

El Prat de Llobregat, a 30 de abril de 2021

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 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 adelante, la “Sociedad” o “Euripo”), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión consolidado.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 30 de marzo de 2021, las mismas sólo han sido firmadas por el secretario del Consejo de Administración, Miguel Acosta Ramírez, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

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,

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 2020 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 2020, 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 2020, 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 neto contable asciende a 69.961 miles de euros a cierre del ejercicio 2020, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 10.281 miles de euros, de los que 8.216 miles de euros han sido registrados con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 (véase Nota 5). Dichas participaciones suponen un elemento relevante de las cuentas anuales, representando la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2020.

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.

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

Descripción

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. En este sentido, los expertos independientes indican en sus informes que, al 31 de diciembre de 2020, su valoración está sujeta a una incertidumbre material como consecuencia de la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario en las que basar su opinión a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

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.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad y su impacto en el valor recuperable de las participaciones mantenidas.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto y, específicamente, en relación con la incertidumbre incluida por los valoradores en sus informes de valoración derivada de la COVID-19, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

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

Descripción

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, todo ello, en el contexto de incertidumbre adicional derivada de la crisis sanitaria generada por la COVID-19.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Situación financiera

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.6 de la memoria adjunta, el Grupo al que pertenece la Sociedad presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 1.152 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad y las sociedades participadas (véase Nota 5) son garantes de las deudas financieras descritas en la Nota 6.5, estando la totalidad de las acciones de la Sociedad y de las sociedades dependientes pignoradas en garantía de dichas deudas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base a la obtención y evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas, básicamente, a los volúmenes de actividad del Grupo al que pertenece la Sociedad, en los presupuestos de tesorería elaborados por los administradores de la Sociedad.

Situación financiera

Descripción

En este contexto, tal y como se detalla en la Nota 2.6, los administradores de la Sociedad gestionan la tesorería de la cartera Buffalo (véase Nota 1) de forma consolidada y, en consecuencia, la evaluación de la situación financiera de la Sociedad y del Grupo, se ha realizado a partir del presupuesto de tesorería elaborado para los próximos doce meses de la cartera Buffalo, el cual considera determinados volúmenes de actividad. Dicho presupuesto incluye todas las sociedades españolas del Grupo al que pertenece la Sociedad, salvo Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U., para las que se ha realizado un presupuesto de tesorería específico. De acuerdo con dicho análisis de la situación financiera y de liquidez, los administradores de la Sociedad estiman que se podrán atender todo los pagos de la Sociedad y del Grupo en los próximos 12 meses.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el compromiso del grupo superior al que pertenece de no reclamar, en el caso de que sea necesario, los saldos con vencimiento en el corto plazo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos obtenido el compromiso suscrito por el grupo superior al que pertenece la Sociedad, a través de Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., de no reclamar, en el caso de que sea necesario, los saldos mantenidos en el corto plazo, para dar cobertura a las necesidades financieras del Grupo al que pertenece la Sociedad.

Finalmente, hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en la memoria adjunta (véase Nota 2.6) acerca de la evaluación del principio de empresa en funcionamiento realizada, conforme al marco normativo de información financiera que es de aplicación, y verificado si la información desglosada es consistente con los presupuestos y análisis realizados por los administradores de la Sociedad.

Situación financiera

Descripción

En este contexto, la evaluación del principio de empresa en funcionamiento requiere de la realización de estimaciones significativas y de la aplicación de juicios relevantes por parte de los administradores de la Sociedad, en especial, en la elaboración del mencionado presupuesto de tesorería, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En consecuencia, durante el ejercicio 2020, 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%.

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, 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.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

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

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 2020 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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, así como 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 2020 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 10 y 11 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

28 de abril de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/07281

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.

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 2020 e
Informe de Gestión.**

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio	Nota 6	89.960.578	78.176.194	FONDOS PROPIOS-	Nota 6	70.344.793	77.989.015
		89.960.578	78.176.194	Capital -		5.000.000	5.000.000
		69.960.578	78.176.194	Prima de emisión		5.000.000	5.000.000
				Reservas		13.687.160	13.687.160
				Resultado de ejercicios anteriores		(92)	(92)
				Otras aportaciones de accionistas		(3.637.982)	(3.351.925)
				Resultado del ejercicio		62.939.929	62.939.929
						(7.644.222)	(286.057)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Deudores varios		478.129	21.518	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10.2	14.520	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo - Crédito a empresas	Nota 10.2	-	3.100			14.520	-
Perdificaciones a corto plazo		463.452	-	PASIVO CORRIENTE		79.394	208.697
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		463.452	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	292	-
		6.370	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores y Acreedores varios		79.102	208.697
		8.307	18.418	Proveedores, empresas de grupo y asociadas		74.885	205.050
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.2	4.193	3.630
TOTAL ACTIVO		70.438.707	78.197.712	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 7.1	70.438.707	78.197.712

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2020.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 9.1	788.377	-
Ventas		788.377	-
Otros gastos de explotación -	Nota 9.3	(215.773)	(387.721)
Servicios exteriores		(212.195)	(387.721)
Tributos		(3.578)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		572.604	(387.721)
Gastos financieros -			
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.1	(1.210)	-
Por deudas con terceros		(292)	-
		(918)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	Nota 5	(8.215.616)	101.664
Deterioros y pérdidas		(8.215.616)	101.664
RESULTADO FINANCIERO		(8.216.826)	101.664
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	Nota 7	(7.644.222)	(286.057)
		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(7.644.222)	(286.057)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(7.644.222)	(286.057)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(7.644.222)	(286.057)
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)	(7.644.222)	(286.057)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020

k

EUROIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020
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 2018	5.000.000	13.687.160	(679.412)	62.939.929	(2.672.605)	78.275.072
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(286.057)	(286.057)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	(2.672.605)	-	2.672.605	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.000.000	13.687.160	(3.352.017)	62.939.929	(286.057)	77.989.015
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(7.644.222)	(7.644.222)
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	(286.057)	-	286.057	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.000.000	13.687.160	(3.638.074)	62.939.929	(7.644.222)	70.344.793

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL DEL EJERCICIO 2020
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		438.821	(427.684)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.644.222)	(286.057)
Ajustes al resultado-		8.216.826	(101.663)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 5	8 215 616	(101 663)
- Gastos financieros		1 210	-
Cambios en el capital corriente -		(132.865)	(39.964)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		3 100	2 750
- Otros activos corrientes		(6 370)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(129 595)	(42 714)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(918)	-
- Pagos de intereses		(918)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(463.452)	-
Pagos por Inversiones -	Nota 10.2	(463.452)	-
- Empresas del grupo y asociadas		(463 452)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		14.520	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		14.520	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2	14 520	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(10.111)	(427.684)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		18.418	446.102
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.307	18.418

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

**Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020**

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.

5

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. 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.

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 las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB).

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 Buffalo 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 2020, 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 2020, 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 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.

Al cierre del ejercicio 2020, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta que la misma cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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 el consejo de administración de la Sociedad 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 el consejo de administración 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020.

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 41.449,

116.669, 3.877 y 17.376 miles de euros, respectivamente (58.825, 165.718, 5.277 y 3.175 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2019).

2.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el consejo de administración 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 el consejo de administración 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 evolución de la aplicación del principio de empresa en funcionamientos (véase Nota 2.6).
- 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 2020, 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 Principio de empresa en funcionamiento

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), del que se desprende un fondo de maniobra negativo a nivel consolidado de 1.152 miles de euros, siendo todas las participaciones sociales mantenidas en dichas sociedades participadas, pignoradas en garantía de sendos préstamos, según se detalle en la Nota 5.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses elaborado de la cartera Buffalo (véase Nota 1), el cual considera todas las sociedades españolas del Grupo, salvo Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U., para las que se ha realizado un presupuesto de tesorería específico. Dichos presupuestos de tesorería contemplan determinadas hipótesis de ocupación y rentas de alquiler, ventas de inmuebles, gastos operativos, así como necesidades de inversión y amortizaciones de deuda financiera. En este sentido, los administradores de la Sociedad han considerado los aspectos derivados de la COVID-19 descritos en la Nota 2.7 y, específicamente el impacto que dicha situación puede tener en la actividad de la misma y de sus sociedades participadas. En este contexto, el administrador único de Buffalo SOCIMI Holdco S.à r.l. y los Administradores de la Sociedad no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta el Grupo al que pertenece la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a la tesorería disponible y al plan de negocio del grupo anteriormente mencionado.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo Euripo ha obtenido una comunicación escrita de Buffalo SOCIMI Holdco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Euripo, comprometiéndose, en caso de que sea necesario, a no reclamar el pago de los saldos registrados en el corto plazo.

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 consolidado del Grupo en el que se integra la Sociedad, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca la continuidad de las operaciones del Grupo Euripo con dicho apoyo financiero.

2.7 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que, entre otros aspectos, han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La pandemia derivada del COVID-19 ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores y se ha experimentado una reducción significativa en el volumen de transacciones, existiendo aún incertidumbre respecto a cuando se estabilizará el mercado, todo ello considerando los efectos que los rebrotes del COVID-19 están generando.

La extensión del Estado de Alarma hasta el 9 de mayo de 2021 y, con ella, la prórroga de determinadas medidas desarrolladas por las diferentes Leyes promulgadas para hacer frente a las consecuencias e impactos económicos derivados de la COVID19 han supuesto la posibilidad de prórroga de los contratos de arrendamiento por un plazo de 6 meses, esto es, arrendamientos que expiren hasta mayo '21 podrán ser prorrogados, a voluntad del inquilino hasta máximo noviembre '21.

Las limitaciones de movilidad intermunicipal o entre áreas sanitarias ha reducido el número de visitas comerciales a las viviendas gestionadas por la Sociedad lo que se ha logrado mitigar gracias a un incremento en las campañas de márketing y la opción de pre reservar las viviendas a través de nuestra web, que incorpora en cada anuncio videos 360º en alta resolución del activo que permiten realizar visitas virtuales, lo que se traduce en visitas físicas más eficaces. El ritmo de ventas se ha visto muy afectado a la baja por la situación de COVID19, tanto en volumen como en precio.

Dado el impacto de la pandemia y la incertidumbre en el mercado, dificulta presentar un pronóstico fiable, por su dependencia de muchos factores, especialmente del éxito del programa de vacunación, el consejo de administración ha tenido en cuenta para la elaboración de los presupuestos los volúmenes de actividad alcanzados en el ejercicio 2020 que incluyen los impactos derivados de la Covid-19.

Las medidas implementadas durante y tras el confinamiento nos han permitido incrementar nuestro grado de digitalización limitando el número de interacciones físicas en la formalización de documentos, prácticamente a la firma en notaría, al poder formalizarse el resto de documentos por vía telemática.

En cualquier caso, los miembros del consejo de administración de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del COVID-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir. En este sentido el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha considerado los aspectos derivados de la Covid-19 en la evaluación del principio de empresa en funcionamiento descrito en la Nota 2.8 y en la determinación del valor razonable de las sociedades participadas descrita en la Nota 4.1.

2.8 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2020 y 2019 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.

2.9 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.

2.10 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.11 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 2019.

3. Aplicación del resultado

3.1 Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 formulada por los el consejo de administración 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	(7.644.222)
Total	(7.644.222)

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 las siguientes categorías:

- **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, el consejo de administración 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, excepto por la incertidumbre derivada por la situación derivada de la COVID-19 descrita en esta nota, 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 cual 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 3,5% y el 8% para el ejercicio 2020, y entre el 3% y el 7% para el ejercicio 2019, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2020

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	14,74%	3,5%
Grupo B	14,94%	4,5%
Grupo C	26,89%	5%
Grupo D	38,84%	7%
Grupo E	4,58%	8%

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%

Asimismo, 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.

De este modo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración de los activos de las sociedades participadas ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros
	31/12/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	146.666
Valor de tasación - escenario base	154.386
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0.5%)	162.105

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de los activos que se encuentran en las sociedades participadas en un 5% a 31 de diciembre de 2020, ello supondría el registro de un deterioro adicional de las inversiones en empresas participadas de, aproximadamente, 830 miles de euros.

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.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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 el entonces 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.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo. En la memoria deberá incluirse información acerca de los juicios realizados en relación al registro de los dividendos en estos casos.

4.4 Provisiones y contingencias

El consejo de administración 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.

El consejo de administración de la Sociedad estima que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

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 el consejo de administración de la Sociedad considera 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, entendiendo 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 2020 y 2019. 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 2020 y 2019 son los siguientes:

Ejercicio 2020

Descripción	Euros		
	Saldo al 31/12/2019	Deterioro	Saldo al 31/12/2020
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:	(2.065.460)	(8.215.616)	(10.281.076)
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(2.065.460)	(5.513.958)	(7.579.418)
Patriot Propco I, S.L.U.	-	(2.701.658)	(2.701.658)
Total	78.176.194	(8.215.616)	69.690.578

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han registrado adiciones en este epígrafe del balance.

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, el consejo de administración de la Sociedad ha considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, minoradas en un 10%. Dichas valoraciones se han realizado mediante la metodología descrita en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar una dotación de deterioro por importe de 8.216 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 (reversión de deterioro de 102 miles de euros en el ejercicio 2019).

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

Ejercicio 2020

Razón social	Domicilio social	Auditor	% Participación		Euros					Valor Neto en libros
			Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado		Total Patrimonio	
							Neto	De explotación		
Avir Investments 2016, S.L.U.	Av. Manoteras 46, 1-A, Madrid	Deloitte, S.L.	100	-	1.841.890	12.447.555	(6.647.288)	(4.833.605)	7.642.157	34.866.907
Mosela Properties 2017, S.L.U.	Paseo de la Castellana 257, Madrid	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	5.644.990	(357.669)	32.457	5.290.321	6.454.500
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	C/ Roure 6-8, 4a planta, Poligono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	23.288.544	(3.758.718)	(3.492.365)	19.532.826	20.528.576
Patriot Propco I, S.L.U.	C/ Roure 6-8, 4a planta, Poligono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	100	-	3.000	9.405.756	(2.378.281)	(1.816.204)	7.030.475	8.110.595
Total										69.960.578

Ejercicio 2019

Razón social	Domicilio social	Auditor	% Participación		Euros					Valor Neto en libros
			Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado		Total Patrimonio	
							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
Mosela Properties 2017, S.L.U.	Paseo de la Castellana 257, Madrid	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.	C/ Roure 6-8, 4a planta, Poligono 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, Poligono 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

Las empresas Avir Investments 2016, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U., Naya Real Estate Spain, S.L.U. y 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

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 y 2020, 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 98,26% y 98,18%, respectivamente. 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 73,83%, 9,49%, 5,44% y 5,31%, respectivamente.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil – MAB) desde enero de 2019.

6.2 Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre 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 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 2020 y 2019 esta reserva no se encontraba constituida.

6.4 Otras Aportaciones de Accionistas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado aportaciones de Accionistas adicionales a las ya existentes.

6.5 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facility Agreement", firmado en fecha 9 de octubre de 2017 y novado posteriormente el 13 de julio de 2020, 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 Investmentents 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública. acreedora por retenciones practicadas	24	17
Total	24	17

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 2020

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
			(7.644.222)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:	8.215.616	(788.377)	7.427.239
Deterioro de participaciones	8.215.616	-	8.215.616
Dividendos	-	(788.377)	(788.377)
Ajustes temporales:	23.695	-	23.695
Provisiones de gastos	23.695	-	23.695
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(193.288)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(193.288)

Ejercicio 2019

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
			(286.057)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:	-	(101.664)	(101.664)
Deterioro de participaciones	-	(101.664)	(101.664)
Ajustes temporales:	-	(5.850)	(5.850)
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)

La Sociedad ha procedido a ajustar la totalidad de los ajustes por deterioro de participaciones financieras registrados durante los ejercicios 2020 y 2019.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha ajustado los dividendos recibidos de Patriot Propco I, S.L.U. por importe de 788 miles de euros (véase Nota 9.1).

Por su parte, 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 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El consejo de administración de la Sociedad considera 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 2019	Ejercicio 2020
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 (3.097.537) en el ejercicio 2018	(253.890) en el ejercicio 2017 (3.097.537) en el ejercicio 2018 (286.057) en el ejercicio 2019
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.	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.

✓

Descripción	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020
	- 100% de las participaciones sociales de la sociedad Naya Real Estate Spain, 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	- 100% de las participaciones sociales de la sociedad Naya Real Estate Spain, 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: 10.812 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: 6.455	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: 8.111 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: 20.529 miles de euros. Mosela Properties 2017, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 6.455
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

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha devengado 788 miles de euros correspondientes al cobro de un dividendo pagado por Patriot Propco I, S.L.U.

Por su parte, durante el ejercicio 2019, la Sociedad no devengó importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios.

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 2020 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros (véanse Notas 9.3 y 10.1).

U

9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2020 y 2019 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2020	2019
Servicios de profesionales independientes	207.030	387.094
Primas de seguros	4.378	-
Servicios bancarios y similares	787	627
Total Servicios exteriores	212.195	387.721
Tributos	3.578	-
Total Otros gastos de explotación	215.773	387.721

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. El consejo de administración de la Sociedad manifiesta 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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
Repercusión de costes financieros	292
Total	14.812

Ejercicio 2019

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 2020 y 2019 no se han distribuido dividendos, adicionales a los descritos en la Nota 9.1.

10.2 Saldos con empresas del grupo

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

Ejercicio 2020

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	
	Créditos a empresas	Deudas a largo plazo	Saldos acreedores comerciales	Deudas a corto plazo
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	463.452	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	14.520	4.193	292
Total	463.452	14.520	4.193	292

Ejercicio 2019

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

Las deudas a largo plazo con Anticipa Real Estate, S.L.U. incluyen los honorarios devengados y no pagados por la gestión administrativa de la Sociedad. Al 7 de diciembre de 2020, se ha firmado una adenda al contrato de gestión de activos suscrito a 27 de septiembre de 2017, suscribiendo el acuerdo de aplazamiento del pago de los honorarios de las sociedades mencionadas a la sociedad gestora.

Las partes han acordado aplazar los honorarios devengados des del 1 de octubre de 2019 hasta el 30 de junio de 2021, durante un plazo máximo de 12 meses a contar a partir de esta última fecha. De la misma manera, a voluntad del Grupo Buffalo, al que pertenece la Sociedad, el aplazamiento de los honorarios podrá extenderse hasta el 31 de marzo de 2022, y este plazo, a su vez, hasta el 31 de diciembre de 2022, siendo esta la fecha máxima concedida. Antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, Anticipa Real Estate Spain, S.L.U. ha comunicado al Grupo Buffalo que no exigirá importe alguno del fee aplazado durante el ejercicio 2021, en este sentido, la Sociedad ha registrado la mencionada cuenta a pagar a largo plazo.

Finalmente, en compensación por el aplazamiento del pago de los honorarios, se aplica un interés anual del 3,5% sobre el importe a satisfacer por la Sociedad y el importe de los intereses devengados en el ejercicio 2020 por dichos importes aplazados en el ejercicio 2020 ha sido de 292 euros.

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 consejo 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 2020 y 2019. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los miembros del consejo de administración 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), que no deben considerarse como retribución derivada de su cargo como consejero de la Sociedad ya que éste es gratuito.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 los administradores de la Sociedad ha ascendido a 105.450 euros en el ejercicio 2020 (30.784 euros en el ejercicio 2019).

5

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los miembros del consejo de administración 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 2020 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
	2020	2019
Servicios de Auditoría	36.357	38.128
Otros servicios de Verificación	43.645	43.500
Total servicios de Auditoría y Relacionados	80.002	81.628
Servicios fiscales	-	-
Otros Servicios	-	20.000
Total Servicios Profesionales	80.002	101.628

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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	67	45
Ratio de las operaciones pagadas	67	45
Ratio de las operaciones pendientes de pago	35	23
	Euros	Euros
Total pagos realizados	305.237	430.616
Total pagos pendientes	26.075	100.737

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, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

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 a la Sociedad en los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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, la Sociedad está acogida 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 la Sociedad 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 o 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, el consejo de administración de la Sociedad, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, junto con un informe realizado por un tercero experto independiente (PriceWaterhouseCoopers), concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre de 2020.

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 los miembros del consejo de administración 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

Con fecha 3 de febrero de 2021 se compraron 7.732 acciones propias de la Sociedad a un precio de 19,40 euros por acción, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. No se han producido otros hechos posteriores a 31 de diciembre de 2020 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2021.

Euripo Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB). 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 2020, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes denominado Grupo Buffalo y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Contexto económico español en el ejercicio 2020. Situación del sector inmobiliario en 2020 y previsiones para 2021:

Durante 2020, la economía española ha experimentado una caída en términos de PIB del 11%. Dicha caída sin parangón viene motivada por el contexto de pandemia global, y fundamentalmente se concentró durante el primer semestre del año. En el último trimestre, el PIB ha mostrado señales de resistencia, creciendo pese a los malos pronósticos, un 0,4%.

Con respecto al 2021, diferentes organismos internacionales y nacionales, estiman que los siguientes años el PIB crecerá a un ritmo alto, aunque no existe consenso acerca de cuándo se alcanzarán los niveles previos a la pandemia mundial de COVID-19. En este sentido, el Banco de España ha proyectado tres distintos escenarios de crecimiento de PIB en 2021, siendo el más suave del 7,5%, el más severo del 3,2%, y un escenario central del 6%.

El sector inmobiliario, no ha sido ajeno al contexto general macroeconómico, experimentando tanto un descenso en el nivel de ventas como una caída generalizada, aunque no homogénea, en el nivel de precios. Estimamos que la resolución de los distintos elementos de incertidumbre supondrá la progresiva vuelta a tasas de crecimiento positivas del sector y a una situación más acorde con el momento cíclico de la economía.

El Covid-19 ha impactado fuertemente a España con una caída del PIB del 11% en 2020. El sector inmobiliario se ha visto afectado tanto en número de transacciones (-14,5% en 2020 vs 2019 según el INE), como en precios (en 2020 los precios de los pisos de segunda mano bajaron un 3,3% según los datos de los notarios españoles).

Dado el impacto de la pandemia y la incertidumbre en el mercado, es imposible presentar un pronóstico fiable, por su dependencia de muchos factores, especialmente del éxito del programa de vacunación.

En cualquier caso, los miembros del consejo de administración de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del COVID-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Evolución del negocio durante el 2020 y evolución previsible

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Buffalo vendió 252 inmuebles a terceros. A 31 de diciembre de 2020 sus activos alquilados ascendieron a 593.

El resultado consolidado a diciembre de 2020 ha sido negativo (17.376.109) euros, mientras que el resultado individual de la Sociedad ha sido negativo (7.644.222) euros recogiendo los impactos negativos de la pandemia provocada por el Covid-19, según se detalla en la Memoria.

El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

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 2020, 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 2020, 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 2020, 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 2020, 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 2020 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 67 días, con una ratio de operaciones pagadas de 67 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 35 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, la Sociedad está acogida 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 la Sociedad 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 o 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, el consejo de administración de la Sociedad, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, junto con un informe realizado por un tercero experto independiente (PriceWaterhouseCoopers), concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2020.

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

Con fecha 3 de febrero de 2021 se compraron 7.732 acciones propias de la Sociedad a un precio de 19,40 euros por acción, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

No se han producido otros hechos posteriores a 31 de diciembre de 2020 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 2020

D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de secretario no miembro del consejo de administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros consejo de administración de la Sociedad, en la reunión del 30 de marzo de 2021. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido de la disposición final octava del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los siguientes 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 no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad 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 35 páginas que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2021



Miguel Acosta Ramírez
Secretario no miembro 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 2020 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 2020, 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 2020, 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 2020 asciende a 112.858 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 4.331 miles de euros (véase Nota 7).

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. En este sentido, los expertos independientes indican en sus informes que, al 31 de diciembre de 2020, su valoración está sujeta a una incertidumbre material como consecuencia de la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario en las que basar su opinión a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

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, tales como los precios de venta y la rentabilidad exigida a las mismas, 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 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.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

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, todo ello, en el contexto de incertidumbre adicional derivada de la crisis sanitaria generada por la COVID-19.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad dominante y su impacto en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 5.3 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con este aspecto y, específicamente, en relación con la incertidumbre incluida por los valoradores en sus informes de valoración derivada de la COVID-19, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Situación financiera

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3.7 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 1.152 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 4.570 miles de euros, un importe de 735 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base a la obtención y evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas, básicamente, a los volúmenes de actividad del Grupo, en los presupuestos de tesorería elaborados por los administradores de la Sociedad dominante.

Situación financiera

Descripción

En este contexto, tal y como se detalla en la Nota 3.7, los administradores de la Sociedad dominante gestionan la tesorería de la cartera Buffalo (véase Nota 1) de forma consolidada y, en consecuencia, la evaluación de la situación financiera del Grupo, se ha realizado a partir del presupuesto de tesorería elaborado para los próximos doce meses de la cartera Buffalo, el cual considera determinados volúmenes de actividad. Dicho presupuesto incluye todas las sociedades españolas del Grupo, salvo Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U. (véase Nota 10.6), para las que se ha realizado un presupuesto de tesorería específico. De acuerdo con dicho análisis de la situación financiera y de liquidez, los administradores de la Sociedad dominante estiman que se podrán atender todos los pagos del Grupo en los próximos 12 meses.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con el compromiso del grupo superior al que pertenece de no reclamar, en el caso de que sea necesario, los saldos con vencimiento en el corto plazo.

En este contexto, la evaluación del principio de empresa en funcionamiento requiere de la realización de estimaciones significativas y de la aplicación de juicios relevantes por parte de los administradores de la Sociedad dominante, en especial, en la elaboración del mencionado presupuesto de tesorería, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos obtenido el compromiso suscrito por el grupo superior al que pertenece la Sociedad dominante, a través de Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., de no reclamar, en el caso de que sea necesario, los saldos mantenidos en el corto plazo, para dar cobertura a las necesidades financieras del Grupo.

Finalmente, hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en la memoria consolidada adjunta (véanse Notas 3.7 y 10.6) acerca de la evaluación del principio de empresa en funcionamiento realizada, conforme al marco normativo de información financiera que es de aplicación, y verificado si la información desglosada es consistente con los presupuestos y análisis realizados por los administradores de la Sociedad dominante.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En consecuencia, durante el ejercicio 2020, 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, 13 y 16.4, 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.

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, 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, 13 y 16.4 de la memoria consolidada adjunta del ejercicio 2020 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.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, 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, así como 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 2020 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 9 y 10 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/07280

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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



Francesc Ganyet Olivé

Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21334

28 de abril de 2021

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 2020
e Informe de Gestión Consolidado

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Notas 7 y 14.1	3.876.606	5.277.060
Prestación de servicios		3.876.606	5.277.060
Otros ingresos de explotación		51.920	43.824
Otros gastos de explotación-	Nota 14.3	(9.014.951)	(11.150.113)
Servicios exteriores		(8.211.268)	(10.089.632)
Tributos		(2.284.005)	(850.514)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8.1	(296.679)	(209.967)
Otros gastos de gestión corriente		(222.999)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(2.067.326)	(2.339.308)
Exceso de provisiones		-	806.633
Deterioro y resultado por enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias-	Nota 7	(7.188.909)	8.897.582
Deterioros y pérdidas		(4.391.215)	57.339
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(2.797.694)	8.840.243
Otros resultados		-	(561)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(14.342.660)	1.535.117
Ingresos financieros-		2.482	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.482	-
Gastos financieros-		(3.073.169)	(3.103.489)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 11.4 y 15.1	(472.566)	(10.967)
Por deudas con terceros	Nota 11.4	(2.600.603)	(3.092.522)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(3.070.687)	(3.103.489)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(17.413.347)	(1.568.372)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.3	37.238	(1.606.696)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(17.376.109)	(3.175.070)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(17.376.109)	(3.175.070)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 10.8	(17.376.109)	(3.175.070)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 10.9	(3.48)	(0.64)

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2020.

f

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(17.376.109)	(3.175.070)
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)	(17.376.109)	(3.175.070)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(17.376.109)	(3.175.070)

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos consolidado correspondiente al ejercicio 2020

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 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 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
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(17.376.109)	(17.376.109)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.175.070)	-	3.175.070	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5.000.000	13.687.160	(22.802.313)	62.939.929	(17.376.109)	41.448.667

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020
(Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(8.392.191)	(11.266.625)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(17.413.347)	(1.568.372)
Ajustes al resultado-		12.680.321	(3.371.136)
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	2 067 326	2 339 308
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 7	4 391 215	(57 339)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 7	2 797 694	(8 840 243)
- Variación de provisiones (+/-)		353 399	83 649
- Ingresos financieros (-)		(2 482)	-
- Gastos financieros (+)	Notas 11.4 y 15.1	3 073 169	3 103 489
Cambios en el capital corriente-		391.220	(2.926.457)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		4 205 443	(4 364 786)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(3 772 878)	1 442 295
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(3 966)
- Otros activos corrientes (+/-)		(41 345)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(4.050.385)	(3.400.660)
- Pagos de intereses (-)	Nota 11.4	(2 883 171)	(3 075 722)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(1 167 214)	(324 938)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		14.644.436	24.133.803
Pagos por Inversiones-		(2.083.737)	(6.438.060)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 7	(1 610 555)	(6 438 060)
- Empresas del grupo y asociadas (-)	Nota 15.2	(473 182)	-
Cobros por desInversiones-		16.728.173	30.571.863
- Inversiones inmobiliarias (+)	Nota 7	16 692 529	30 556 497
- Otros activos financieros (+)		35 644	15 366
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(26.923.528)	2.204.340
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(26.923.528)	2.204.340
- Emisión deudas con entidades de crédito (+)	Nota 11.4	1 028 650	2 800 000
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	Nota 11.4	11 227 080	16 562 227
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	Nota 11.4	(18 198 882)	(14 389 603)
- Devolución y amortización de otras deudas (-)		(112 997)	(1 210 828)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo (-)	Nota 11.4	(20 867 379)	(1 557 456)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(20.671.283)	15.071.518
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.152.432	7.080.914
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11.6	1.481.149	22.152.432

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (en adelante, "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 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 2020 y a 31 de diciembre de 2019 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, 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. 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.

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, a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Testa Home, S.L.

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 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, 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 2020, 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. (véanse Notas 14.2 y 15.1).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las 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 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 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 13). 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.

Al cierre del ejercicio 2020, el consejo de administración de la Sociedad Dominante manifiesta que el Grupo Buffalo cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

Ejercicio 2020

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	72.989.015	(7.644.222)
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	12.447.555	(6.647.288)
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	5.644.990	(357.669)
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	9.405.756	(2.378.281)
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	23.288.544	(3.758.718)

f

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/ Manoteras, 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)

Variaciones del perímetro de consolidación

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

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 consejo de administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Ley de Modificaciones Estructurales y la restante legislación mercantil.
- 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.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

J

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 2020 y 2019. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el consejo de administración 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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha 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 el consejo de administración 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 evolución de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.7).
- 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 2020, 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 2020 y 2019 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 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

3.7 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo Buffalo mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.152 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 4.570 miles de euros, un importe de 735 miles de euros es con sociedades vinculadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses elaborado de la cartera Buffalo (véase Nota 1), el cual considera todas las sociedades españolas del Grupo, salvo Naya Real Estate Spain, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Mosela Properties 2017, S.L.U., para las que se ha realizado un presupuesto de tesorería específico. Dichos presupuestos de tesorería contemplan determinadas hipótesis de ocupación y rentas de alquiler, ventas de inmuebles, gastos operativos, así como necesidades de inversión y amortizaciones de deuda financiera. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han considerado los aspectos derivados de la COVID-19 descritos en la Nota 3.8 y, específicamente el impacto que dicha situación puede tener en la actividad del Grupo. En este contexto, el administrador único de Buffalo SOCIMI Holdco S.à r.l. y los administradores de la Sociedad Dominante no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta el Grupo al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a la tesorería disponible y al plan de negocio del grupo anteriormente mencionado.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo Buffalo ha obtenido una comunicación escrita de Buffalo SOCIMI Holdco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Euripo, comprometiéndose, en caso de que sea necesario, a no reclamar el pago de los saldos registrados en el corto plazo.

Teniendo en consideración todo lo anterior, que mitiga la incertidumbre sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, los Administradores de la Sociedad Dominante ha formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3.8 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que, entre otros aspectos, han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La pandemia derivada del COVID-19 ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores y se ha experimentado una reducción significativa en el volumen de transacciones, existiendo aún incertidumbre respecto a cuando se estabilizará el mercado, todo ello considerando los efectos que los rebrotes del COVID-19 están generando.

La extensión del Estado de Alarma hasta el 9 de mayo de 2021 y, con ella, la prórroga de determinadas medidas desarrolladas por las diferentes Leyes promulgadas para hacer frente a las consecuencias e impactos económicos derivados de la COVID19 han supuesto la posibilidad de prórroga de los contratos de arrendamiento por un plazo de 6 meses, esto es, arrendamientos que expiren hasta mayo '21 podrán ser prorrogados, a voluntad del inquilino hasta máximo noviembre '21.

Las limitaciones de movilidad intermunicipal o entre áreas sanitarias ha reducido el número de visitas comerciales a las viviendas gestionadas por la Sociedad lo que se ha logrado mitigar gracias a un incremento en las campañas de márketing y la opción de pre reservar las viviendas a través de nuestra web, que incorpora en cada anuncio videos 360º en alta resolución del activo que permiten realizar visitas virtuales, lo que se traduce en visitas físicas más eficaces. El ritmo de ventas se ha visto muy afectado a la baja por la situación de COVID19, tanto en volumen como en precio.

Dado el impacto de la pandemia y la incertidumbre en el mercado, dificulta presentar un pronóstico fiable, por su dependencia de muchos factores, especialmente del éxito del programa de vacunación, el consejo de administración ha tenido en cuenta para la elaboración de los presupuestos los volúmenes de actividad alcanzados en el ejercicio 2020 que incluyen los impactos derivados de la Covid-19.

Las medidas implementadas durante y tras el confinamiento nos han permitido incrementar nuestro grado de digitalización limitando el número de interacciones físicas en la formalización de documentos, prácticamente a la firma en notaría, al poder formalizarse el resto de documentos por vía telemática.

En cualquier caso, los miembros del consejo de administración de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del COVID-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir. En este sentido el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha considerado los aspectos derivados de la Covid-19 en la evaluación del principio de empresa en funcionamiento descrito en la Nota 3.7 y en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias descrita en la Nota 5.3.

3.9 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.

3.10 Normas e interpretaciones efectivas en el presente periodo

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

Las 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 2020 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:		
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 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
Modificaciones 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 NIIF 16 - Arrendamientos. Reducciones del alquiler (publicada en mayo de 2020)	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilización de las reducciones de los alquileres relacionadas con la COVID-19.	1 de junio de 2020

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones señaladas, no habiendo supuesto un cambio significativo en sus políticas contables.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e Interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Reforma de los tipos de interés de referencia - Fase 2 (publicadas en agosto de 2020)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relativas a las reformas de los tipos de interés (segunda fase).	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 4. Aplazamiento de la aplicación de la NIIF 9 (publicada en junio de 2020)	Aplazamiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2020
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIIF 3. Referencia al marco conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para poner en consonancia las definiciones de activos y pasivos en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen varias aclaraciones relativas al registro de activos y pasivos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16. Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020)	Esta modificación prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben reconocerse en la cuenta de pérdidas y ganancias.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37. Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020)	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de dicho contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF, ciclo 2018-2020 (publicadas en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Aclaraciones sobre la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 17 - Contratos de seguro y sus modificaciones (publicado en mayo de 2017 y junio de 2020, respectivamente)	Sustituye a la NIIF 4 y establece principios para el reconocimiento, medición, presentación y desglose de los contratos de seguro para que la entidad ofrezca información pertinente y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguro tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

El consejo de administración de la Sociedad Dominante no ha 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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha 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 2020 de la Sociedad Dominante, por importe de 7.644 miles de 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.), 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, excepto por la incertidumbre derivada por la situación derivada de la COVID-19 descrita en esta nota, sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo.

La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 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 de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 por los expertos terceros independientes, 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 cual 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 3,5% y el 8% para el ejercicio 2020, y entre el 3% y el 7% para el ejercicio 2019, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2020

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	14,74%	3,5%
Grupo B	14,94%	4,5%
Grupo C	26,89%	5%
Grupo D	38,84%	7%
Grupo E	4,58%	8%

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%

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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha 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 2.837 miles de euros al cierre del ejercicio 2020.

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.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance consolidado y únicamente se presentan por su importe neto cuando el Grupo tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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. 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.

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.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante estima 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.

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, 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

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o 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. el consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 15).

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 2020 y 2019. 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 2020 y 2019, 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. 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 el consejo de administración 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 2020 y 2019, 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 2020						
	Segmentos					Unidad Corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
ACTIVO NO CORRIENTE	26.459.299	5.610.537	37.062.890	19.056.314	24.668.598	393.541	113.251.179
Inversiones Inmobiliarias-	26.459.299	5.610.537	37.062.890	19.056.314	24.668.598	-	112.857.638
Valor bruto contable	28.091.420	6.074.869	38.788.968	20.037.746	28.747.125	-	121.740.128
(Amortización)	(1.151.517)	(335.232)	(1.315.991)	(712.028)	(1.037.114)	-	(4.551.882)
(Deterioro)	(480.604)	(129.100)	(410.087)	(269.404)	(3.041.413)	-	(4.330.608)
Valor neto contable	26.459.299	5.610.537	37.062.890	19.056.314	24.668.598	-	112.857.638
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-	-	-	393.541	393.541
ACTIVO CORRIENTE	204.182	43.296	292.929	147.054	190.363	2.539.786	3.417.609
Existencias-	-	-	6.921	-	-	-	6.921
Anticipos a proveedores	-	-	6.921	-	-	-	6.921
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	204.182	43.296	286.009	147.055	190.362	543.320	1.414.222
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	61.138	12.964	85.639	44.033	57.000	-	260.774
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	428.813	428.813
Deudores	143.044	30.332	200.368	103.022	133.362	-	610.128
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	114.507	114.507
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	473.182	473.182
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	42.135	42.135
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	-	1.481.149	1.481.149
TOTAL ACTIVO	26.663.481	5.653.833	37.355.818	19.203.369	24.858.960	2.933.327	116.668.788

	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	1.868.271	954.061	679.186	897.053	1.380.984	22.323.284	28.102.839
Existencias-	-	-	23.859	-	-	-	23.859
Anticipos a proveedores	-	-	23.859	-	-	-	23.859
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	1.868.271	954.061	655.327	897.053	1.380.984	160.648	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	-	-	-	-	-	147.512	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	33.424.801	11.544.437	39.178.257	23.601.921	35.225.986	22.743.055	165.718.457

	Situación a 31 de diciembre de 2020						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
PATRIMONIO NETO	-	-	-	-	-	41.448.667	41.448.667
Capital	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-	13.687.160	13.687.160
Reservas	-	-	-	-	-	(22.802.313)	(22.802.313)
Otras aportaciones de Accionistas	-	-	-	-	-	62.939.929	62.939.929
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(17.376.109)	(17.376.109)
PASIVO NO CORRIENTE	223.274	76.876	125.120	152.532	174.374	69.898.051	70.650.227
Otras provisiones a largo plazo	-	-	-	-	-	60.399	60.399
Deudas a largo plazo-	223.274	76.876	125.120	152.532	174.374	64.435.304	65.187.480
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	64.425.304	64.425.304
Otros pasivos financieros	223.274	76.876	125.120	152.532	174.374	-	752.176
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	-	-	-	5.402.348	5.402.348
PASIVO CORRIENTE	11.157	3.841	520.200	7.622	8.713	4.018.361	4.569.894
Deudas a corto plazo-	11.157	3.841	520.200	7.622	8.713	915.684	1.467.217
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	915.684	915.684
Otros pasivos financieros	11.157	3.841	520.200	7.622	8.713	-	551.533
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	229.760	229.760
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	-	-	-	-	-	2.872.917	2.872.917
Proveedores y acreedores	-	-	-	-	-	2.219.738	2.219.738
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	-	-	-	505.575	505.575
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	18.921	18.921
Anticipos de clientes	-	-	-	-	-	128.683	128.683
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	234.431	80.717	645.320	160.154	183.087	115.365.079	116.668.788

	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

b

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente, en euros:

	Ejercicio 2020						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios-	995.650	347.870	1.053.811	690.219	789.056	-	3.876.606
Prestación de servicios	995.650	347.870	1.053.811	690.219	789.056	-	3.876.606
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	51.920	51.920
Otros gastos de explotación-	(2.499.242)	(1.214.261)	(1.425.754)	(1.511.733)	(1.513.657)	(850.304)	(9.014.951)
Servicios exteriores	(1.813.985)	(613.548)	(1.190.395)	(1.139.381)	(1.024.731)	(429.228)	(6.211.268)
Tributos	(684.798)	(570.641)	(222.758)	(356.038)	(449.770)	-	(2.284.005)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	(296.679)	(296.679)
Otros gastos de gestión corriente	(459)	(30.072)	(12.601)	(16.314)	(39.156)	(124.397)	(222.999)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(562.392)	(125.848)	(569.856)	(342.692)	(466.538)	-	(2.067.326)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias -	(2.011.587)	(1.544.011)	(99.243)	(79.504)	(3.454.564)	-	(7.188.909)
Deterioros y pérdidas	(602.999)	(230.636)	(178.408)	(80.771)	(3.298.401)	-	(4.391.215)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(1.408.588)	(1.313.375)	79.165	1.267	(156.163)	-	(2.797.694)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(4.077.571)	(2.536.250)	(1.041.042)	(1.243.710)	(4.645.703)	(798.384)	(14.342.660)
Ingresos financieros-	-	-	-	-	-	2.482	2.482
De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-	-	-	-	2.482	2.482
Gastos financieros-	-	-	-	-	-	(3.073.169)	(3.073.169)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	-	-	-	(472.566)	(472.566)
Por deudas con terceros	-	-	-	-	-	(2.600.603)	(2.600.603)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(3.070.687)	(3.070.687)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(4.077.571)	(2.536.250)	(1.041.042)	(1.243.710)	(4.645.703)	(3.869.071)	(17.413.347)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	37.238	37.238
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(4.077.571)	(2.536.250)	(1.041.042)	(1.243.710)	(4.645.703)	(3.831.833)	(17.376.109)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-	-	-	(3.831.833)	(17.376.109)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	-	-	-	-	-	-	(3,48)

	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 de inversiones inmobiliarias	(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 de inversiones inmobiliarias -	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	-	-	-	-	-	(2.850.720)	(3.175.070)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	-	-	-	-	-	-	(3.175.070)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	-	-	-	-	-	-	(0,64)

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 de inversiones inmobiliarias" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante los ejercicios 2020 y 2019.

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

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado de los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

Coste	Euros					31/12/2020
	31/12/2019	Altas / Dotaciones	Trasposos	Reversiones	Bajas	
Coste	138.410.698	1.610.555	1.887.583	-	(20.168.708)	121.740.128
Amortización	(2.958.247)	(2.067.326)	-	-	473.691	(4.551.882)
Deterioro	(194.954)	(4.411.994)	-	20.779	255.561	(4.330.608)
Anticipos a proveedores	1.938.350	-	(1.887.583)	(50.767)	-	-
Total	137.195.847	(4.868.765)	-	(29.988)	(19.439.456)	112.857.638

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

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, en euros, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos	52.155.552	57.418.304
Construcciones	58.571.604	69.849.724
Instalaciones técnicas y mobiliario	11.012.972	11.142.670
Total	121.740.128	138.410.698

Adiciones del ejercicio

Las adiciones del ejercicio terminado 31 de diciembre 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 1.611 miles de euros (3.537 miles de euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019). Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 267 activos (171 durante el ejercicio 2019) cuyo valor neto contable ascendía a 19.439 miles de euros (21.716 miles de euros durante el ejercicio 2019) habiéndose generado unas pérdidas de 2.798 miles de euros por dichas enajenaciones (beneficio de 8.840 miles de euros durante el ejercicio 2019), las cuales se encuentran registrados 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 2020, el Grupo Buffalo ha dotado y revertido provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 4.412 y 21 miles de euros, respectivamente, considerando los criterios descritos en la Nota 5.3 (dotación y reversión de 182 y 240 miles de euros en el 2019, 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 2020 a 154.386 miles de euros (186.002 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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
	31/12/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	146.666
Valor de tasación	154.386
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	162.105

El consejo de administración de la Sociedad Dominante ha 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 los criterios descritos en la Nota 5.3.

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo Buffalo no ha realizado pagos a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantiene saldo alguno en el epígrafe de "Anticipos a proveedores", ya que el Juzgado ha otorgado los derechos de propiedad de los inmuebles que había al 31 de diciembre de 2019, por importe de 1.888 miles de euros.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las unidades arrendadas han ascendido a 3.877 miles de euros (5.277 miles de euros en el ejercicio 2019), 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 2021 y 2031 (véase Nota 14.1).

A 31 de diciembre de 2020, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser puestas al alquiler a excepción de 93 fincas de las que el Grupo (93 fincas al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 a su valor neto contable:

Ejercicio 2020

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor Bruto contable	Amortización y deterioro	Valor Neto contable
Viviendas	910	98.449.817	(5.968.240)	92.481.577
Parkings	271	4.134.076	(568.016)	3.566.060
Trasteros	36	170.473	(40.307)	130.166
Casas	84	8.928.804	(602.153)	8.326.651
Locales	16	5.861.227	(831.060)	5.030.167
Otros Inmuebles	21	1.807.023	(193.337)	1.613.686
Oficinas	14	2.388.708	(679.377)	1.709.331
Total	1.352	121.740.128	(8.882.490)	112.857.638

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

Ubicación geográfica

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Alicante	3.172.309	4.676.629
Almería	1.781.375	1.788.343
Asturias	-	24.754
Ávila	290.449	345.003
Badajoz	21.317	21.176
Baleares	4.536.661	4.486.687
Barcelona	19.907.793	20.512.176
Burgos	12.213.562	10.404.319
Cádiz	403.017	397.557
Castellón	782.980	1.169.643
Ciudad Real	37.582	37.381
Córdoba	-	116.496
Coruña	299.863	358.566
Gerona	2.476.333	2.582.863
Granada	300.236	298.470
Guadalajara	5.113.213	6.803.704
Guipúzcoa	165.786	165.371
Huelva	129.954	206.156
Huesca	62.695	62.556
Jaén	267.976	263.659
Las Palmas	4.990.915	5.464.323
Lérida	596.703	793.929
Madrid	39.613.405	42.949.895
Málaga	15.260.305	16.419.043
Murcia	437.714	1.541.128
Pontevedra	221.150	219.988
Santa Cruz de Tenerife	559.818	621.850
Segovia	143.759	172.513
Sevilla	1.765.421	2.336.887
Tarragona	2.999.507	6.939.451
Toledo	829.585	958.306
Valencia	2.119.580	5.035.744
Zaragoza	239.165	236.132
Total	121.740.128	138.410.698

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 2020 y 2019 existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, si bien, el consejo de administración 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.

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

8.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Clientes por prestación de servicios	918.243	5.109.624
Deterioro de operaciones comerciales	(657.469)	(360.790)
Total	260.774	4.748.834

El movimiento de la provisión de depreciación de cuentas por cobrar durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros		
	01/01/2020	Dotación	31/12/2020
Deterioro de operaciones comerciales	(360.790)	(296.679)	(657.469)
Total	(360.790)	(296.679)	(657.469)

Ejercicio 2019

	Euros		
	01/01/2019	Dotación	31/12/2019
Deterioro de operaciones comerciales	(150.823)	(209.967)	(360.790)
Total	(150.823)	(209.967)	(360.790)

8.2 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.

9. 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 2020 y 2019. 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Menos de un año	2.608.495	5.288.548
Entre uno y cinco años	3.807.022	8.563.562
Más de cinco años	993.262	1.248.163
Total	7.408.779	15.100.273

10. Patrimonio neto

10.1 Capital social

Al cierre del ejercicio 2020 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.

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 y 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 98,26% y 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 73,83%, 9,49%, 5,44% y 5,31%, respectivamente.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil – MAB) desde enero de 2019.

10.2 Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2020 y 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 emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad del dicho saldo.

10.3 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 2020 y 2019 esta reserva no se encuentra constituida.

10.4 Reservas de consolidación y de la Sociedad Dominante

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros	
	31/12/2020	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)

10.5 Otras aportaciones de Accionistas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado aportaciones de accionistas adicionales a las ya existentes

10.6 Garantías comprometidas con grupo

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación denominado "Senior Facility Agreement", de fecha 9 de octubre de 2017, posteriormente novado el 13 de julio de 2020, 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 11.1), 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.

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.

10.7 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 15.2)	5.632.108	15.226.653
Total endeudamiento con entidades de crédito (corto y largo plazo) (Nota 11)	65.350.988	82.572.252
- Efectivo y otros medios equivalentes	(1.481.149)	(22.152.432)
Deuda neta	69.501.947	75.646.473
Patrimonio Neto	41.448.667	58.824.776
Total capital empleado	110.950.614	134.471.249
Ratio de endeudamiento	63%	56%

10.8 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en el ejercicio 2020 y 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio 2020 (*)	Resultados consolidados del ejercicio 2019 (*)
Euripo Properties SOCIMI, S.A.	571.393	(387.721)
Avir Investments 2016, S.L.U.	(6.647.288)	(2.228.298)
Mosela Properties 2017, S.L.U.	(366.577)	(344.911)
Patriot Propco I, S.L.U.	(4.013.808)	968.742
Naya Real Estate Spain, S.L.U.	(6.919.849)	(1.182.882)
Total	(17.376.109)	(3.175.070)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

10.9 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 2020 y 2019 no existen instrumentos que puedan tener un efecto dilutivo en vigor, por lo que el resultado básico y diluido por participación coinciden.

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(17.376.109)	(3.175.070)
Nº acciones	Nº acciones	
Número promedio de acciones ordinarias	5.000.000	5.000.000
Resultado básico por acción:	(3,48)	(0,64)
Resultado diluido por acción:	(3,48)	(0,64)

11. Deudas (largo y corto plazo)

11.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Deudas a largo plazo	
	31/12/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito	64.537.302	73.286.366
Periodificación de gastos de formalización	(101.998)	(192.794)
Fianzas recibidas	752.176	865.173
Total	65.187.480	73.958.745

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 y 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 Facility Agreement", el primero formalizado el 9 de octubre de 2017, novado el 13 de julio de 2020, entre Deutsche Bank AG, London Branch y la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. (véase Nota 10.6) 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 10.6).

Senior Facility Agreement con Deutsche Bank AG London Branch

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una deuda por importe de 34.299 miles de euros, de los cuales 801 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 2020 el Grupo cumplía la totalidad de obligaciones establecidas por este contrato de financiación.

Asimismo, en el epígrafe descrito en la Nota 5.13 se incluyen una cláusula en concepto de *cash-trap* según se establece en el *Senior Facility Agreement con Deutsche Bank AG London Branch*.

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.

Adicionalmente, según se indica anteriormente, con fecha 13 de julio de 2020 se ha novado dicho contrato. Las principales modificaciones han supuesto, por una parte, la dotación de una cuenta de 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 período de disposición de dicha deuda.

Senior Facility Agreement con Goldman Sachs Internacional

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una deuda por importe de 31.052 miles de euros, de los cuales 115 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%. Este contrato se suscribió el 12 de febrero de 2018

entre la sociedad Patriot Pledgeco, S à r.l. con la entidad financiera Goldman Sachs International por un nominal de 168.652 miles de euros. 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 2020 el Grupo cumplía la totalidad de obligaciones establecidas por este contrato de financiación.

Por su parte, el contrato de financiación contempla un vencimiento inicial el 12 de febrero de 2020, prorrogable hasta el 12 de febrero de 2023 mediante renovaciones anuales (condicionada únicamente a la solicitud expresa de dicha prórroga, así como a no encontrarse en situación de impago de la deuda, y cumplir con los requisitos de establecimiento de garantías hipotecarias sobre los inmuebles y cobertura de tipos de interés). A la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad ha ejercido la prórroga del vencimiento de dicho préstamo hasta el 12 de febrero de 2022.

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 del consejo de administración de la Sociedad Dominante, al cierre del ejercicio 2020, 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.

11.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo" corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, así como a 749 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).

11.3 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 11.1 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 el consejo de administración 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.

El Grupo Buffalo, al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.

11.4. 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 2020

	Euros					
	31/12/2019	Flujos de efectivo		Trasposos	Intereses	31/12/2020
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	73.093.572	1.028.650	(9.026.654)	(748.903)	88.639	64.435.304
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	9.285.886	-	(11.631.069)	748.903	2.511.964	915.684
Total	82.379.458	1.028.650	(20.657.723)	-	2.600.603	65.350.988

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 2.458 miles de euros.

Ejercicio 2019

	Euros					
	31/12/2018	Flujos de efectivo		Trasposos	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.

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas

Ejercicio 2020

	Euros					
	31/12/2019	Flujos de efectivo		Trasposos	Intereses	31/12/2020
		Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.192.356	11.043.165	(20.867.379)	34.206	-	5.402.348
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	34.297	183.915	(426.812)	(34.206)	472.566	229.760
Total	15.226.653	11.227.080	(21.294.191)	-	472.566	5.632.108

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por importe de 427 miles de euros.

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

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 es la siguiente:

Concepto	Euros			
	Deudores		Acreedores	
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Hacienda Pública, acreedora por IVA	2.071	11.086	45.432	15.066
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	-	-	4.472	2.752
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	1.204.452	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	-	6.215	1.086
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	7.965	103.421	8.520	17
Total	10.036	114.507	1.269.091	18.921

6

12.2 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 2020

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(17.413.347)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes	77.407	-	77.407
Liberalidades	12.600	-	12.600
Recargos	49.554	-	49.554
Intereses con sociedades vinculadas	15.253	-	15.253
Ajustes temporales:	5.686.859	(630.102)	5.056.757
Deterioro inversiones inmobiliarias	4.411.994	(20.779)	4.391.215
Gastos financieros netos	850.921	-	850.921
Provisiones gastos	225.837	(488.282)	(262.445)
Insolvencias	198.107	(121.041)	77.066
Base imponible fiscal total			(12.279.184)
Base imponible fiscal régimen general			(12.279.184)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			-

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)

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.

12.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

En el ejercicio 2019, debido al incumplimiento del régimen SOCIMI, las sub-Socimis generaron un resultado que tributó 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 fue 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

12.4 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 2020 las sociedades españolas del Grupo Buffalo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El consejo de administración de la Sociedad Dominante considera 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.

13. 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.

14. Ingresos y gastos

14.1 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 7). 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 2020 y 2019 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Alicante	138.410	219.437
Almería	71.169	84.394
Ávila	15.744	24.821
Baleares	106.689	129.466
Barcelona	709.285	840.812
Burgos	195.976	232.054
Cádiz	19.717	17.805
Cantabria	(217)	4.065
Castellón	59.780	86.215
Coruña	13.548	15.721
Gerona	131.136	169.926
Guadalajara	5.293	45.481
Guipúzcoa	6.549	7.553
Huelva	8.284	8.290
Huesca	3.778	3.770
Jaén	6.020	7.587
Las Palmas	287.306	351.906
Lérida	31.802	38.161
Madrid	1.090.799	1.829.913
Málaga	535.367	632.336
Murcia	21.978	35.527
Pontevedra	8.418	8.331
Santa Cruz de Tenerife	35.248	39.500
Segovia	3.784	3.782
Sevilla	49.258	55.082
Tarragona	111.442	147.167
Toledo	63.553	76.872
Valencia	130.656	139.942
Vizcaya	-	3.903
Zaragoza	15.834	17.241
Total ingresos arrendamientos	3.876.606	5.277.060

14.2 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., a las cuales se les retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2020 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 1.880 miles de euros (2.014 miles de euros en el ejercicio 2019) y 41 miles de euros con (79 miles de euros con Testa Home, S.L.U. en el ejercicio 2019) (véanse Notas 14.3 y 15.1).

J

14.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2020 y 2019 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Reparaciones y conservación	1.986.352	3.290.890
Servicios de profesionales independientes	3.164.771	5.381.743
Primas de seguros	41.525	41.194
Servicios bancarios y similares	27.477	26.508
Publicidad, propagando y relaciones públicas	88.149	86.992
Suministros	107.652	167.614
Otros servicios	795.342	1.094.691
Total Servicios exteriores	6.211.268	10.089.632
Tributos	2.284.005	850.514
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8.1)	296.679	209.967
Otros gastos de gestión corriente	222.999	-
Total Otros gastos de explotación	9.014.951	11.150.113

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 2019) 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. El consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 15.1).

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

El saldo del epígrafe "Excesos de provisiones" incluye, en el ejercicio 2019, un cambio de estimación en las provisiones registradas por costes relacionados con los activos inmobiliarios realizado en dicho ejercicio. Esta nueva estimación fue realizada por el consejo de administración 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo Buffalo ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 297 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 adjunta (210 miles de euros al 31 de diciembre 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 de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 15.2.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Concepto	Euros		
	Servicios recibidos	Repercusión de costes financieros	Total
Venmark Investments 2016, S.L.U.	-	23.239	23.239
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	411.651	411.651
Anticipa Real Estate, S.L.U.	1.880.003	37.676	1.917.679
Testa Home, S.L.	40.783	-	40.783
Total	1.920.786	472.566	2.393.352

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

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. 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 el ejercicio 2020 y 2019 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 11.

15.2 Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2020

Sociedades vinculadas	Euros				
	Activo corriente		Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a empresas	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	463.452	-	2.303.469	8.182	-
Venmark Investments 2016, S.L.U.	-	-	1.329.437	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	9.730	428.813	1.769.442	37.676	504.675
Patriot Midco S.à r.l.	-	-	-	183.502	-
Testa Home. S.L.	-	-	-	400	1.009
Total	473.182	428.813	5.402.348	229.760	505.684

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

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 2.303 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (14.823 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 3,70%.

Asimismo, las deudas a largo plazo con Anticipa Real Estate, S.L.U. incluyen los honorarios devengados y no pagados por la gestión administrativa de Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. y Avir Investments 2016, S.L.U.. Al 7 de diciembre de 2020, se ha firmado una adenda al contrato de gestión de activos suscrito a 27 de septiembre de 2017, suscribiendo el acuerdo de aplazamiento del pago de los honorarios de las sociedades mencionadas a la sociedad gestora.

Las partes han acordado aplazar los honorarios devengados desde el 1 de octubre de 2019 hasta el 30 de junio de 2021, durante un plazo máximo de 12 meses a contar a partir de esta última fecha. De la misma manera, a voluntad del grupo Buffalo, al que pertenecen las sociedades, el aplazamiento de los honorarios podrá extenderse hasta el 31 de marzo de 2022, y este plazo, a su vez, hasta el 31 de diciembre de 2022, siendo esta la fecha máxima concedida. Antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, Anticipa Real Estate Spain, S.L.U. ha comunicado al grupo Buffalo que no exigirá importe alguno del fee aplazado durante el ejercicio 2021. En este sentido, el grupo Buffalo ha registrado la mencionada cuenta a pagar a largo plazo.

Finalmente, en compensación por el aplazamiento del pago de los honorarios, se aplica un interés anual del 3,5% sobre el importe a satisfacer por cada una de las sociedades del grupo Buffalo y el importe de los intereses devengados en el ejercicio 2020 por dichos importes aplazados en el ejercicio 2020 ha sido de 37.676 euros.

15.3 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante, son los que se derivan de los contratos de gestión mantenidos con Anticipa Real Estate, S.L.U. y con Testa Home, S.L. (véanse Notas 15.1 y 15.2) que no deben considerarse como retribución derivada de su cargo como consejero de la Sociedad ya que éste es gratuito.

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 15.1) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2020 ha ascendido a 105.450 euros (59.590 euros en 2019).

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

15.4 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.

16. Otra información

16.1 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.

	2020	2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	53	43
Ratio de las operaciones pagadas	53	43
Ratio de las operaciones pendientes de pago	57	63
	Euros	
Total pagos realizados	10.127.931	14.305.537
Total pagos pendientes	313.762	1.093.489

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 2020 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.

16.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2020 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	2020	2019
	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	89.054	97.598
Otros servicios de Verificación	43.645	43.500
Total servicios de Auditoría y Relacionados	132.699	141.098
Servicios de asesoramiento fiscal	-	-
Otros servicios	-	20.000
Total servicios prestados	132.699	161.098

16.3 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. 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 15.2.

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 11.1, el Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés (caps de tipos de interés) cuyas características se describen en la Nota 11.3.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 asciende a 657 miles de euros (361 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Riesgo de tipo de interés

Tal y como se explica en la Nota 11, 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.

16.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y las 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 de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en un mercado bursátil o 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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2020.

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.

16.5 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 los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante 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.

17. Hechos posteriores

Con fecha 3 de febrero de 2021 se compraron 7.732 acciones propias de la Sociedad Dominante a un precio de 19,40 euros por acción, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. No se han producido otros hechos posteriores a 31 de diciembre de 2020 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2021

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 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 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 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, 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 2020 la Sociedad Dominante ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del Régimen SOCIMI.

Contexto económico español en el ejercicio 2020. Situación del sector inmobiliario en 2020 y previsiones para 2021:

Durante 2020, la economía española ha experimentado una caída en términos de PIB del 11%. Dicha caída sin parangón viene motivada por el contexto de pandemia global, y fundamentalmente se concentró durante el primer semestre del año. En el último trimestre, el PIB ha mostrado señales de resistencia, creciendo pese a los malos pronósticos, un 0,4%.

Con respecto al 2021, diferentes organismos internacionales y nacionales, estiman que los siguientes años el PIB crecerá a un ritmo alto, aunque no existe consenso acerca de cuándo se alcanzarán los niveles previos a la pandemia mundial de COVID-19. En este sentido, el Banco de España ha proyectado tres distintos escenarios de crecimiento de PIB en 2021, siendo el más suave del 7,5%, el más severo del 3,2%, y un escenario central del 6%.

El sector inmobiliario, no ha sido ajeno al contexto general macroeconómico, experimentando tanto un descenso en el nivel de ventas como una caída generalizada, aunque no homogénea, en el nivel de precios. Estimamos que la resolución de los distintos elementos de incertidumbre supondrá la progresiva vuelta a tasas de crecimiento positivas del sector y a una situación más acorde con el momento cíclico de la economía.

El Covid-19 ha impactado fuertemente a España con una caída del PIB del 11% en 2020. El sector inmobiliario se ha visto afectado tanto en número de transacciones (-14.5% en 2020 vs.2019 según el INE), como en precios (en 2020 los precios de los pisos de segunda mano bajaron un 3,3% según los datos de los notarios españoles).

Dado el impacto de la pandemia y la incertidumbre en el mercado, es imposible presentar un pronóstico fiable, por su dependencia de muchos factores, especialmente del éxito del programa de vacunación.

En cualquier caso, los miembros del consejo de administración de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del COVID-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Evolución del negocio durante el 2020

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Buffalo vendió 252 inmuebles a terceros. A 31 de diciembre de 2020 sus activos alquilados ascendieron a 593.

El resultado consolidado a diciembre de 2020 ha sido negativo (17.376.109) euros, mientras que el resultado individual de la Sociedad ha sido negativo (7.644.222) euros, recogiendo los impactos negativos de la pandemia provocada por el Covid-19, según se detalla en la Memoria.

El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

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 2020, 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 2020, 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 2020, las sociedades del Grupo Buffalo han contratado los instrumentos de cobertura de tipos de interés descritos en la Nota 11.3 de la Memoria Consolidada.

Periodo medio de pago

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 53 días, con una ratio de operaciones pagadas de 53 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 57 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. 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 Memoria.

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 las 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 de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en un mercado bursátil o 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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, junto con un informe realizado por un tercero experto independiente (PriceWaterhouseCoopers), concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2020.

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.

Hechos posteriores

Con fecha 3 de febrero de 2021 se compraron 7.732 acciones propias de la Sociedad Dominante a un precio de 19,40 euros por acción, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. No se han producido otros hechos posteriores a 31 de diciembre de 2020 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2021

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

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

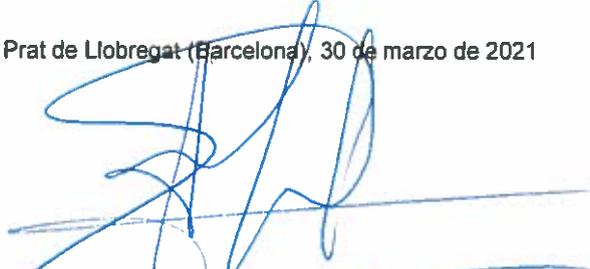
D. Miguel Acosta Ramírez, en mi calidad de secretario no consejero del Consejo de Administración de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 30 de marzo de 2021, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el Socio único. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido de la disposición final octava del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con la firma 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 no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad confirmo que la identidad de los anteriores consejeros fue reconocida por mí 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 59 páginas que preceden, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2021



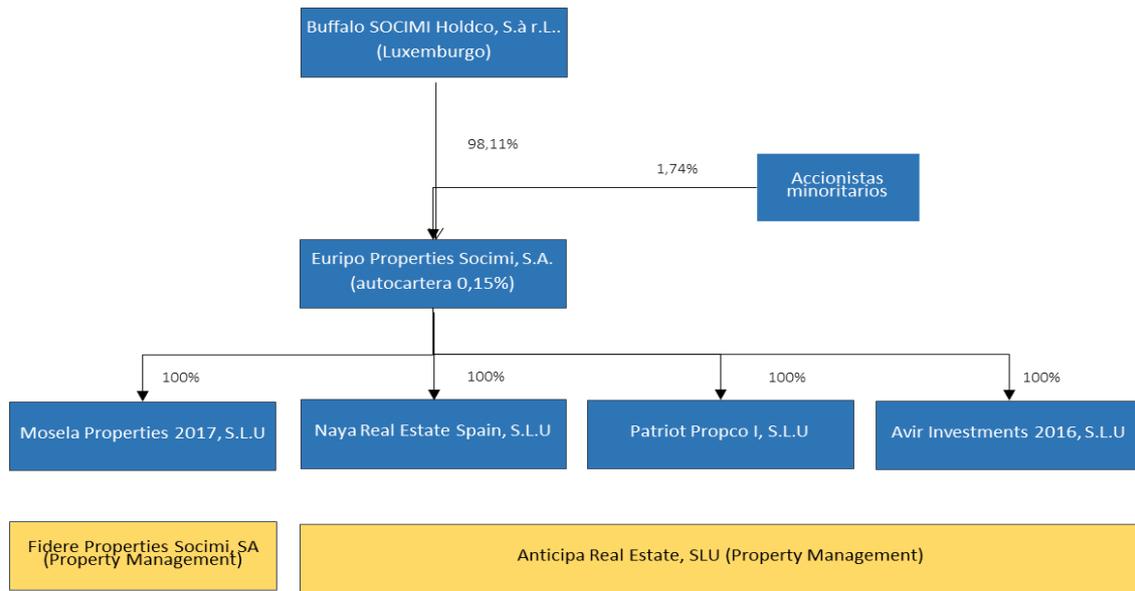
Miguel Acosta Ramírez
Secretario no miembro del Consejo de Administración
de Euripo Properties SOCIMI, S.A.

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, en la actualidad, con la siguiente estructura:



Respecto de las Sociedades Dependientes:

- Cada una es tenedora de un conjunto de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.
- En el momento de su constitución, todas firmaron un contrato de gestión de la propiedad, de domiciliación y secretariado con Anticipa Real Estate, S.L.U. (“**Anticipa**” o “*Property Manager*”)
- 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**”), que, a día de hoy, está 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. Miguel Acosta Ramírez, y un vicesecretario no consejero, D. Luís Capdevila Royano.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que la Sociedad ha convocado una junta general extraordinaria de accionistas para el próximo día 17 de mayo de 2021, en primera convocatoria (y en segunda convocatoria el 18 de mayo de 2021) a los efectos de debatir y, en su caso aprobar, entre otros (1) el cese de D. Diego San José de Santiago como miembro del consejo de administración de la Sociedad; y (2) el cese de D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy como miembro del consejo de administración de la Sociedad y el nombramiento de D^a Dorota Roch en su sustitución. Asimismo, a fecha de la presente, el consejo de administración y cargos de las sociedades Avir, Patriot Propco I y Naya está 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^a. Dorota Roch (vocal)

Dicho Consejo de Administración cuenta con un secretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez, y un vicesecretario no consejero, D. Luís Capdevila Royano.

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 vicesecretaria no consejera, D^a. Enif Lobelos San José.

Anticipa Real Estate, S.L.U. ("**Anticipa**"), que es proveedor de servicios independiente, 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 independiente, 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 segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**BME Growth**").
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o De forma individual y según los casos, Anticipa aprobará o solicitará de la propiedad aprobación para proceder a la venta de activos en función de las facultades que tiene actualmente delegadas, una vez verificado que se han cumplido los requisitos legalmente establecidos en relación con el régimen especial de las SOCIMI.
- 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.

c) Formación de los actuales 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 L.P. ("**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.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Sociedad ha convocado una junta general extraordinaria de accionistas para el próximo día 17 de mayo de 2021, en primera convocatoria (y en segunda convocatoria el 18 de mayo de 2021) a los efectos de debatir y, en su caso aprobar, entre otros (1) el cese de D. Diego San José de Santiago como miembro del consejo de administración de la Sociedad; y (2) el cese de D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy como miembro del consejo de administración de la Sociedad y el nombramiento de D^a Dorota Roch en su sustitución..

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 auditorías 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 del Grupo por parte de los accionistas y el Consejo. 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 inmuebles 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, la evolución general del negocio durante el trimestre inmediatamente anterior, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la misma en cada momento.

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación y mantenimiento de la sociedad en el BME Growth

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 BME Growth. 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 y mantenimiento de Euripo en el BME Growth 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME Growth 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 BME Growth 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 BME Growth 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.).

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 BME Growth.

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 accionista 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;
 - o Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
 - o Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - o Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
 - o Riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
 - o Riesgos derivados de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - o Carácter cíclico del sector;
 - o Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - o Sector altamente competitivo; y
 - o 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.