no corrientes		7 100	(114 406)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	Nota 6.5	(1.250.521)	(1.365.780)
- Pagos de intereses		(1 250 521)	(1 365 780)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		6.361.964	(3.083.840)
Pagos por inversiones		(881.096)	(4.714.099)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(890 859)	(4 616 197)
- Otros activos financieros		9 763	(97 902)
Cobros por desinversiones		7.243.060	1.630.259
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	7 241 500	1 630 259
- Otros activos financieros		1 560	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(15.783.652)	6.244.014
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero		(15.783.652)	6.244.014
- Emisión deudas con entidades de crédito	Nota 6.5	1 028 649	2 800 000
- Emisión de otras deudas		-	287 685
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.5	2 246 535	10 053 658
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 6.5	(14 247 426)	(6 427 703)
- Devolución y amortización de otras deudas		(27 577)	(210 356)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 6.5	(4 783 833)	(259 268)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(10.865.014)	(875.782)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.152.432	7.080.914
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.287.418	6.205.152

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2020

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020

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

a) Introducción

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

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

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

Mediante escritura autorizada el día 1 de febrero de 2017 por el notario de Barcelona, D. 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 2º de los estatutos sociales.

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

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

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

A fecha 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019 el Grupo Buffalo se integra 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, Poligono 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 optaron por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI mediante escrito de comunicación presentado a la Administración Tributaria de fecha 15 de marzo de 2017 por parte de Patriot Propco I, S.L.U., 24 de marzo de 2017 por parte de Avir Investments 2016, S.L.U. y 17 de julio de 2017 por parte de Mosela Properties 2017, S.L.U.

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.

Desde el 2 de enero de 2019 las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity.

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 Buffalo, a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Testa Home, S.L. (anteriormente Fidere Residencial, S.L.U.).

La sociedad dominante última del Grupo Buffalo 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (en adelante el ejercicio 2019), 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 29 de junio de 2020 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

A 30 de junio de 2020, el Grupo Buffalo no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. para todas las sociedades que forman parte del Grupo Buffalo a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Testa Home, S.L. (anteriormente Fidere Residencial, S.L.U.) (véase Nota 10).

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) 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 cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 del Grupo Buffalo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y valoración descritas en las Notas 3.1 y 5 de la memoria consolidada de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Buffalo a

31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 6/2018 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIs incorporadas a negociación en el segmento de negociación BME Growth del BME MTF Equity.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Buffalo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo correspondientes al ejercicio 2019.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Buffalo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
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 NIIF9, NIC 39 y 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 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 – Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020

No aprobadas para todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras de rentas (publicada en mayo de 2020)	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de junio de 2020

El Grupo Buffalo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2020 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo Buffalo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 ⁽¹⁾

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020).

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que todas

estas normas, interpretaciones y modificaciones no supondrán un impacto relevante en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

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

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.f).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 4).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre "Información Financiera Intermedia", adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 30 de junio de 2020, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2019. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

e) Importancia relativa

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

f) Situación financiera e impactos del Covid-19

Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno Decreto el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio. Durante el Estado de Alarma se han producido diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril, donde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el Negocio Inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por el Grupo Buffalo y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el Negocio de Ventas supusiera, a pesar del confinamiento, solo una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos pre-covid, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de Negocio de Alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de Venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos sobre la facturación en el mes de abril versus periodo pre-COVID. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año. Asimismo, el Grupo Buffalo ha elaborado un presupuesto de tesorería para los próximos doce meses del que no se desprenden necesidades de financiación.

g) Hechos posteriores

A la fecha de preparación y aprobación de los presentes estados financieros resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores ni otros aspectos dignos de mención más allá de lo indicado en la Nota 6.1 en relación a la novación del préstamo Senior Facility Agreement.

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

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo Buffalo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo, por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(8.888.003)	(4.791.274)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	5.000.000	5.000.000
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(1,78)	(0,96)
Resultado diluido por acción:	(1,78)	(0,96)

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020

Coste	Euros				
	31/12/2019	Altas / Dotaciones	Traspasos	Bajas / Reversiones	30/06/2020
Coste	138.410.698	890.859	104.124	(7.083.062)	132.322.619
Amortización	(2.958.247)	(1.023.300)	-	171.405	(3.810.142)
Deterioro	(194.954)	(4.430.087)	-	13.890	(4.611.151)
Anticipos a proveedores	1.938.350	-	(104.124)	-	1.834.226
Total	137.195.847	(4.562.528)	-	(6.897.767)	125.735.552

31 de diciembre de 2019

Coste	Euros					31/12/2019
	31/12/2018	Altas / Dotaciones	Traspasos	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

Adiciones del periodo

Las adiciones del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 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 891 miles de euros (3.537 miles de euros durante el ejercicio 2019). Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 108 activos (171 activos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019) cuyo valor neto contable ascendía a 6.898 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 344 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (21.716 miles de euros, habiendo generado un beneficio neto de 8.840 miles de euros, en el ejercicio 2019).

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Buffalo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 4.430 miles de euros (182 miles de euros dotados y 240 miles de euros revertidos, respectivamente, en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019) considerando los criterios descritos a continuación, que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. Tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Buffalo llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo Buffalo está incurso en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el cual ha tenido en cuenta un criterio de riesgo, habiendo actualizado a dicha fecha el 42%, aproximadamente, del valor de su cartera. El valor a 30 de junio de 2020 de aquellos activos para los que se ha actualizado la tasación asciende a 65.715 miles de euros. En consecuencia, el valor total de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020 asciende a 171.984 miles de euros, considerando que la valoración del 42% de dichos activos ha sido actualizada a dicha fecha.

En este sentido, en la tabla siguiente se muestra la sensibilidad en el importe de la valoración ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros
	30/06/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	66.254
Valor de tasación	65.715
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	65.187

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Técnicos en Tasación, S.A. y CBRE Real Estate, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes actuaciones:

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Buffalo 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, 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 Buffalo, salvo por lo descrito a continuación en relación con la crisis de la COVID-19.

La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: *"El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción"* (IVSC – International Valuation Standard Council 2017).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente considerada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo Desktop. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

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

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en

función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo Buffalo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido las siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Buffalo	30/06/2020		31/12/2019	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera (*)	Tasa de descuento deflactada aplicada	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	13,31%	3,5%	21,10%	3%
Grupo B	15,06%	4,5%	22,57%	4%
Grupo C	29,95%	5%	39,65%	4,5%
Grupo D	37,65%	7%	15,14%	6,5%
Grupo E	4,03%	8%	1,54%	7%

(*) Corresponde únicamente a los 513 activos para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2020. La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que los valoradores consideran que no pueden sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponen que se enfrentan a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado la incertidumbre derivada de la Covid-19 en la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, el deterioro adicional a registrar en el caso de que las valoraciones sufrieran una caída del valor del 5% ascendería a 1.424 miles de euros.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo Buffalo no tenía elementos totalmente amortizados que siguieran en uso.

5. Patrimonio neto

5.1 Capital social

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.000 euros, constituido por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante.

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 30 de junio de 2020, 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 73,79%, 9,48%, 5,43% y 5,30%, 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 segmento BME Growth del BME MTF Equity desde enero de 2019.

5.2 Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2020, el saldo de la cuenta prima de emisión asciende a 13.687.160 euros. La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

5.3 Reserva legal

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 y al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 esta reserva no se encuentra constituida.

5.4 Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante

Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019, las reservas de consolidación del Grupo Buffalo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Mosela Properties 2017, S.L.U.	(7.725)	337.186
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(1.530.880)	(347.998)
Patriot Propco I, S.L.U.	883.389	(85.353)
Avir Investments 2016, S.L.U.	(20.570.334)	(18.342.036)
Euripo Properties SOCIMI, S.A.	(1.571.542)	(1.183.821)
Reservas atribuidas a la Sociedad Dominante	(5.221)	(5.221)
Total	(22.802.313)	(19.627.243)

5.5 Otras aportaciones de Accionistas

Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2020 no se han realizado aportaciones de accionistas adicionales a las ya existentes a 31 de diciembre de 2018.

5.6 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facilities Agreement" que cuenta con Deutsche Bank AG, London Branch, como acreedor; Situs Asset Management Limited como agente de garantías y con las sociedades del grupo, Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., como deudoras y garantes (véase Nota 6.1), 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., 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 dependientes se encuentran pignoralas en garantía de dicha deuda.

6. Deudas (largo y corto plazo)

6.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito	66.773.568	73.286.366
Periodificación de gastos de formalización	(192.795)	(192.794)
Fianzas recibidas	837.596	865.173
Total	67.418.369	73.958.745

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

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

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo Buffalo cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente y con el resto de obligaciones asociadas a dicho contrato de financiación.

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

Adicionalmente, con fecha 13 de julio de 2020 se ha novado el contrato "Senior Facilities Agreement". Las principales modificaciones han supuesto, por una parte, la dotación de una cuenta indisponible de tesorería por parte de Avir Investments 2016, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U. (deudores y garantes de dicha deuda) por importe de 2.500 miles de euros y, por otra parte, determinados cambios en el cálculo de los ratios mencionados anteriormente y en el periodo de disposición de dicha deuda.

6.2. Pasivos financieros a corto plazo

El epígrafe "Deudas a corto plazo" corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, así como a 2.559 miles de euros del principal Senior Facility Agreement con Deutsche Bank AG London Branch a devolver en el corto plazo (9.034 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

6.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Buffalo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Los contratos de financiación descritos en la Nota 6.1 exigen la contratación y mantenimiento de instrumentos de cobertura de tipo de interés de los préstamos mencionados durante toda la duración del contrato. En este sentido, el Grupo Buffalo ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 para tal fin.

El Grupo Buffalo, al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

6.4 Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo Buffalo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

6.5 Conciliación de flujos de efectivo

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	Euros					
	31/12/2019	Flujos de efectivo		Traspasos	Gastos financieros	30/06/2020
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	73.093.572	1.028.649	(4.982.448)	(2.559.000)	-	66.580.773
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.285.886	-	(10.387.646)	2.559.000	1.323.042	2.780.282
Total	82.379.459	1.028.649	(15.370.094)	-	1.323.042	69.361.055

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 1.121 miles de euros

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	Euros					
	31/12/2019	Flujos de efectivo		Traspasos	Gastos financieros	30/06/2020
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.192.356	1.552.511	(4.742.341)	17.780	-	12.020.306
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	34.297	694.024	(171.288)	(17.780)	232.946	772.199
Total	15.226.653	2.246.535	(4.913.629)	-	232.946	12.792.505

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 130 miles de euros.

Ejercicio 2019

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros:

	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	82.379.459

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

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas:

	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

7. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, las sociedades pertenecientes al Grupo Buffalo está acogidas al régimen SOCIMI, a excepción de la sociedad dependiente Naya Real Estate Spain, S.L.U., la cual está acogida al régimen de las EDAV. Finalizado el período transitorio del régimen SOCIMI resulta obligatorio dar cumplimiento a todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.7 y 14 de la memoria consolidada del ejercicio 2019). 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 de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, 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 su parte, la sociedad dependiente Naya Real Estate Spain, S.L.U., acogida al régimen EDAV, cumple los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) para que las participaciones en las misma tengan la consideración de activo apto a los efectos del régimen SOCIMI.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Buffalo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

8. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Buffalo (véase Nota 4) han ascendido a 2.047 miles de euros (2.283 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019).

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
Alicante	179.190	87.936
Almería	36.639	29.892
Ávila	9.548	8.866
Baleares	55.116	56.352
Barcelona	374.000	371.638
Burgos	-	120.200
Cádiz	10.469	6.452
Cantabria	268	1.859
Castellón	32.054	36.190
Gerona	70.747	62.032
Guadalajara	3.551	32.134
Guipuzcoa	3.275	3.450
Huelva	4.360	3.535
Huesca	2.303	1.558
Jaén	3.007	2.271
La Coruña	7.056	4.714
Las Palmas	150.776	127.999
Lérida	15.843	15.937
Madrid	570.952	801.953
Málaga	282.529	301.004
Murcia	13.455	13.261
Pontevedra	4.213	2.828
Santa Cruz de Tenerife	17.121	16.145
Segovia	1.897	1.826
Sevilla	27.094	22.861
Tarragona	61.308	52.686
Toledo	34.438	35.092
Valencia	67.976	52.939
Vizcaya	-	3.904
Zaragoza	8.297	5.658
Total Ingresos Arrendamiento	2.047.482	2.283.172

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 presenta la siguiente composición, en euros:

Concepto	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019
Reparaciones y conservación	950.716	1.635.356
Servicios de profesionales independientes	2.070.781	1.963.407
Primas de seguros	33.235	26.458
Servicios bancarios y similares	18.842	11.333
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	57.764	23.989
Suministros	73.877	81.142
Otros servicios	419.081	485.708
Total Servicios exteriores	3.624.296	4.227.393
Tributos	454.950	565.687
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	152.887	119.207
Otros gastos de gestión corriente	59.340	(30.782)
Total Otros gastos de explotación	4.291.473	4.881.505

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria (véase Nota 10). Asimismo, incluye otros gastos tales como servicios notariales, honorarios de auditoría y servicios recibidos de otros expertos.

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Buffalo ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 153 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (119 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019). En este sentido, la situación derivada de la crisis de la COVID-19, no ha tenido un efecto significativo en el riesgo de crédito del Grupo Buffalo, no habiendo sido relevante el volumen de moratorias o bonificaciones acordadas con los inquilinos.

Gastos financieros con terceros

Los gastos financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 6.

9. Información financiera por segmentos

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

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

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

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

Información por segmentos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios	521.898	279.220	570.952	364.098	311.314	-	2.047.482
Prestación de servicios	521.898	279.220	570.952	364.098	311.314	-	2.047.482
Otros ingresos de explotación	3.328	3.386	715	3.075	4.488	4.695	19.687
Otros gastos de explotación	(785.820)	(333.394)	(442.620)	(488.908)	(457.145)	(1.783.586)	(4.291.473)
Servicios exteriores	(686.558)	(297.415)	(352.749)	(397.533)	(387.006)	(1.503.035)	(3.624.296)
Tributos	(99.117)	(35.916)	(77.271)	(76.923)	(68.098)	(97.625)	(454.950)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(152.887)	(152.887)
Otros gastos de gestión corriente	(145)	(63)	(12.600)	(14.452)	(2.041)	(30.039)	(59.340)
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	-	-
Amortización del inmovilizado	(248.386)	(96.943)	(261.405)	(166.828)	(249.738)	-	(1.023.300)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.160.739)	(163.264)	(260.870)	(277.639)	(1.223.842)	-	(4.086.354)
Deterioros y pérdidas	(2.820.842)	(73.546)	(340.035)	(147.572)	(1.048.092)	-	(4.430.087)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	660.103	(89.718)	79.165	(130.067)	(175.750)	-	343.733
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(2.669.719)	(310.995)	(393.228)	(566.202)	(1.614.923)	(1.788.891)	(7.333.958)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	1.943	1.943
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(1.555.988)	(1.555.988)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(1.554.045)	(1.554.045)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(2.669.719)	(310.995)	(393.228)	(566.202)	(1.614.923)	(3.332.936)	(8.888.003)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(2.669.719)	(310.995)	(393.228)	(566.202)	(1.614.923)	(3.332.936)	(8.888.003)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	(8.888.003)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	(1,78)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

Información por segmentos del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019

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

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

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

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Concepto	Euros				Total
	Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Testa Home, S.L.	Venmark Investments 2016, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	970.534	21.875	-	992.409
Repercusión de costes financieros	226.133	-	-	6.813	232.946
Total	226.133	970.534	21.875	6.813	1.225.355

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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

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

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 6.

10.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas vinculadas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

30 de junio de 2020

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	1.707.744	11.633.270	247.301	-
Patriot Midco, S.à r.l.	-	-	524.898	-
Patriot Trader I, S.L.U.	14.721	-	-	-
Ariste Properties 2019, S.L.U.	24.970	-	-	-
Patriot Investments SARL	54.984	-	-	-
Venmark Investments 2016, S.L.U.	-	387.036	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	378.501	-	-	1.676.353
Total	2.180.920	12.020.306	772.199	1.676.353

31 de diciembre de 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

El Grupo Buffalo mantiene líneas de préstamos de 400 millones de euros con vencimiento único a 10 años con Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 11.633 miles de euros a 30 de junio de 2020 (14.823 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 3,70%. Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, el grupo ha devengado 226 miles de euros en concepto de intereses financieros por el citado préstamo (4 euros en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019).

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

El Grupo Buffalo no tiene personal contratado, por lo que las funciones de alta dirección son realizadas por el órgano de administración de la Sociedad Dominante.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, al cierre del ejercicio 2019 y a fecha de preparación y aprobación de las presentes notas explicativas, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del consejo de administración durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el ejercicio 2019. De igual forma, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no mantienen saldos deudores o acreedores con ésta a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ni tienen concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. y con Testa Home, S.L. (anteriormente Fidere Residencial, S.L.U.) (véase Nota 10.1).

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

DILIGENCIA: D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de vicesecretario no miembro del consejo de administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. certifico que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 de Euripo Properties SOCIMI, S.A. compuestos por el balance resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido, el estado de flujos de efectivo consolidado resumido y las notas explicativas han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración, con vistas a su verificación por los auditores, en la celebración de su reunión del 30 de septiembre del 2020. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo y RDL 21/2020 de 9 de junio, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los estados financieros resumidos consolidados debidamente formulados adjuntos 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 emitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrente.

Los citados documentos, que están extendidos en las 30 páginas que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de setiembre de 2020



Miguel Acosta Ramírez
Vicesecretario no consejero del consejo de administración
De Euripo Properties SOCIMI, S.A.

h

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

Balance de situación (30/06/2020 – 31/12/2019)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO	74.801.245	77.989.015
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo -	75.093.025	78.176.194	FONDOS PROPIOS-		
Instrumentos de patrimonio	75.093.025	78.176.194	Capital -	5.000.000	5.000.000
			Capital escriturado	5.000.000	5.000.000
			Prima de emisión	13.687.160	13.687.160
			Reservas	(92)	(92)
			Resultado de ejercicios anteriores	(3.637.982)	(3.351.925)
			Otras aportaciones de accionistas	62.939.929	62.939.929
			Resultado del ejercicio	(3.187.770)	(286.057)
			PASIVO CORRIENTE	331.291	208.697
ACTIVO CORRIENTE	39.511	21.518	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	175.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	156.291	208.697
Periodificaciones a corto plazo	2.129	3.100	Proveedores	92.978	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	37.382	18.418	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	3.630	3.630
			Acreedores varios	58.798	205.050
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	885	17
TOTAL ACTIVO	75.132.536	78.197.712	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	75.132.536	78.197.712

Cuenta de resultados (30/06/2020 – 30/06/2019)

	Enero - Junio 2020 (6 meses)	Enero - Junio 2019 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación -	(104.496)	(199.546)
Servicios exteriores	(104.496)	(199.546)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(104.496)	(199.546)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	(3.083.168)	-
Deterioros y pérdidas	-3.083.168,30	
Gastos financieros	(106)	-
RESULTADO FINANCIERO	(3.083.274)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.187.770)	(199.546)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(3.187.770)	(199.546)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.187.770)	(199.546)