

CONFLICTOS DE INTERESES EN LAS SOCIMI. SUPUESTO DE ACCIONISTA MAYORITARIO.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

31 de diciembre de 2018

Precauciones en la SOCIMI cotizadas.

Informe favorable del MAB a la incorporación de EURIPO PROPERTIES SOCIMI. El Comité de Coordinación e Incorporaciones del MAB ha remitido al Consejo de Administración un informe de evaluación favorable sobre el cumplimiento de los requisitos de incorporación de la compañía EURIPO PROPERTIES SOCIMI una vez estudiada toda la documentación presentada. El Grupo Euripo se encuentra gestionado por Fidere Residencial, S.L.U. (en adelante, "Fidere") y por Anticipa (en adelante, las "Sociedades Gestoras") conforme a contratos de gestión externa (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para mayor detalle), sociedades indirectamente participadas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group L.P. (en adelante, "Blackstone").

En base a estos contratos, toda actividad inherente a la gestión (o comprendidas en el contrato de gestión) depende en gran parte de Anticipa y Fidere, y de forma indirecta de Blackstone, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Como se indica a continuación (en el riesgo por "Influencia actual del accionista mayoritario"), los intereses de Blackstone pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios.

A 31 de agosto de 2018, la socimi cuenta con 1.894 activos destinados al arrendamiento, si bien existen otros 440 activos inmobiliarios susceptibles de incorporarse en la cartera del Grupo Euripo. Ninguno de estos activos está actualmente alquilado. El portfolio se compone principalmente de activos inmobiliarios (de uso residencial) repartidos por todo el territorio nacional,



aunque concentrados en las provincias de Madrid, Málaga y Barcelona. El grado de ocupación medio a finales de verano se situaba, aproximadamente, en el 29,7% del total de la cartera por número de unidades (562 viviendas alquiladas).

En concreto, los activos están localizados en 14 comunidades autónomas y en Ceuta, pero se concentran significativamente en la Comunidad de Madrid (24,6% del valor de mercado total), Cataluña (23,7%), Andalucía (19,7%) y Comunidad Valenciana (9,8%). Estas cuatro comunidades autónomas concentran el 77,8% del valor de mercado total. Respecto al número total de unidades, Cataluña concentra el mayor porcentaje de unidades, seguido por Andalucía (18,9%), Madrid (17,2%) y por la Comunidad Valenciana (14,4%).

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el **“Mercado”** o el **“MAB”**), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, **“MAB-SOCIMI”**), de la sociedad Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, **“Euripo”**, la **“Sociedad”**, la **“Compañía”**, el **“Grupo”** o el **“Emisor”**), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, **“Circular del MAB 2/2018”**), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, **“Circular del MAB 16/2016”**).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el **“Documento Informativo”**) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Euripo cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	2
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	6
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	7
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	12
1.7.	Composición accionarial.....	12
1.8.	Información relativa a las acciones	13
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	14
2.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	14
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	14
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	15
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	16
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	22
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	23
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con	

	criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	23
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	38
2.6.3.	Información fiscal	38
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	45
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	46
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	59
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	60
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	61
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	61
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	63
2.12.	Información financiera.....	63
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	63
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contentan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..	70

2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	70
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	71
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	71
2.14.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	79
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	80
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	80
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	85
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	88
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	89
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	89
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	90
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración	90
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria,	

	del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	91
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	93
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)	93
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	93
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	94
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	94
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta	95
2.23.	Factores de riesgo	95
2.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	95
2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	100
2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	102
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	104
2.23.5.	Otros Riesgos	105
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	107
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	107

3.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	107
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	107
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	109
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	110
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	110
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	111
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	113
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	116
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	118
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	119
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	119
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	119
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	120
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	121

ANEXO II	Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017	122
ANEXO III	Revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios a 31 de agosto de 2018.....	123
ANEXO IV	Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.....	124
ANEXO V	Informe de valoración de los activos de la Sociedad	125
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad	126

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad Euripo Properties SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

El presente resumen del Documento Informativo de Euripo debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Diego San José de Santiago, D. Jean-François Bossy, D. Jean-Christophe Dubois y la sociedad Anticipa Real Estate, S.L. (en adelante, “**Anticipa**”), representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera, en nombre y representación de Euripo en ejercicio de la delegación, expresamente conferida por el entonces accionista único con fecha 15 de octubre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “**SOCIMI**”), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, “**Gesvalt**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 26 de noviembre de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 4 de diciembre de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología del valor patrimonial neto ajustado. El valor de la Sociedad se determina como el valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran

que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad a 26 de noviembre de 2018 de entre 109.476.321 y 132.933.187 euros.

Valoración de los FF.PP. Ajustada	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	59.555.375€	59.555.375€	59.555.375€
Plusvalía inversión inmobiliaria	53.184.264€	64.170.983€	75.157.703€
Gastos de estructura	-3.263.318€	-2.274.671€	-1.779.891€
Valor de los FF.PP. a efectos de la fijación de precio	109.476.321€	121.451.688€	132.933.187€

Tomando en consideración el rango del informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 4 de diciembre de 2018, en relación a los datos a 26 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 22,00 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 110.000.000 euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Euripo, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Riesgo vinculado a la gestión externa del Grupo

El Grupo Euripo se encuentra gestionado por Fidere Residencial, S.L.U. (en adelante, “**Fidere**”) y por Anticipa (en adelante, las “**Sociedades Gestoras**”) conforme a contratos de gestión externa (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para mayor detalle), sociedades indirectamente participadas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group L.P. (en adelante, “**Blackstone**”).

En base a estos contratos, toda actividad inherente a la gestión (o comprendidas en el contrato de gestión) depende en gran parte de Anticipa y Fidere, y de forma indirecta de Blackstone, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Como se indica a continuación (en el riesgo por “Influencia actual del accionista mayoritario”), los intereses de Blackstone pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios.

Influencia actual del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.L. al 98,18%, sociedad domiciliada en Luxemburgo y con número de identificación de extranjero (NIE) N0185171F, que a su vez depende indirectamente de fondos vinculados a Blackstone, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

En relación a esto, fondos de inversión vinculados a Blackstone son indirectamente accionistas mayoritarios en otras cuatro SOCIMI en el MAB; Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., Albirana Properties SOCIMI, S.A., Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., y tiene más intereses en el mercado inmobiliario español. En consecuencia, existe un riesgo de que dichos fondos vinculados a Blackstone canalicen sus oportunidades de inversión a través de sus otras SOCIMI o vehículos.

Conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro, de acuerdo con el apartado 2.15 del presente Documento Informativo (resaltando líneas de crédito por importe máximo disponible de 300 millones de euros concedidas por Buffalo Socimi Holdco S.à r.l. y Patriot Socimi Holdco, S.à r.l., ambas con un tipo de interés del 3,70% anual, las cuales constan canceladas a fecha de emisión del Documento Informativo). En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, activos, resultados o valoración de Euripo.

Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario Gesvalt ha asumido, entre otras, hipótesis relativas al precio de venta de los inmuebles y los gastos de gestión y mantenimiento de los mismos. También se han considerado hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Por un lado, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo. Por otro lado, en relación a los

gastos de gestión y mantenimiento de los activos, Gesvalt ha asumido sus propias hipótesis de mercado que difieren de las de la Sociedad.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad en sus previsiones.

En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Compañía.

Nivel de endeudamiento

Según los estados financieros auditados consolidados finalizados a 31 de diciembre de 2017, el Grupo presenta una deuda neta por importe de 59.687.054 euros (equivalente a un 74% del total activo a dicha fecha). A 31 de agosto de 2018, la deuda neta asciende a 147.963.233 euros (equivalente a un 91% del valor contable del total activo a dicha fecha y al 67% del valor de mercado de los activos según el informe de Gesvalt).

El importe de deuda con empresas vinculadas a corto y largo plazo es de 11,46 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y 92,41 millones de euros a 31 de agosto de 2018 (ver sección 2.15.1 para mayor detalle).

El importe de deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 53,87 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y 59,32 millones de euros a 31 de agosto de 2018. Estos importes corresponden a dos contratos de financiación denominados “Senior Facilities Agreement”, el primero (en adelante, el “**Buffalo SFA**”) formalizado el 9 de octubre de 2017 entre Deutsche Bank AG, London Branch (en adelante, “**DB**”) y la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. (en adelante, “**Avir**”) y el segundo (en adelante, el “**Patriot SFA**”) formalizado el 12 de febrero de 2018 entre Goldman Sachs International (en adelante, “**GS**”) y las sociedades dependientes Mosela Properties 2017, S.L.U. (en adelante, “**Mosela**”), Naya Real Estate Spain, S.L.U. (en adelante, “**Naya**”) y Patriot Propco I, S.L.U. (en adelante, “**Patriot Propco I**”). Las condiciones económicas de los anteriores contratos de financiación constan detalladas en la sección 2.13 del presente Documento Informativo.

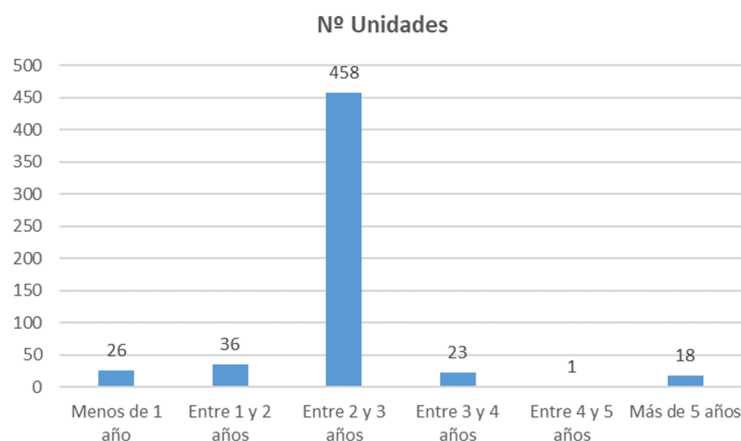
El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas por parte del Grupo Euripo bajo las financiaciones descritas afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad como emisor.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad del Grupo Euripo es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si las Sociedades Gestoras no consiguen que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una

disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

En lo que a renovaciones y/o finalizaciones de contrato se refiere las mismas vendrían a coincidir en los periodos señalados, conforme el siguiente detalle existente a 31 de agosto de 2018:



Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, los significativos costes incurridos para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si las Sociedades Gestoras no lograsen unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fueran capaces de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre parte de las participaciones sociales del Grupo Euripo

La totalidad de las participaciones sociales de Avir propiedad de Euripo están pignoradas a favor de la entidad financiera bajo el Buffalo SFA, en garantía de las obligaciones de pago derivadas del Buffalo SFA referido en el apartado 2.3 del presente Documento Informativo.

En caso de que los obligados del Grupo Euripo incumplieran las obligaciones de pago contraídas bajo el Buffalo SFA, la entidad financiera (a través del agente de garantías) estaría facultado para ejecutar la prenda sobre las participaciones sociales pignoradas de Avir; sin embargo, es relevante

mencionar que la responsabilidad de Euripo en caso de ejecución se encuentra limitada al valor de la garantía real que suponen las participaciones sociales pignoradas, de tal manera que Euripo no es garante personal ni responde con su patrimonio (más allá de las participaciones sociales de las filiales que han sido pignoradas). En este sentido, las partes garantizadas no tendrán, en ningún caso, derecho a exigir que la Sociedad responda personal e ilimitadamente por las obligaciones garantizadas pendientes de pago. En el marco del referido proceso de ejecución, dichas participaciones podrían llegar a ser adquiridas por un tercero distinto a Euripo (incluyendo a la propia parte garantizada), de tal modo que Avir dejaría de pertenecer y estar controlada por la Sociedad.

Adicionalmente, con fecha 12 de febrero de 2018, todas las participaciones sociales de las sociedades filiales Mosela, Patriot Propco I y Naya propiedad de Euripo se pignoraron a favor del agente de garantías bajo el Patriot SFA, en garantía de las obligaciones de pago derivadas del Patriot SFA referido en el apartado 1.3 del presente Documento Informativo. En fecha 31 de agosto de 2018, tras la adquisición por la Sociedad de todas las participaciones de Mosela, Patriot Propco I y Naya, la Sociedad ratificó las prendas otorgadas por su anterior propietario.

En caso de que los obligados del Grupo Euripo incumplieran las obligaciones de pago contraídas con bajo el Patriot SFA, el agente de garantías estaría facultado para ejecutar la prenda sobre las participaciones sociales pignoradas de Mosela, Patriot Propco I y Naya; sin embargo, es relevante mencionar que la responsabilidad de Euripo en caso de ejecución se encuentra limitada al valor de la garantía real que suponen las participaciones sociales pignoradas de tal manera que Euripo no es garante personal ni responde con su patrimonio (más allá de las participaciones sociales de las filiales que han sido pignoradas). En este sentido, las partes garantizadas no tendrán, en ningún caso, derecho a exigir que la Sociedad responda personal e ilimitadamente por las obligaciones garantizadas pendientes de pago. En el marco del referido proceso de ejecución, dichas participaciones podrían llegar a ser adquiridas por un tercero distinto a Euripo (incluyendo a la propia parte garantizada), de tal modo que Mosela, Patriot Propco I y Naya dejarían de estar controladas por la Sociedad.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada unipersonal en España, bajo la denominación social de Calupo Investments 2016, S.L., por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el día 22 de julio de 2016 ante la notario de Barcelona Doña Isabel Molinos Gil bajo el número de su protocolo 1763, con un capital social inicial de 3.000 euros, íntegramente desembolsado y representado por 3.000 participaciones sociales de 1 euro cada una de ellas, numeradas correlativamente.

Si bien se trata de una sociedad holding y, por lo tanto no tiene actividad propia más allá de la tenencia de participaciones sociales en otras sociedades con objeto social análogo al suyo, la Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y, con fecha 27 de enero de 2017, el accionista único decidió que la

Sociedad se acogiera al régimen especial de las **SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la "**Ley de SOCIMI**").

Dicha decisión fue comunicada formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 24 de marzo de 2017, con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

La Sociedad está integrada dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE/Europe 9NQ S.à r.l., y, al mismo tiempo, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes compuesto por Avir, Mosela, y Patriot Propco I (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") y por Naya (en su conjunto, "**Sociedades Dependientes**") y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 29 de junio de 2018, el socio único de Euripo acordó la transformación de la Sociedad en *sociedad anónima*, con mantenimiento de su personalidad jurídica, y dicho acuerdo se elevó a público mediante escritura otorgada el día 14 de septiembre de 2018, ante el notario de Barcelona Emilio Roselló Carrión bajo el número de su protocolo 2.927.

Asimismo, con fecha 5 de octubre de 2018, el socio único de Euripo acordó el cambio de denominación social de la Sociedad a Euripo Properties SOCIMI, S.A., y el aumento de su capital social mediante aportación dineraria, dejando fijado el capital social en la cifra de 5.000.000 euros. Dichos acuerdos se elevaron a público mediante escritura otorgada el día 8 de octubre de 2018, ante el notario de Barcelona Emilio Roselló Carrión bajo el número de su protocolo 3.259 (ver secciones 2.3 y 2.4 para mayor detalle sobre información societaria y principales hitos).

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera histórica consolidada

La Sociedad cuenta con información financiera consolidada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 auditada por Deloitte, S.L. A continuación, a modo de resumen, se presenta el balance de situación y la cuenta de resultados consolidados y auditados de dicho ejercicio (ver sección 2.12 para mayor detalle).

a) Balance de situación consolidado

Euros

ACTIVO	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	74.219.531	PATRIMONIO NETO	8.107.783
Inversiones inmobiliarias	74.144.449	Capital	1.966.889
Inversiones financieras a largo plazo	75.082	Prima de asunción	17.675.011
		Reservas	(1.662)
		Result. Neg. de Ejerc. Anteriores	-
		Rdo. del periodo atrib. a soc. dominante	(11.532.455)
		PASIVO NO CORRIENTE	64.962.675
		Otras provisiones a largo plazo	41.692
		Deudas a largo plazo	53.643.726
		Deudas con entidades de crédito	53.467.074
		Otros pasivos financieros	176.652
		Deudas empr. grupo y vinc. l.p	11.277.257
		PASIVO CORRIENTE	7.941.154
		Deudas a corto plazo	585.065
ACTIVO CORRIENTE	6.792.081	Deudas con entidades de crédito	407.041
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	601.156	Otros pasivos financieros	178.024
Cientes por ventas y prest. servicios	148.287	Deudas con empresas del grupo y asoc. c.p.	182.690
Deudores	452.869	Acreead. comer. y otras cuentas a pagar	7.173.399
Otros créditos con las Admin. Públicas	-	Proveedores y acreedores	5.516.760
Inversiones en empresas del grupo y asoc. c.p.	543.917	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	1.543.743
Inversiones financieras a corto plazo	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.704
Periodificaciones a corto plazo	-	Anticipos de clientes	91.192
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.647.008	Periodificaciones a corto plazo	-
TOTAL ACTIVO	81.011.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.011.612

b) Cuenta de resultados consolidada

<i>Euros</i>	31/12/2017 (11 meses y 13 días)
Importe neto de la cifra de negocios	173.064
Prestación de servicios	173.064
Aprovisionamientos	-
Otros ingresos de explotación	-
Otros gastos de explotación	(8.574.181)
Servicios exteriores	(8.073.209)
Tributos	(455.492)
Pérdidas, deterioro y variac. provisiones por ops. comerc.	-
Otros gastos de gestión corriente	(45.480)
Amortización del inmovilizado	(183.940)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(556.368)
Deterioros y pérdidas	(562.301)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	5.933
Resultado de explotación consolidado	(9.141.425)
Resultado financiero consolidado	(2.391.030)
Gastos financieros	(2.391.030)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(1.936.142)
Por deudas con terceros	(454.888)
Deterioro y rdo. por enaj. de instrumentos. financieros	-
Resultado antes de impuestos consolidado	(11.532.455)
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio Consolidado	(11.532.455)

Tendencias significativas

La Sociedad cuenta con estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada por Deloitte. Estos estados financieros intermedios se resumen en el siguiente balance de situación y cuenta de resultados (ver sección 2.13 para mayor detalle).

a) Balance de situación consolidado

Euros

ACTIVO	31/12/2017	31/08/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017	31/08/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	74.219.531	156.781.122	PATRIMONIO NETO	8.107.783	985.794
Inversiones inmobiliarias	74.144.449	156.448.873	Capital	1.966.889	1.966.889
Inversiones financieras a largo plazo	75.082	332.249	Prima de asunción	17.675.011	16.720.271
			Reservas	(1.662)	(1.662)
			Result. Neg. de Ejerc. Anteriores	-	(11.957.387)
			Rdo. del periodo atrib. a soc. dominante	(11.532.455)	(5.742.317)
			PASIVO NO CORRIENTE	64.962.675	107.978.721
			Otras provisiones a largo plazo	41.692	7.910
			Deudas a largo plazo	53.643.726	60.208.185
			Deudas con entidades de crédito	53.467.074	59.269.577
			Otros pasivos financieros	176.652	938.608
			Deudas empr. grupo y vinc. lp	11.277.257	47.762.626
			PASIVO CORRIENTE	7.941.154	53.386.334
ACTIVO CORRIENTE	6.792.081	5.569.727	Deudas a corto plazo	585.065	1.908.326
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	601.156	1.574.942	Deudas con entidades de crédito	407.041	52.724
Cientes por ventas y prest. servicios	148.287	393.108	Otros pasivos financieros	178.024	1.855.602
Deudores	452.869	1.167.825	Deudas con empresas del grupo y asoc. c.p.	182.690	44.650.813
Otros créditos con las Admin. Públicas	-	14.009	Acreed. comer. y otras cuentas a pagar	7.173.399	6.819.813
Inversiones en empresas del grupo y asoc. c.p.	543.917	220.172	Proveedores y acreedores	5.516.760	6.016.485
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	1.543.743	561.301
Periodificaciones a corto plazo	-	2.106	Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.704	174.562
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.647.008	3.772.507	Anticipos de clientes	91.192	67.465
			Periodificaciones a corto plazo	-	7.382
TOTAL ACTIVO	81.011.612	162.350.849	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.011.612	162.350.849

b) Cuenta de resultados consolidada

<i>Euros</i>	31/08/2017 (7 meses y 13 días)	31/08/2018 (8 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	2.726	1.122.825
Prestación de servicios	2.726	1.122.825
Aprovisionamientos	-	22.388
Otros ingresos de explotación	-	370.735
Otros gastos de explotación	(5.780.294)	(6.114.474)
Servicios exteriores	(5.441.081)	(5.610.047)
Tributos	(339.211)	(479.880)
Pérdidas, deterioro y variac. provisiones por ops. comerc.	-	(36.963)
Otros gastos de gestión corriente	(2)	12.416
Amortización del inmovilizado	(22.109)	(485.584)
Exceso de provisiones	-	516.785
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	592.274
Deterioros y pérdidas	-	318.853
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	-	273.421
Resultado de explotación consolidado	(5.799.677)	(3.975.051)
Resultado financiero consolidado	(1.397.743)	(1.767.266)
Gastos financieros	(1.397.743)	(1.740.333)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(1.397.743)	(419.076)
Por deudas con terceros	-	(1.321.257)
Deterioro y rdo. por enaj. de instrumentos. financieros	-	(26.933)
Resultado antes de impuestos consolidado	(7.197.420)	(5.742.317)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio Consolidado	(7.197.420)	(5.742.317)

Previsiones de los ejercicios 2018 y 2019

La Sociedad ha llevado a cabo previsiones de los ejercicios 2018 y 2019. Estas previsiones han sido aprobadas por el Consejo de Administración el 10 de diciembre de 2018. A continuación se presenta la cuenta de resultados prevista para dichos ejercicios (ver sección 2.16 para mayor detalle).

<i>Miles de euros</i>	<i>2018e</i>	<i>2019e</i>
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto cifra de negocios	2.372	7.036
Aprovisionamientos	22	0
Otros ingresos de explotación	377	0
Otros gastos de explotación	-9.393	-7.143
Amortización del inmovilizado	-955	-1.612
Exceso de provisión	831	0
Deterioro	837	0
Resultado de explotación	-5.909	-1.719
Resultado financiero	-3.031	-3.194
Resultado consolidado antes de impuestos	-8.940	-4.913

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

Desde el 27 de enero de 2017, y conforme a sus estatutos sociales, la administración de la Sociedad está regida por un consejo de administración compuesto por cuatro (4) miembros designados para el ejercicio de sus cargos por un periodo de seis (6) años. Los consejeros que componen dicho consejo de administración son:

- (i) Anticipa Real Estate, S.L. debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera: presidente del consejo de administración y consejero delegado.
- (ii) D. Jean Christophe Dubois: vocal.
- (iii) D. Jean François Bossy: vocal.
- (iv) D. Diego San José de Santiago: vocal.

Los consejeros fueron reelegidos en sus cargos en fecha 29 de junio de 2018 por un periodo de seis (6) años. Adicionalmente, en la misma fecha, el Consejo de Administración nombró, por un período indefinido, a D. Antonio López Gallego como secretario no consejero y a D. Miguel Acosta Ramírez como vicesecretario no consejero. Dichos cargos fueron asimismo reelegidos en fecha 29 de junio de 2018 (ver sección 2.17 para mayor detalle sobre administradores y altos directivos).

1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Euripo cuenta con 23 accionistas:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros) *
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	4.909.090	98,18%	107.999.980
22 accionistas minoritarios	90.910	1,82%	2.000.020
Total	5.000.000	100%	110.000.000

(*) Considerando el precio de referencia establecido de 22,00 euros por acción (ver apartado 1.2 y 2.6.5 del presente Documento Informativo)

A fecha del presente Documento Informativo, no existe ningún administrador que cuente con una participación igual o superior al 1% del capital social.

El principal accionista de Euripo, con una participación del 98,18%, es la sociedad de nacionalidad luxemburguesa Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., domiciliada en 2-4 rue Eugène Ruppert L-2453 y con número de identificación de extranjero (NIE) N0185171F.

El Grupo Euripo está integrado dentro de un grupo de sociedades encabezado por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l., y tiene como gestores a las sociedades Anticipa y Fidere. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group, L.P., una sociedad anónima (*publicly traded partnership*) cotizada en la Bolsa de Nueva York, que está participada a su vez en última instancia por Blackstone Group Management L.L.C.

Además de Euripo y otros intereses en el mercado inmobiliario español, fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group, L.P. son accionistas mayoritarios de otras cuatro SOCIMI en el MAB; Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., Albirana Properties SOCIMI, S.A., Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. Dada la localización de los activos de las SOCIMI, puede que compitan en algunas zonas geográficas. Asimismo, los recursos de gestión compartidos entre Albirana Properties SOCIMI, S.A., Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Euripo, podrían destinarse de forma prioritaria a unas u otras.

1.8. Información relativa a las acciones

El capital social a fecha del Documento es 5.000.000 euros. Todas las acciones son de un euro (1 euro) de valor nominal cada una de ellas y se encuentran representadas por acciones nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de clase y serie únicas, numeradas de la 1 a la 5.000.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Diego San José de Santiago, D. Jean-François Bossy, D. Jean-Christophe Dubois y la sociedad Anticipa Real Estate, S.L., representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera, en nombre y representación de Euripo en ejercicio de la delegación, expresamente conferida por el entonces accionista único con fecha 15 de octubre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Euripo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Deloitte, domiciliada en Madrid 28020, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Sección 8ª, Folio 188, Hoja M-54414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número 0692. Mientras que las Cuentas Anuales individuales han sido auditadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 60/2016, las consolidadas han sido auditadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulten de aplicación en España.

Adicionalmente, los estados financieros consolidados de Euripo correspondientes al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018 han sido sujetos a revisión limitada por Deloitte.

Con fecha 23 de mayo de 2017, Euripo, a través de una decisión del socio único, nombró a Deloitte auditor de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019. A su vez, el nombramiento de auditor consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 45860, Folio 27, Hoja 490432, Inscripción 12, en fecha 31 de agosto de 2017.

Con fecha 5 de octubre de 2018, Euripo, a través de una decisión del accionista único, nombró a Deloitte auditor de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020. Este nombramiento de auditor consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 46211, Folio 127, Hoja B-490432, Inscripción 27, en fecha 2 de noviembre de 2018.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

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.

Fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada con carácter unipersonal por tiempo indefinido bajo denominación social de Calupo Investments 2016, S.L. mediante escritura pública otorgada ante la notario de Barcelona Dña. Isabel Molinos Gil, con fecha 22 de julio de 2016, bajo el número de su protocolo 1763, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 19 de agosto de 2016 en el Tomo 45519, Folio 52, Hoja B-490432 e Inscripción 1.

El 24 de marzo de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “Estatutos”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es el siguiente:

“La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades: (CNAE 6420)

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.”*

Asimismo, la Sociedad es la dominante de un grupo en el que actualmente se integran 4 sociedades 100% participadas por la Sociedad. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) Avir, 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, 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, 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, con domicilio social en Avenida Manoteras, 46, 1º-D, Madrid. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36287, Folio 60, Hoja M-651963, Inscripción 1.

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 6 de marzo de 2017 por parte de Patriot Propco I, 24 de marzo de 2017 por parte de Avir y 17 de julio de 2017 por parte de Mosela. Naya 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 con comunicación a la Administración Tributaria en fecha 17 de septiembre de 2018.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Introducción

El Emisor y sus Sociedades Dependientes forman un sub-grupo dentro de un grupo más amplio de sociedades participadas indirectamente por fondos de inversión vinculados a Blackstone.

Blackstone es una de las firmas de inversión más importantes en el mundo. Blackstone persigue crear un impacto económico positivo y generar valor a largo plazo para sus inversores, las empresas en las que invierte y las comunidades en las que trabaja.

A 30 de septiembre de 2018, Blackstone administraba aproximadamente 457 mil millones de dólares (equivalente a 393 mil millones de euros a dicha fecha) en activos de forma global a través de sus diferentes negocios de inversión, incluida la gestión de fondos con subyacente inmobiliario (*real estate funds*), fondos de capital riesgo (*private equity funds*), fondos orientados al crédito (*credit-orientated funds*), fondos de cobertura (*hedge fund solutions*) y fondos de inversión cerrados (*closed-ended mutual funds*).

En junio de 2007, Blackstone completó su initial public offering (IPO) en la Bolsa de Nueva York, donde opera bajo el símbolo “BX”. Tanto a través de la página web de la Securities and Exchange Commission norteamericana (www.sec.gov) (“SEC”), como en la página web de Blackstone (www.blackstone.com) se divulga información acerca de la propia Blackstone, su estructura de propiedad, su gobierno corporativo y su información financiera.

Blackstone tiene cuatro segmentos de negocio: capital riesgo (*private equity*), activos inmobiliarios (*real estate*), soluciones de hedge fund y crédito (*credit*).

El grupo Blackstone Real Estate se constituyó en 1991 y es uno de los gestores de fondos inmobiliarios de capital riesgo más grande del mundo a día de hoy, con inversiones de más de 120 mil millones de dólares a 30 de septiembre de 2018 (equivalente a 103 mil millones de euros a dicha fecha) gestionadas a través de sus divisiones de negocio oportunista, core y de estrategia de gestión de deuda.

El Grupo Euripo fue formado con la finalidad de adquirir, y destinar al arrendamiento, activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario. El portfolio actual del que es propietaria Avir fue comprado a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante, “**BBVA**”), BBVA Propiedad, S.A. (en adelante, “**BBVA Propiedad**”) y Anida Operaciones Singulares, S.A. (en adelante, “**Anida**”), a partir del acuerdo firmado el 9 de febrero de 2017 entre BBVA, BBVA Propiedad, Anida, Avir y Talal Investments 2016, S.L.U. (en adelante, “**Talal**”), sociedad indirectamente participada por Buffalo Investment, S.à. r.l. al 100%. Como consecuencia de lo pactado en el citado contrato de compraventa, las partes del mismo otorgaron sendas escrituras de compraventa otorgadas ante el notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles en fecha 5 de abril de 2017, bajo los números 496 y 498 de su protocolo, en virtud de las cuales, y una vez cumplida la condición suspensiva establecida para algunos de los inmuebles, se transmitieron a Avir por parte de BBVA, BBVA Propiedad y Anida un total de 1.430 inmuebles.

Asimismo, en virtud de contrato de compraventa intervenido en póliza en fecha 30 de diciembre de 2016, ante el notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, suscrito por Banco Popular Español, S.A. (“**Banco Popular**”) como vendedora, y por Patriot Investment S.à r.l. como compradora, esta última adquirió la titularidad del 100% de las participaciones de la sociedad Venmark Investments 2016, S.L. (“**Venmark**”), titular de una serie de préstamos y créditos garantizados en su mayor parte, entre otros, por garantía hipotecaria sobre una serie de activos inmobiliarios (los “**Préstamos de Venmark**”). Habida cuenta de que Venmark pertenecía anteriormente al grupo de sociedades al que también pertenecían Mosela, Patriot Propco I y Naya, estas últimas resultaron cesionarias de una serie de remates en sede de las ejecuciones hipotecarias de los Préstamos de Venmark iniciados o seguidos por Venmark, adquiriendo en consecuencia un total de 505 activos destinados en la actualidad al arrendamiento. En consecuencia, habiendo sido adquiridas Mosela, Patriot Propco I y Naya por parte de la Sociedad, los inmuebles de dichas sociedades se encuentran actualmente incluidos en el perímetro del Grupo Euripo.

Teniendo en cuenta las adquisiciones a BBVA, BBVA Propiedad, Anida y Banco Popular, así como la ejecución de parte de los Préstamos de Venmark con cesión de remate a Mosela, Patriot Propco I y Naya, el Grupo Euripo contaría con un total de 1.935 activos, si bien 14 fueron vendidos y 27 no fueron finalmente adquiridos a causa de que un tercero (en su caso, la Generalitat de Catalunya o los inquilinos) ejerció un derecho de preferencia. En consecuencia, el Grupo Euripo cuenta con 1.894 activos destinados al arrendamiento a 31 de agosto de 2018 (que a su vez, se definirá en la sección 2.6.1 como “Perímetro 1” de la valoración de activos). Adicionalmente, existen 440 activos inmobiliarios susceptibles de incorporarse en la cartera del Grupo Euripo, que a día de hoy son propiedad de una sociedad vinculada con el principal accionista (que a su vez, se definirán en la sección 2.6.1 como “Perímetro 2” de la valoración de activos). En los próximos ejercicios el Grupo Euripo se centrará en la gestión y estabilización de la cartera actual.

A continuación se muestran los acontecimientos principales del Grupo Euripo, formado por la Sociedad y sus Sociedades Dependientes, desde el año 2017.

Adquisición de la Sociedad en 2017

La Sociedad fue constituida, con Vistra Administration Services, S.L.U. como socio único, con carácter indefinido como sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante notario el 22 de julio de 2016 bajo la denominación social Calupo Investments 2016, S.L. con un capital social de 3.000 euros dividido en 3.000 participaciones iguales numeradas correlativamente de la 1 a la 3.000 y de un valor nominal de un (1) euro cada una. La constitución se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de agosto de 2016 en el Tomo 45519, Folio 52, Hoja B-490432 e inscripción 1.

Posteriormente, Vistra Administration Services, S.L.U. transmitió a Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. el pleno dominio de las 3.000 participaciones sociales representativas de la totalidad del capital social de la Sociedad, deviniendo así Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. su socio único. La Sociedad fue adquirida mediante escritura pública de compraventa otorgada el 27 de enero de 2017 ante el notario Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 224 de su protocolo.

Formación del Grupo Euripo 2017 y 2018

La formación del Grupo Euripo se desarrolló entre el primer trimestre del año 2017 y el tercer trimestre del año 2018, primero con la adquisición de Avir y posteriormente con la adquisición Naya, Patriot Propco I y Mosela:

- El 19 de enero de 2017 se otorgó ante la notario de Barcelona Dña. Isabel Molinos Gil la escritura pública, con número 123 de su protocolo, por la que la Sociedad adquirió el 100% del capital social de Avir, formado por 3.000 participaciones, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, por un precio de 3.000 euros. Posteriormente y tras la operación de compraventa con Vistra Administration Services, S.L.U. de fecha 5 de abril de 2017 anteriormente referenciada, la sociedad Avir registraba un valor contable de activos inmobiliarios por valor de 74.550.698 euros, siempre que se cumplieran las condiciones suspensivas de todos los inmuebles, siendo las partes vendedoras BBVA, BBVA Propiedad y Anida.
- El 30 de agosto de 2018 se otorgó ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión la escritura pública, con el número 2.760 de su protocolo, por la que Sociedad formalizó las siguientes adquisiciones:
 - (i) Adquisición del 100% del capital social de Naya, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 27.367.401,97 euros. La parte vendedora fue Felpe Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 34.827.483 euros a fecha de la adquisición.
 - (ii) Adquisición del 100% del capital social de Patriot Propco I, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 10.665.437,99 euros. La parte vendedora fue

Felpe Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 28.672.649 euros a fecha de la adquisición.

- (iii) Adquisición del 100% del capital social de Mosela, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 6.190.691,42 euros. La parte vendedora fue Felpe Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 17.837.192 euros a fecha de la adquisición.

Otros hitos en 2017

Aumentos de capital

El capital social de la Sociedad ha sido objeto de varios aumentos:

- (i) En fecha 11 de mayo de 2017, se acordó un primer aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 1.581.389 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 14.232.510,88 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada 16 de mayo de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1.239 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 15 de junio de 2017, en el Tomo 45860, Folio 25, Hoja B-490432, Inscripción 8.
- (ii) En fecha 8 de junio de 2017, se acordó un segundo aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 20.000 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 180.000 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada el 11 de julio de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1.911 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 17 de agosto de 2017, en el Tomo 45860, Folio 26, Hoja B-490432, Inscripción 10.
- (iii) En fecha 19 de junio de 2017, se acordó un tercer aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 137.500 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 1.237.500 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada el 11 de julio de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1.913 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 17 de agosto de 2017, en el Tomo 45860, Folio 27, Hoja B-490432, Inscripción 11.
- (iv) En fecha 1 de agosto de 2017, se acordó un cuarto aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 75.000 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 675.000 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada el 18 de septiembre de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 2.456 de su protocolo, se inscribió en el Registro

Mercantil de Barcelona el 18 de octubre de 2017, en el Tomo 45860, Folio 27, Hoja B-490432, Inscripción 14.

- (v) En fecha 10 de octubre de 2017, se acordó un quinto aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 25.000 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 225.000 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada el 30 de octubre de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 2.847 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 20 de noviembre de 2017, en el Tomo 45860, Folio 28, Hoja B-490432, Inscripción 15.
- (vi) En fecha 31 de octubre de 2017, se acordó un sexto aumento de capital con creación de nuevas participaciones sociales, en la cantidad de 125.000 euros, con una prima de emisión total y conjunta de 1.125.000 euros. El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l. mediante aportación dineraria. La escritura de ampliación de capital, otorgada el 15 de noviembre de 2017 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 3.016 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 4 de diciembre de 2017, en el Tomo 45860, Folio 28, Hoja B-490432, Inscripción 16.

Financiación bancaria

En fecha 9 de octubre de 2017, Avir, filial de la Sociedad, y Talal, sociedad participada indirectamente por Buffalo Investment, S.à r.l. al 100%, formalizaron un contrato de financiación, como deudoras y garantes, con DB como *Mandated Lead Arranger* y Prestamista Originario, con el fin de, entre otros, financiar o refinanciar el endeudamiento de las deudoras o el Buffalo SFA. La financiación bancaria concedida a Avir y Talal bajo el Buffalo SFA se encuentra dividido en dos instrumentos financieros destinados a: (1) un préstamo a plazo (*Term Facility*): (a) financiar o refinanciar el endeudamiento de los prestatarios incluidos, entre otros, el interés devengado, los costes de cancelación de contratos de cobertura, los costes de ruptura, las comisiones por amortización anticipada y cualesquiera otras comisiones, costes y gastos relacionados con los mismos; (b) financiar el depósito de capex inicial en la cuenta de déficit de caja; (c) financiar o refinanciar cualesquiera costes; (d) financiar o refinanciar, directa o indirectamente, los costes de financiación; y (2) una línea de crédito (*Liquidity Facility*): financiar o refinanciar (directa o indirectamente) proyectos permitidos de inversión en capex, gastos de *servicing* o el importe de cualquier déficit de caja (ver sección 1.3. del presente Documento para mayor detalle).

Adicionalmente, con fecha 12 de febrero de 2018, Patriot Propco I y Naya, como deudoras y garantes, formalizaron un contrato de financiación con GS como *Mandated Lead Arranger* y Prestamista Originario, con el fin de, entre otros, realizar distribuciones permitidas a los socios y financiar o refinanciar costes de transacción o el Patriot SFA. La financiación bancaria concedida a Patriot Propco I y Naya bajo el Patriot SFA se encuentra dividida en dos instrumentos financieros destinados a: (1) un préstamo a plazo (*Term Facility*): (a) realizar distribuciones permitidas bajo dicho contrato de financiación; (b) financiar o refinanciar los costes de transacción; y (c) financiar el pago de la

cantidad convenida a la cuenta de capital circulante del acreditado de Luxemburgo (tal y como está definida en el marco del Patriot SFA); y (2) una línea de crédito (*Liquidity Facility*): la financiación o refinanciación (directa o indirecta) de los costes ejecución de las adquisiciones de inmuebles por las deudoras (ver sección 1.3. del presente Documento para mayor detalle).

Hitos en 2018

Transformación en sociedad anónima y cambio de denominación

Por decisión del socio único de fecha 29 de junio de 2018, formalizado el día 14 de septiembre de 2018 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 2.927 de su protocolo, la Sociedad se transformó en sociedad anónima y cambió su denominación social a Calupo Investments 2016, S.A.U, inscribiéndose dicha escritura en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 4 de octubre de 2018, en el Tomo 46211, Folio 122, Hoja B-490432, Inscripción 24.

Aumento de Capital dinerario y cambio de denominación

En fecha 5 de octubre de 2018, la Sociedad acordó un aumento del capital social, en la cantidad de 3.033.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.033.111 nuevas acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1.966.890 al 5.000.000, ambos inclusive, con cargo a la aportación dineraria efectuada por el accionista único de la Sociedad.

El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por el accionista único, Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., mediante aportación dineraria. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad cambió nuevamente su denominación social a Euripo Properties SOCIMI, S.A. La escritura de ampliación de capital y cambio de denominación social, otorgada el 8 de octubre de 2018 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 3.259 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 18 de octubre de 2018, en el Tomo 46.211, Folio 127, Hoja B-490432, Inscripción 26ª.

Distribución de dividendo extraordinario

En fecha 9 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, por importe de 3.033.111 euros.

Aportaciones a fondos propios

La Sociedad ha llevado a cabo las siguientes aportaciones a fondos propios:

- (i) Con fecha 13 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 500.000 euros;
- (ii) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 16.475.007 euros;

- (iii) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 44.223.531 euros;
- (iv) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 165.243 euros mediante transferencias realizadas por el entonces accionista único por importe de 58.000 euros y por compensación de créditos por 107.243 euros; y
- (v) Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 1.576.148 euros.

Dado que estas aportaciones se han realizado a la cuenta 118 del Plan General Contable, no se ha incrementado el capital social de Euripo.

Capital social a la fecha del presente Documento Informativo

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está compuesto por 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Asimismo, el 12 de diciembre de 2018, con el fin de cumplir con el requisito de difusión establecido en la normativa del MAB, el accionista principal vendió 90.910 acciones a 22 nuevos inversores.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Euripo a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas 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 país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- (iv) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (v) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (vi) Ampliar la base accionarial de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

El portfolio de Euripo se compone principalmente de activos inmobiliarios (de uso residencial) incorporados a la compañía en el marco de las adquisiciones de las sociedades Avir, Naya, Patriot Propco I y Mosela.

A fecha 31 de agosto de 2018, dicha cartera está compuesta por un total de 1.894 activos repartidos por todo el territorio nacional, estando concentrados en las provincias de Madrid, Málaga y Barcelona (en adelante, la “**Cartera**” o “**Perímetro 1**”). El grado de ocupación medio (calculado como el número de activos alquilados dividido entre el número total de activos en la Cartera) a 31 de agosto de 2018 se sitúa, aproximadamente, en el 29,7% del total de la cartera por número de unidades.

Asimismo, a 31 de agosto de 2018, hay 440 activos (en adelante, “**Perímetro 2**”) que son propiedad de una sociedad vinculada con el principal accionista, que si bien no forman parte del balance del Grupo Euripo a fecha del presente Documento, son susceptibles de incorporarse en la cartera.

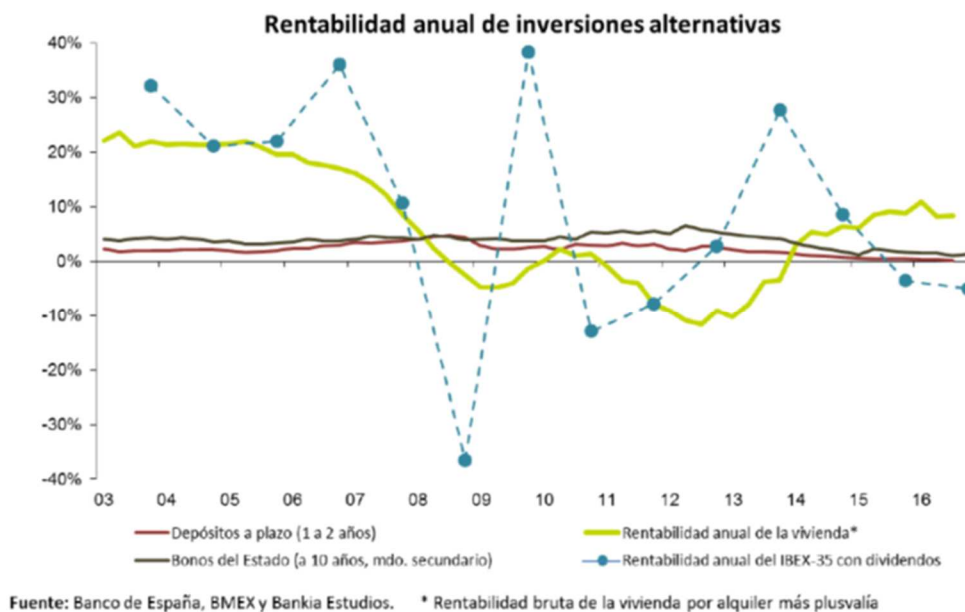
A continuación se llevará a cabo una descripción del sector, y posteriormente se describirá la cartera de activos que componen tanto el Perímetro 1 como el Perímetro 2 (ver Anexo V para mayor detalle sobre la valoración de los activos).

	Nº activos	Valor (euros)
Perímetro 1	1.894	214.691.586
Perímetro 2	440	37.166.198
Total	2.334	251.857.784

Descripción del sector

España se encuentra en un momento atractivo del ciclo y el mercado inmobiliario está experimentando una nueva fase de crecimiento, probada ya la clara recuperación después de la crisis financiera de los últimos años.

En línea con esto, el mercado de inversión residencial experimentó un gran auge en 2016 y hasta la fecha en 2018, con la recuperación de la rentabilidad.



El cambio de tendencia también se puede observar en el Índice de Precio de la Vivienda, que ha presentado un incremento del 7,6% para el conjunto del año 2017.

Los incrementos acumulados desde el inicio de la senda alcista (2014) han llevado a que una parte importante del ajuste de precios ya se haya recuperado. De hecho, desde mínimos de 2014 el incremento acumulado por el índice es del 20,9%, por lo que, con respecto a los máximos de 2007, el descenso acumulado actualmente se ha quedado en el -21,0%, siendo previsible una continuidad de la tendencia alcista en precios de la vivienda, con el correspondiente recorte del diferencial con respecto a máximos.

Cartera según el tipo de uso

Perímetro 1

A 31 de agosto de 2018, el 88,43% del Perímetro 1, en términos de valor de mercado, está representado por viviendas (189.859.969 euros) y el restante 11,57% (24.831.616 euros) está compuesto por locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros.

Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	158.322.426	1.238
VIVIENDA UNIFAMILIAR	31.537.543	186
OFICINA	10.948.572	18
LOCAL	6.850.260	19
PARKING	6.483.203	351
TRASTERO	549.581	82
TOTAL	214.691.586	1.894

Perímetro 2

El 61,70% del Perímetro 2, en términos de valor de mercado, está representado por viviendas (22.931.499 euros) y el restante 38,30% (14.234.699 euros) está compuesto por locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros.

Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	18.647.118	181
PARKING	7.467.476	87
LOCAL	5.996.435	44
VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.284.381	49
TRASTERO	618.139	78
NAVE	152.649	1
TOTAL	37.166.198	440

Cartera por Comunidades Autónomas

Perímetro 1

El Perímetro 1 cuenta con activos localizados en 14 Comunidades Autónomas y en Ceuta, pero se concentra significativamente en la Comunidad de Madrid (24,6% del valor de mercado total), Cataluña (23,7%), Andalucía (19,7%) y Comunidad Valenciana (9,8%). Estas cuatro Comunidades Autónomas concentran el 77,8% del valor de mercado total del Perímetro 1.

Respecto al número total de unidades, Cataluña concentra el mayor porcentaje de unidades del Perímetro 1 (21,3%), seguido por Andalucía (18,9%), Madrid (17,2%) y por la Comunidad Valenciana (14,4%).

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
MADRID	52.836.230	326
CATALUÑA	50.837.474	403
ANDALUCÍA	42.257.050	358
COMUNIDAD VALENCIANA	20.991.148	272
CASTILLA Y LEÓN	13.436.410	109
CASTILLA-LA MANCHA	11.367.713	181
ISLAS CANARIAS	10.630.739	114
BALEARES	6.122.668	53
MURCIA	3.114.973	42
EXTREMADURA	1.384.569	15
ASTURIAS	845.966	9
ARAGÓN	568.571	10
PAÍS VASCO	175.988	1
CANTABRIA	122.085	1
Total	214.691.586	1.894

Perímetro 2

El Perímetro 2 cuenta con activos localizados en 6 Comunidades Autónomas, pero se concentra significativamente en las Comunidades Autónomas de Islas Canarias (40,5% del valor de mercado total) y Andalucía (30,4%). Estas dos Comunidades Autónomas concentran el 70,9% del valor de mercado total del Perímetro 2.

Respecto al número total de unidades, Canarias concentra el mayor porcentaje de unidades del Perímetro 2 (41,1%), seguido por Andalucía (20,5%), Castilla-La Mancha (12,7%) y Castilla y León (11,8%).

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
ISLAS CANARIAS	15.056.409	181
ANDALUCÍA	11.305.854	90
CASTILLA-LA MANCHA	4.552.327	56
CASTILLA Y LEÓN	4.306.100	52
MADRID	1.921.328	60
CATALUÑA	24.180	1
Total	37.166.198	440

Cartera por provincias

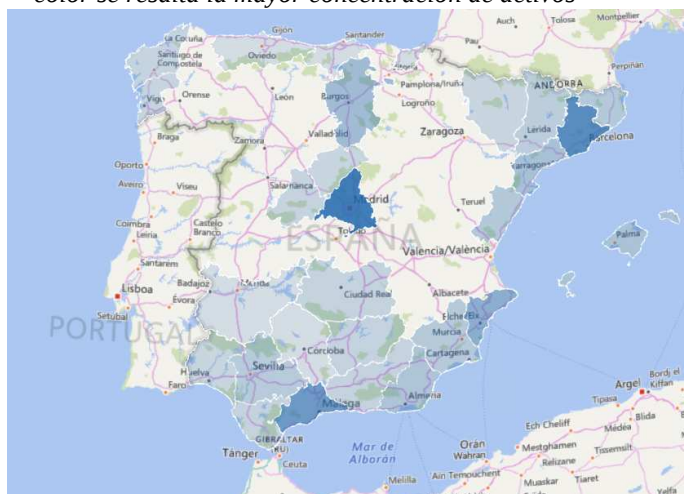
Perímetro 1

El Perímetro 1 se distribuye en 35 provincias, de una manera heterogénea. En la provincia de Madrid se concentra el 17,2% del número de unidades y el 24,61% del valor total. En Barcelona se ubica el 14,2% del total de unidades y el 16,2% del valor. Asimismo, en la provincia de Málaga se ubica el 11,5% del número de unidades y el 14,7% del valor.

La siguiente tabla y mapa muestran la descomposición del Perímetro 1 en términos de provincias:

Provincia	No. Unidades	Valor de Mercado (€)
ALICANTE	140	9.603.824
ALMERIA	60	3.565.619
ASTURIAS	1	26.209
AVILA	7	789.807
BADAJOS	1	29.950
BALEARES	68	7.507.237
BARCELONA	269	34.607.192
BURGOS	93	12.161.921
CADIZ	10	766.293
CANTABRIA	1	122.085
CASTELLON	46	2.846.347
CIUDAD REAL	10	663.037
CORDOBA	1	133.893
GERONA	46	4.750.875
GRANADA	9	1.145.194
GUADALAJARA	136	8.318.241
GUIPUZCOA	1	165.347
HUELVA	3	297.199
HUESCA	2	61.487
JAEN	9	522.562
LA CORUÑA	7	790.523
LAS PALMAS	100	9.179.279
LERIDA	27	1.669.601
MADRID	326	52.836.230
MALAGA	218	31.500.958
MURCIA	42	3.114.973
PONTEVEDRA	4	419.835
SANTA CRUZ DE TENERIFE	14	1.451.460
SEGOVIA	3	206.610
SEVILLA	39	3.268.479
TARRAGONA	75	11.093.060
TOLEDO	31	1.852.209
VALENCIA	86	8.540.978
VIZCAYA	1	175.988
ZARAGOZA	8	507.084
Total	1.894	214.691.586

Distribución de la cartera (nº de unidades) por provincias - en función de la gama de intensidad del color se resalta la mayor concentración de activos-



Tras analizar en las provincias que acumulan el mayor valor de mercado (Madrid, Barcelona y Málaga), puede concluirse acerca de la distribución a nivel municipal:

- Madrid: de los 16 municipios en los que se ubica alguno de los activos, el 85,4% del valor de Mercado se concentra en el término municipal de Madrid.
- Barcelona: de los 48 municipios en los que se ubica alguno de los activos, más del 50% del valor de Mercado se concentra en los términos municipales de Barcelona, Sabadell, Rubí, L'Hospitalet de Llobregat y Terrassa, mientras que estos municipios, más Badalona, concentran más del 50% de las unidades.
- Málaga: de los 11 municipios en los que se ubica alguno de los activos, más del 50% del valor de Mercado se concentra en 2 términos municipales (Casares y Málaga) y, en número de unidades, más del 50% se encuentran en los mismos 2 municipios.

Estas provincias son, junto con Alicante, las zonas de mayor actividad inmobiliaria de transacciones de vivienda en estos momentos y, por tanto, contribuye a dotar de una gran fortaleza a la Cartera.

Perímetro 2

El Perímetro 2 se distribuye en 7 provincias, de una manera heterogénea. En la provincia de Tenerife se concentra el 41,14% del número de unidades y el 40,5% del valor total. En Málaga se ubica el 20,5% del total de unidades y el 30,4% del valor. Asimismo, en la provincia de Guadalajara se ubica el 12,7% del número de unidades y el 12,3% del valor.

La siguiente tabla muestra la descomposición del Perímetro 2 en términos de provincias:

Provincia	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
SANTA CRUZ DE TENERIFE	15.056.409	181
MALAGA	11.305.854	90
GUADALAJARA	4.552.327	56
PONTEVEDRA	3.328.143	26
MADRID	1.921.328	60
BURGOS	977.957	26
BARCELONA	24.180	1
Total	37.166.198	440

Diez principales unidades residenciales por valor

Perímetro 1

El principal activo de la cartera se encuentra en Madrid y tiene un valor de mercado de 8.059.522 euros, seguido de un activo también en Madrid valorado en 1.337.736 euros y uno en Burgos valorado en 1.077.518 euros.

Unidad inmobiliaria	Valor de Mercado (€)	Porcentaje sobre valor de la cartera (%)
CALLE RAFAEL BOTI 24 MADRID (*)	8.059.522	3,2%
CALLE GRAN VIA 15 1 1-3 MADRID	1.337.736	0,5%
CALLE CORDON 3 E BJS B BURGOS	1.077.518	0,4%
CALLE DOCTOR BALMIS 12 10 2 B MADRID	1.010.021	0,4%
CALLE CORDON 3 E BJS A BURGOS	969.262	0,4%
CALLE DOCTOR BALMIS 8 6 2 B MADRID	942.796	0,4%
CALLE FRANCISCO CUESTA 1 GUADALAJARA	928.808	0,4%
CALLE DOCTOR BALMIS 20 1 2 C MADRID	836.340	0,3%
CALLE DOCTOR BALMIS 8 2 D MADRID	822.126	0,3%
CALLE DOCTOR BALMIS 10 5 2 B MADRID	811.397	0,3%
TOTAL PRINCIPALES 10 UNIDADES	16.795.526	6,7%
TOTAL CARTERA (PERÍMETRO 1 + 2)	251.857.784	100,0%

(*) *Corresponde a edificio de oficinas.*

Perímetro 2

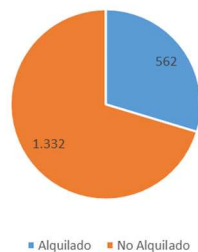
Los principales 10 activos del Perímetro 2 se resumen en la siguiente tabla:

Unidad inmobiliaria	Valor de Mercado (€)	Porcentaje sobre valor de la cartera (%)
CALLE DULCE CHACON 23 2 A MADRID	381.541	0,2%
CALLE RAMON CABANILLAS 3 1 AT F SANXENXO	375.560	0,1%
CALLE RAMON CABANILLAS 12 1 AT C SANXENXO	344.991	0,1%
AVDA MARITIMA 17 C 2 301 SANTIAGO DEL TEIDE	286.802	0,1%
AVDA MARITIMA 17 A 2 316 SANTIAGO DEL TEIDE	267.675	0,1%
CALLE RAMON CABANILLAS 12 3 F SANXENXO	241.240	0,1%
CALLE RAMON CABANILLAS 12 1 2 D SANXENXO	238.580	0,1%
CALLE RAMON CABANILLAS 1 AT E SANXENXO	222.489	0,1%
CALLE DULCE CHACON 23 18 B MADRID	202.429	0,1%
CALLE DULCE CHACON 23 19 F MADRID	201.429	0,1%
TOTAL PRINCIPALES 10 UNIDADES	2.762.736	1,1%
TOTAL CARTERA (PERÍMETRO 1 + 2)	251.857.784	100,0%

Cartera por Estado de Ocupación

Perímetro 1

La Cartera se encuentra dividida en dos categorías: unidades alquiladas y unidades vacías. Las unidades alquiladas suman un total de 562 unidades, equivalente al 29,7% del total de la Cartera.



Perímetro 2

Ninguna unidad de este Perímetro 2 está alquilada. Por tanto, el 100% de las unidades se clasifican como No Alquiladas.

Distribución provincial de unidades alquiladas (Perímetro 1)

Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
ALICANTE	30	5,34%
ALMERIA	14	2,49%
AVILA	3	0,53%
BALEARES	18	3,20%
BARCELONA	86	15,30%
BURGOS	54	9,61%
CASTELLON	18	3,20%
GERONA	27	4,80%
GUADALAJARA	36	6,41%
HUELVA	2	0,36%
HUESCA	2	0,36%
LA CORUÑA	2	0,36%
LAS PALMAS	24	4,27%
LERIDA	13	2,31%
MADRID	89	15,84%
MALAGA	52	9,25%
MURCIA	12	2,14%
PONTEVEDRA	1	0,18%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	4	0,71%
SEGOVIA	1	0,18%
TARRAGONA	24	4,27%
TOLEDO	18	3,20%
VALENCIA	25	4,45%
VIZCAYA	1	0,18%
ZARAGOZA	6	1,07%
Total	562	100%

Por lo que respecta a la distribución provincial de alquileres, el conjunto de las provincias de Barcelona, Madrid, Burgos y Guadalajara concentran el 47,2% de las unidades.

La provincia de Madrid concentra el 15,8% del total de unidades alquiladas, Barcelona el 15,3%, Burgos el 9,6% y Guadalajara el 6,4% del total.

Distribución provincial de unidades no alquiladas (Perímetro 1 y 2)

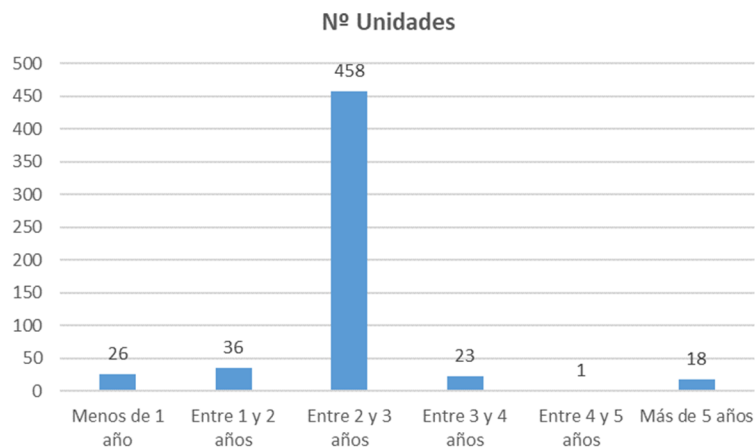
Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
ALICANTE	110	8,26%
ALMERIA	46	3,45%
ASTURIAS	1	0,08%
AVILA	4	0,30%
BADAJOS	1	0,08%
BALEARES	50	3,75%
BARCELONA	183	13,74%
BURGOS	39	2,93%
CADIZ	10	0,75%
CANTABRIA	1	0,08%
CASTELLON	28	2,10%
CIUDAD REAL	10	0,75%
CORDOBA	1	0,08%
GERONA	19	1,43%
GRANADA	9	0,68%
GUADALAJARA	100	7,51%
GUIPUZCOA	1	0,08%
HUELVA	1	0,08%
JAEN	9	0,68%
LA CORUÑA	5	0,38%
LAS PALMAS	76	5,71%
LERIDA	14	1,05%
MADRID	237	17,79%
MALAGA	166	12,46%
MURCIA	30	2,25%
PONTEVEDRA	3	0,23%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	10	0,75%
SEGOVIA	2	0,15%
SEVILLA	39	2,93%
TARRAGONA	51	3,83%
TOLEDO	13	0,98%
VALENCIA	61	4,58%
ZARAGOZA	2	0,15%
Total	1.332	100%

Por lo que respecta a la distribución provincial de activos no alquilados, el conjunto de las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante y Guadalajara concentran el 59,8% de las unidades.

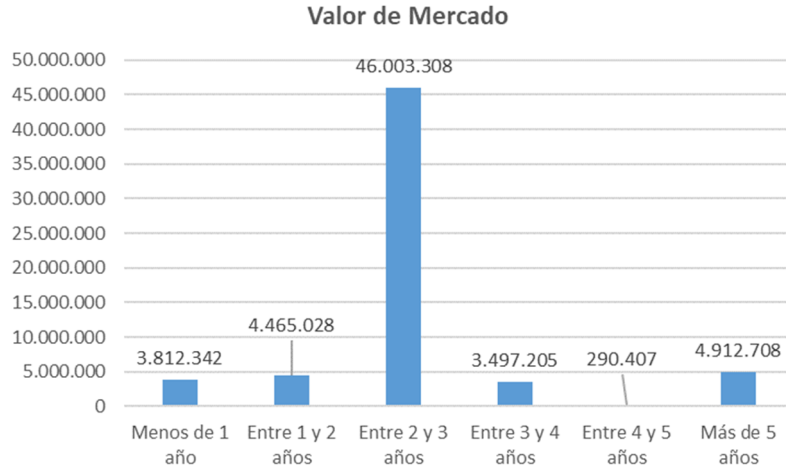
La provincia de Madrid concentra el 17,8% del total de unidades no alquiladas, Barcelona el 13,7%, Málaga el 12,5%, Alicante el 8,3% y Guadalajara el 7,5% del total.

Cartera por duración de contrato (Perímetro 1)

En términos de duración de contrato, entendido como plazo de arrendamiento restante a la fecha de la valoración de los activos, la estructura es como sigue:

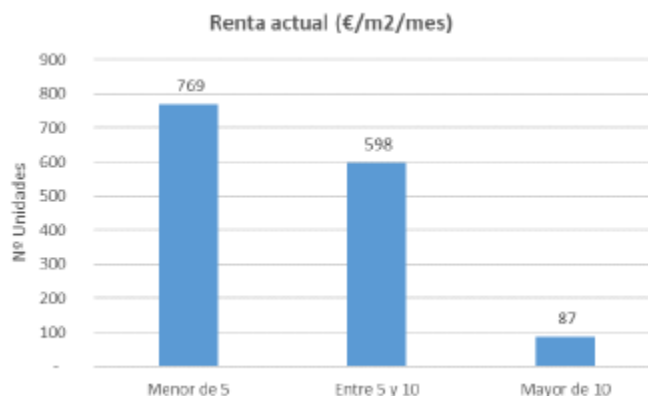


De igual modo, la parte de la cartera ocupada en valor de mercado representaría:



Renta de contrato (Perímetro 1)

Para las unidades alquiladas, la renta de contrato está concentrada al 92,4% entre unidades con una renta unitaria igual o menor a 10 euros/m2/mes.



La renta contractual media de la cartera se sitúa en 5,80 euros/m2/mes.

Acuerdos de cesión de la gestión y administración de la Sociedad a las Sociedades Gestoras

El 27 de septiembre de 2017 la Sociedad suscribió con Anticipa un contrato de prestación de servicios de gestión de la propiedad. Respecto a las Sub-SOCIMI, Avir, Naya y Patriot Propco I suscribieron sendos contratos de prestación de servicios de gestión con Anticipa el 27 de septiembre de 2017, 19 de julio de 2017 y 16 de diciembre de 2016 respectivamente. Hasta la fecha, se han producido dos renovaciones tácitas de los cuatro contratos por periodos de un año cada una de ellas.

En virtud de estos contratos, Anticipa presta, entre otros, los siguientes servicios, en los términos expuestos posteriormente:

- Recomendar al Grupo Euripo sobre las 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 por parte de Anticipa de todas las leyes, permisos, licencias, requerimientos gubernamentales, municipales, acuerdos, convenios, etc.
- Supervisión del cumplimiento por parte de Anticipa 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 Euripo, 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, el cual será aprobado por el Grupo Euripo. Adicionalmente reportará de manera trimestral sobre el cumplimiento del mismo.
- Preparación del informe anual de inversiones a realizar durante el periodo, incluyendo y cuantificando las oportunidades. Adicionalmente participará en la negociación de los servicios profesionales que se subcontraten tales como arquitectos, ingenieros, etc.
- Elaboración de informes financieros y colaboración en las auditorias anuales y presupuestos de las sociedades.
- Solicitud, a un tercero experto independiente, de informes de valoración de los activos propiedad del Grupo Euripo.
- 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 Euripo.
- 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.

Anticipa cuenta con 483 empleados, que se reparten en equipos por áreas funcionales (legal, financiero, arrendamientos, entre otras). Cada uno de los equipos por área funcional se dedica a la gestión de todas las carteras de forma transversal. A efectos aclaratorios, no se asigna a un equipo específico una cartera específica, sino que los equipos son compartidos entre todas las carteras gestionadas, con el fin de alcanzar mayores niveles de eficiencia. La dedicación de los distintos recursos humanos atiende a criterios de necesidades puntuales de trabajo sin que exista preferencia y/o especialización en términos generales para cada una de las carteras. No existen otras sociedades gestionadas por Anticipa que tengan derecho preferente en lo que a oportunidades de inversión se refiere.

Todas las decisiones relativas a futuras inversiones, reparaciones, financiación o refinanciaciones relacionadas con los activos, deberán ser aprobadas por la mayoría del Comité de Activos formado por los 4 directores de área de Anticipa que mayor impacto tienen por la entrada de nuevas carteras de gestión (esto es, el COO, el CFO, el director de Real Estate y el director del departamento de *pricing*), dentro de los límites de las delegaciones de facultades otorgadas por Grupo Euripo.

En contraprestación a los servicios prestados para cada uno de los activos, la Sociedad y cada una de las Sub-SOCIMI deberán abonar anualmente unos honorarios equivalentes a los costes incluidos en el plan de negocio (se entienden por costes aquellos costes, honorarios y gastos directamente atribuibles a Anticipa, necesarios para llevar a cabo sus funciones, excluyendo terceras partes) y un margen del 12,5% sobre los mencionados costes, los cuales se devengará trimestralmente. Los gastos imputables directamente al Grupo Euripo y que han sido asumidos por Anticipa y en los que han mediado terceras partes (tales como comercialización o marketing) se refacturan sin aplicar ningún margen.

Tal y como se establece en el contrato, los costes estimados por Anticipa e incluidos en el plan de negocio no están limitados, teniendo capacidad el Grupo Euripo de solicitar a Anticipa justificación de los gastos incurridos y debiendo ésta remitírselo en el plazo de 10 días laborables. En caso de que los honorarios reales, incluyendo impuestos, fuesen mayor que los estimados, el Grupo deberá abonar la diferencia a Anticipa. En caso de que fuese menor, el Grupo podrá elegir si lo devuelve o lo retrasa al siguiente ejercicio.

No existen objetivos de gestión preestablecidos contractualmente con Anticipa. Al margen de la gestión diligente de la cartera por parte de Anticipa, el seguimiento de la gestión de la misma se realiza en base a reportes periódicos y preparaciones de planes de negocio con carácter anual.

Los honorarios abonados por el Grupo a Anticipa ascendieron a 1.105.645 euros a 31 de agosto de 2018 (1.412.582 euros a 31 de diciembre de 2017), equivalente a un 18,1% (16,5% a 31 de diciembre de 2017) del total de otros gastos de explotación.

Según los pactos del referido contrato, éste podrá ser finalizado a instancia de cualquiera de sus partes si acontecen algunos hitos (entre otros, rescisión unilateral, insolvencia, negligencia grave o fraude, o incumplimiento de las obligaciones sin subsanación). Asimismo, queda igualmente estipulada la salvaguarda conforme a derecho de los intereses económicos de ambas partes en caso de finalización de la mencionada relación contractual o en caso de incumplimiento de las partes.

Asimismo, Mosela suscribió un contrato de prestación de servicios de gestión con Fidere Residencial, S.L.U. en fecha 24 de enero de 2018. En virtud de este contrato, Fidere presta, entre otros, los siguientes servicios, en los términos expuestos posteriormente:

- Recomendar a Mosela sobre las 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 por parte de Fidere de todas las leyes, permisos, licencias, requerimientos gubernamentales, municipales, acuerdos, convenios, etc.
- Supervisión del cumplimiento por parte de Fidere 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 a Mosela, de manera inmediata, de cualquier evento que pueda tener un efecto negativo en el mismo y/o en el activo.

En contraprestación a los servicios prestados para cada uno de los activos, Mosela deberá abonar anualmente unos honorarios equivalentes a los costes incluidos en el plan de negocio (se entienden por costes aquellos costes, honorarios y gastos directamente atribuibles a Fidere, necesarios para llevar a cabo sus funciones, excluyendo terceras partes) y un margen del 10% sobre los mencionados costes, los cuales se devengará trimestralmente. Los gastos imputables directamente a Mosela y que

han sido asumidos por Fidere y en los que han mediado terceras partes (tales como comercialización o marketing) se refacturan sin aplicar ningún margen.

Tal y como se establece en el contrato, los costes estimados por Fidere e incluidos en el plan de negocio no están limitados, teniendo capacidad Mosela de solicitar a Anticipa justificación de los gastos incurridos y debiendo ésta remitírselo en el plazo de 10 días laborables. En caso de que los honorarios reales, incluyendo impuestos, fuesen mayor que los estimados, el Grupo deberá abonar la diferencia a Fidere. En caso de que fuese menor, Mosela podrá elegir si lo devuelve o lo retrasa al siguiente ejercicio.

No existen objetivos de gestión preestablecidos contractualmente con Fidere. Al margen de la gestión diligente de la cartera por parte de Fidere, el seguimiento de la gestión de la misma se realiza en base a reportes periódicos y preparaciones de planes de negocio con carácter anual.

Además de la cartera de activos de Mosela, Fidere gestiona otras carteras de activos, incluyendo los de la sociedad cotizada en el MAB Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Los honorarios abonados por Mosela a Fidere ascendieron a 30.616 euros a fecha 31 de agosto de 2018(6.300 euros fecha 31 de diciembre de 2018), equivalente a un 0,5% (0,1% a 31 de diciembre de 2017) del total de otros gastos de explotación.

Según los pactos del referido contrato, éste podrá ser finalizado a instancia de cualquiera de sus partes si acontecen algunos hitos (entre otros, rescisión unilateral, insolvencia, negligencia grave o fraude, o incumplimiento de las obligaciones sin subsanación). Asimismo, queda igualmente estipulada la salvaguarda conforme a derecho de los intereses económicos de ambas partes en caso de finalización de la mencionada relación contractual o en caso de incumplimiento de las partes.

No hay solapamientos entre los servicios de Anticipa y Fidere en la medida que gestionan carteras distintas, Anticipa gestiona Euripo, Avir, Patriot Propco I y Naya, mientras que Fidere gestiona Mosela.

Pólizas de seguro

Con fecha de efectos desde el 14 de julio de 2018 hasta el 13 de julio de 2019, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L. ha contratado con Zurich Insurance PLC Sucursal en España una póliza de seguro conjunta para todos los activos inmobiliarios de la cartera de Euripo que incluye coberturas todo riesgo de daños materiales y cobertura de riesgos extraordinarios o catastróficos. La cobertura de seguros alcanza el 100% del valor bruto total de los inmuebles propiedad de dichas sociedades.

Con fecha de efectos desde el 1 de junio de 2018 hasta el 31 de mayo de 2019, la sociedad Fidere Residencial, S.L.U. ha contratado con Allianz Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de seguro multi-riesgo empresarial para todos los activos inmobiliarios de la cartera de Mosela que incluye, entre otros, coberturas todo riesgo de daños materiales. La cobertura de seguros alcanza el 100% del valor bruto total de los inmuebles propiedad de dichas sociedades.

El seguro firmado por Anticipa incluye la cobertura de las carteras de Avir, Patriot Propco I y Naya, mientras que el seguro firmado por Fidere cubre la cartera de Mosela.

Política de amortización

La Sociedad, en sus cuentas consolidadas, valora sus inversiones inmobiliarias a valor de mercado según las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes individuales, si bien, en sus cuentas individuales, amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre una vida útil estimada de 50 años en el caso de las construcciones y 8 años en el caso de las instalaciones técnicas (ver Anexo II y Anexo III para mayor detalle).

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacío, el Grupo Euripo, y las Sociedades Gestoras en base al contrato de prestación de servicios de gestión, es responsable de los trabajos de adecuación de las viviendas, principalmente trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino. Estos trabajos son en su gran mayoría menores, sin que sea necesario incurrir en costes relevantes. Resaltar que desde el inicio de la actividad, ha incurrido en costes de puesta en funcionamiento por cambio de arrendamiento respecto a 9 inmuebles, con un coste medio de 563 euros (más IVA) por inmueble, sin que dicho montante pueda ser indiciario ni representativo dado el escaso volumen de activos. Este coste medio incluye pintura, la actualización de boletines, revisión de instalaciones, ajustes de herrajes y pequeñas obras menores (ralladores, azulejos, desperfectos).

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 24 de marzo de 2017, la Sociedad comunicó a la administración tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI y, en particular, como SOCIMI del artículo 2.1.a) de la referida Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017.

Asimismo, las Sub-SOCIMI también han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI con comunicación a la Administración Tributaria el 6 de marzo de 2017 por parte de Patriot Propco I, el 24 de marzo de 2017 por parte de Avir y el 17 de julio de 2017 por parte de Mosela. Naya 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 con comunicación a la Administración Tributaria en fecha 17 de septiembre de 2018.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, se exige a las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de dicha Ley, la obligación de 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 país o territorio con

el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI, también podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 3 de diciembre de 2016 (fecha de la última actualización de la Ley de SOCIMI), así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) *Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades*

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”) del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente documento, la denominación SOCIMI incluirá todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el

presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “**LIS**”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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% (en adelante, “**Socios Cualificados**”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de

SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

El referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos) vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (ii) *Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones

Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Asimismo, gozan de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante, “**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 y ejercicios siguientes son:

- 19% para los primeros 6.000 euros,
- 21% desde 6.001 euros hasta 50.000 euros,
- 23% desde 50.001 euros en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad no residente a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, por la parte de los dividendos que no generasen el gravamen especial del 19% en la SOCIMI (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al artículo 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “**LIRNR**”) para sociedades residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “**CDI**”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas derivadas de transmisiones en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2018, con algunas excepciones), no siendo de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en 2018).

No obstante, el artículo 14.1.i) de la LIRNR establece una exención en relación con las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.

Dicha exención no resulta aplicable a aquellas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de SOCIMI por parte de un sujeto pasivo del IRNR sin EP que tenga una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5%. Tampoco resultará aplicable, en ningún caso, cuando las ganancias patrimoniales deriven de la transmisión de las acciones de SOCIMI que no coticen en un mercado secundario oficial de valores españoles.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) *Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta 2018, de momento, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, actualmente no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2019, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”)).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de Euripo, en principio, está enfocada en el mantenimiento de su cartera actual de activos inmobiliarios incorporados a sus filiales, a fin de cumplir el periodo de tenencia de los activos establecido en el régimen SOCIMI. No obstante, llegado el caso, la Sociedad podría considerar la posibilidad de la venta de activos con el fin de maximizar la rentabilidad del accionista.

Si bien el planteamiento inicial es el mantenimiento de la cartera de activos previamente apuntado, Euripo podrá considerar a su vez la incorporación tanto de nuevas sociedades con cartera inmobiliaria como de activos inmobiliarios en adquisiciones individuales o en cartera de diversos

activos, si así lo decidiera el consejo de administración de la Sociedad, siempre y cuando estos representen adquisiciones estratégicas, con el objetivo optimizar los retornos para el accionista.

Euripo no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

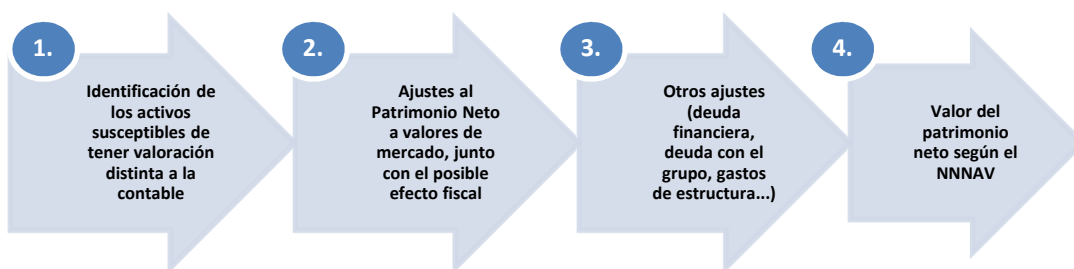
En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 26 de noviembre de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 4 de diciembre de 2018, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología del valor patrimonial neto ajustado. El valor de la Sociedad se determina como el valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Para llevar a cabo la valoración, Gesvalt se ha basado, entre otros, en la siguiente información:

- Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias a fecha de valoración.
- Información sobre las inversiones financieras a fecha de valoración.
- Gastos de estructura.
- Valores netos contables de los activos que integran la cuenta Inversiones Inmobiliarias.
- Informe de valoración de activos realizado por Gesvalt a fecha 31 de agosto de 2018 (ver Anexo V para mayor detalle).
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

La valoración de los fondos propios de la Sociedad se determina de la siguiente forma:



i. Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

Resto de partidas del balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, Gesvalt propone analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

ii. Ajustes al Patrimonio Neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material e inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt, las cuales determinan el valor de mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (en adelante, “DCF”), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, Gesvalt ha calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00% en los valores de mercado.

Gesvalt toma estas comprobaciones como un dato objetivo para su opinión, y asume que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales”, publicado en 2017.

La definición de valor de mercado se establece en la VPS 4 *Valuation Practice Statement*, de la siguiente manera “*El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.*” (IVS 2013).

El método del DCF, es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Es importante destacar que la situación actual de la cartera, aún en fase de consolidación, y las particularidades de la misma (alto nivel de atomización, necesidad de actuaciones previas necesarias para su efectivo arrendamiento, etc.), suponen un elemento diferenciador respecto de activos en rentabilidad ya estabilizados.

En consecuencia, atendiendo a un criterio de prudencia, y a los únicos efectos de la valoración, se ha considerado más razonable asumir una hipótesis de ventas a corto plazo (para las unidades vacías en el plazo estimado de comercialización y para las unidades alquiladas el mismo plazo una vez finalizados los contratos de arrendamiento), aun reconociéndose que el plan de negocio del Grupo consiste en el arrendamiento a medio-largo plazo, siempre por períodos iguales o superiores a lo requerido por la normativa reguladora de las SOCIMI.

Por lo tanto, en la medida que dicho plan de negocio se cumpla, como así se estima que ocurra, el valor real de los activos podría verse incrementado como resultado de aplicar el método de descuento de flujos de caja en función de la rentabilidad efectivamente obtenida.

Del mismo modo, y puesto que el destino de los activos es el arrendamiento (y no su venta a corto plazo), no se ha entendido conveniente realizar ningún ajuste fiscal a la valoración obtenida, dado que no es previsible que el Grupo venga obligado a satisfacer el Impuesto sobre Sociedades en caso de ventas (al resultar de aplicación el tipo del 0% de las SOCIMI), ni tampoco a regularizar los beneficios fiscales disfrutados en la adquisición de las unidades (bonificación para SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

Principales hipótesis aplicadas a la valoración de activos

Ingresos - Venta

Gesvalt ha partido de su estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, ha realizado los siguientes ajustes a este precio actual para obtener una estimación de precio de venta futuro:

Gesvalt ha clasificado las unidades de la cartera en 3 grupos principales según su opinión individual del crecimiento potencial de precios.

Esto conduce a la creación de 3 grupos principales de activos según este criterio y para cada grupo, Gesvalt ha estimado un rango de crecimiento de precio anual:

- 1.- *Subirá en corto plazo*; Crecimiento entre un 2,5% y un 4,5% anual
- 2.- *Estable o ligera subida a plazo*; Crecimiento entre un 1% y un 2,5% anual
- 3.- *Bajarán o estable mucho tiempo*; Crecimiento entre un -2% y un 0% anual

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, se han utilizado una serie de parámetros adicionales:

- Tasa de paro por municipio
- Renta neta disponible por municipio
- Proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma (*)
- Proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma (*)

(*) Según el Observatorio Regional España BBVA Research

En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4 parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

Como resumen, la aplicación de los criterios sería como se especifica en la siguiente tabla:

		Ponderación		Ponderación		VALOR INICIAL
		75%		25%		
Grupo principal	Sub-grupo	PARO POR MUNICIPIO	RENTA DISPONIBLE POR MUNICIPIO	CRECIMIENTO DEL PIB 2016-2017	CRECIMIENTO DEL EMPLEO 2016-2017	
1.- Subirá en corto plazo	1	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	2	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	2,00%
	3	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	2,00%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	2,00%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
2.- Estable o ligera subida a plazo	1	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,50%
	2	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,50%
	3	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,50%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
3.- Bajarán o estable mucho tiempo	1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,50%
	2	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,50%
	3	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,50%
	4	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,50%
	5	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,50%

Ingresos - Renta

Gesvalt ha asumido como ingresos por rentas la renta contractual que la Sociedad le ha facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no se ha indexado la renta a la inflación.

Asimismo, Gesvalt ha tenido en consideración un crecimiento anual del 2% (en términos reales) de la renta, como consenso general de mercado.

Periodo de comercialización “teórico”

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, Gesvalt ha dividido la cartera en 3 grupos, a los que les ha asignado un periodo de comercialización teórico:

- Corto (>3 meses y <6 meses): se ha establecido en 4,5 meses.
- Normal (>6 meses y <12 meses): se ha establecido en 7,5 meses.
- Lento (> 12 meses): se ha establecido en 15 meses.

Este plazo teórico se ha matizado aplicando 3 criterios adicionales (ver Anexo IV del presente Documento Informativo):

- Número de transacciones de cada municipio sobre el número de transacciones de los últimos 12 meses en dicho municipio: en función de si es menor del 1% o mayor del 10%, el factor oscila entre el 1,0 y 3,0 respectivamente.
- Número de transacciones de los últimos 12 meses sobre el número de transacciones de los 12 anteriores: en función de si es mayor del 100% o menor del -50%, el factor oscila entre el 0,6 y 1,25 respectivamente.
- Tasa de paro provincial sobre la tasa de paro nacional: en función de si es menor del -5% o mayor del 10%, el factor oscila entre el 0,75 y 1,25 respectivamente.

Periodo de comercialización “real” y “efectivo”

A partir del plazo de comercialización teórico, Gesvalt ha obtenido un plazo de comercialización “real” para cada unidad a partir de la siguiente fórmula: *Plazo de comercialización “real” = Plazo de comercialización “teórico” * Factor 1 * Factor 2 * Factor 3.*

Para las unidades alquiladas, el plazo de comercialización se aplicará una vez expire el contrato de arrendamiento. Para las unidades arrendadas, Gesvalt ha supuesto que la duración es la nominal del contrato (proporcionada por la Sociedad) y no existirían prórrogas del mismo. Estas unidades se asume serán vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de Valoración en España. El supuesto que se ha realizado es que, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

El plazo de comercialización “real” se ha topado a 15 meses, debido a que Gesvalt ha estimado que este plazo máximo de comercialización es suficientemente conservador, evitando asimismo posibles resultados aberrantes.

Para las unidades arrendadas, al plazo de comercialización obtenido se le aplica un factor de corrección que tiene en cuenta la duración de los contratos de alquiler, intentando mitigar el efecto que produciría un plazo de alquiler largo junto a un periodo de comercialización también largo, y se le suma el plazo de contrato de arrendamiento restante y se obtiene el plazo de comercialización “real”.

Ahora bien, como se estima que la cartera está siendo comercializada, se asume que las primeras unidades se comercializarían en el primer mes, corrigiendo en este sentido el plazo “real” para transformarlo en el plazo de comercialización “efectivo”.

La distribución por provincias de unidades por periodo de comercialización (una vez finalizados contratos de arrendamiento y para unidades no alquiladas), segmentada entre Perímetro 1 y Perímetro 2 (perímetros definidos en la sección 2.6.1), es la siguiente:

Perímetro 1

Provincia	Nº Unidades por Periodo de Comercialización (a fin de contrato y/o no alquilados) (meses)														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
ALICANTE				12	28	8	78	10			4				
ALMERIA			10			40		10							
ASTURIAS				1											
AVILA				7											
BADAJOS				1											
BALEARES	60	3					5								
BARCELONA			12	4	2	89	48	8	13	2	10	7	6	68	
BURGOS				93											
CADIZ								7					3		
CANTABRIA														1	
CASTELLON					9	28		6		3					
CIUDAD REAL							10								
CORDOBA														1	
GERONA		3	8		5			9			8		7	6	
GRANADA						5								4	
GUADALAJARA				135	1										
GUIPUZCOA							1								
HUELVA							3								
HUESCA														2	
JAEN							9								
LA CORUÑA										7					
LAS PALMAS							68				25			7	
LERIDA										1				26	
MADRID		2	11	243	51	13	2	1	3						
MALAGA				4	12	29	102		3		68				
MURCIA						9			26					7	
PONTEVEDRA						4									
SANTA CRUZ DE TENERIFE							9				5				
SEGOVIA														3	
SEVILLA			7								16		16		
TARRAGONA						6			5	35		9	7	13	
TOLEDO							6							25	
VALENCIA				3		19	26		5					33	
VIZCAYA		1													
ZARAGOZA						8									
Total	60	9	48	503	108	258	367	51	55	48	136	16	39	196	

Perímetro 2

Provincia	Nº Unidades por Periodo de Comercialización (a fin de contrato y/o no alquilados) (meses)						
	5	7	8	12	15	19	21
BARCELONA							1
BURGOS	26						
GUADALAJARA	7					49	
MADRID	60						
MALAGA			88	2			
PONTEVEDRA		15			11		
SANTA CRUZ DE TENERIFE				181			

Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar se han clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado. El ranking de clasificación de riesgo, se ha compuesto utilizando los siguientes parámetros:

- Parámetros a nivel activo individual: considera los aspectos plazo de comercialización, ritmo de venta y crecimiento potencial de precios. Como resultado, se aplica una puntuación entre 0 y 2 para cada factor.
- Parámetros a nivel municipal: considera los aspectos nivel de población (puntuación entre 0 y 4), carácter inmobiliario de la provincia (entre 0 y 4), capitalidad (entre 0 y 1) y relevancia del municipio (entre 0 y 2).

Una vez aplicados estos factores, se establece la segmentación de la cartera según la siguiente estrategia y se aplica la tasa de descuento apropiada, en función del grado de liquidez y atractivo de cada grupo homogéneo:

Ranking	Suma de factores	Tasa de Descuento (Deflactada)	Número de activos Perímetro 1	Número de activos Perímetro 2
A	Entre 15 y 17	3,5%	376	60
B	Entre 12 y 14	4,5%	424	90
C	Entre 9 y 11	5,0%	717	230
D	Entre 6 y 8	7,0%	332	60
E	Entre 2 y 5	7,5%	45	0
Total			1.894	440

Distribución municipal de los ranking A y E en el perímetro 1

El municipio con mayor número de activos ranking A es Madrid con 230, seguido por Málaga con 40.

Municipio	Ranking A
MADRID	230
MALAGA	40
PALMA DE MALLORCA	25
BARCELONA	20
MARBELLA	12
BADALONA	10
ALCORCON	8
CIUTADELLA DE MENORCA	7
INCA	6
SANTA EULARIA DES RIU	6
TORREMOLINOS	4
MAO	3
ALCOBENDAS	1
COLLADO VILLALBA	1
CALAF	1
CALDES D'ESTRAC	1
CALLUS	1

Por otro lado, el municipio con mayor número de activos ranking E es Terrasa con 12, seguido por Vidreres con 8.

Municipio	Ranking E
TERRASSA	12
VIDRERES	8
EL VENDRELL	6
BALAGUER	3
AGRAMUNT	3
ARBECA	3
CERVERA	3
AMPOSTA	2
ALPICAT	1
CUNIT	1
SANT FELIU DE GUIXOLS	1
HUETOR-VEGA	1
CONSTANTI	1

Gastos

Gesvalt ha establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de la experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, Gesvalt considera que estos parámetros son adecuados para esta valoración:

Concepto	Valor
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (€/m2/año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m2/año)	2
Gastos Comunes (€/m2/mes)	1
Reforma para venta por unidad vendida (€/m2)	20
Seguro (€/m2/año)	0,32
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	1

Los gastos expresados en esta tabla pueden ser anualizados, aunque varían según evolucione la composición de la cartera. En cualquier caso, para el momento inicial, los gastos recurrentes anualizados quedarían como sigue:

- IBI (Impuestos de Bienes Inmuebles): 863.625 euros.
- Gastos de mantenimiento: 345.450 euros.
- Seguros: 55.392 euros.
- Gastos comunes y de gestión: 2.179.228 euros.

Valor Terminal

Para la obtención del Valor Terminal a aplicar en cada descuento de flujos de caja, para valorar cada unidad, Gesvalt ha recurrido a la valoración de cada unidad y establecido así el precio de salida.

El Valor Terminal es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

- Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
- A partir de sus estimaciones, Gesvalt proyecta ese precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección)
- Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, de nuevo considerando que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor Terminal (Precio de Salida).

Este procedimiento, como reflejo del precio de salida, es una práctica habitual para obtener el Valor Terminal en activos residenciales, alternativamente a su cálculo como la renta de mercado proyectada capitalizada a perpetuidad a la *exit yield*.

Para ello, Gesvalt ha realizado la valoración detallada de cada unidad para estimar el precio de venta, es decir, se han realizado informes de valoración individuales para cada activo, que contienen la identificación del activo individual, la descripción de la zona y del activo, el estado del mercado en la zona, comparables de venta y valoración (ver Anexo V para mayor detalle).

Cartera de inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha de valoración (Perímetro 1 detallado en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo). El valor contable neto de los activos junto con el valor de mercado agregado de los mismos, y la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt, se muestra en la siguiente tabla:

Valor de mercado	VNC (con anticipos)	Diferencia
219.734.389 €	155.563.406 €	64.170.983 €

iii. Otros ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura...)

Costes de estructura

Para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Debido a los costes no recurrentes (como los relativos a la incorporación al MAB), el nivel de costes de estructura en el primer año es superior al del resto de años. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, la Sociedad tiene firmado un contrato de gestión de los activos con Anticipa. Dichos costes no se han tenido en cuenta en este apartado, dado que han sido considerados en la valoración individual de cada uno de los activos.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	384.761 €
g	1%
k	4,74%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	1	2	3	4	5	
	2018	2019	2020	2021	2022	N+1
Costes de estructura	384.761 €	74.715 €	75.462 €	76.217 €	76.979 €	77.749 €
Factor	0,9547	0,9115	0,8702	0,8309	0,7933	
Costes actualizados	367.348 €	68.106 €	65.674 €	63.329 €	61.067 €	1.649.147 €
V.A. Acumulado	367.348 €	435.454 €	501.128 €	564.456 €	625.524 €	2.274.671 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	3,74%	3.263.318 €	2.999.410 €	2.779.634 €
	4,74%	2.411.298 €	2.274.671 €	2.155.164 €
	5,74%	1.937.577 €	1.854.576 €	1.779.891 €

Deuda financiera

Tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

iv. Valor del patrimonio neto según el NNNAV

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad a 26 de noviembre de 2018 de entre 109.476.321 y 132.933.187 euros.

El valor del patrimonio neto del que se parte Gesvalt en su valoración es de 59.555.375€, importe que tiene como origen el patrimonio neto de 985.794€ a fecha 31 de agosto de 2018 e incluye el aumento de capital social con fecha 8 de octubre, el dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión con fecha 9 de octubre y las aportaciones a fondos propios realizadas con fecha 13 de noviembre y 23 de noviembre (ver sección 2.4 para mayor detalle).

Valoración de los FF.PP. Ajustada	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	59.555.375€	59.555.375€	59.555.375€
Plusvalía inversión inmobiliaria	53.184.264€	64.170.983€	75.157.703€
Gastos de estructura	-3.263.318€	-2.274.671€	-1.779.891€
Valor de los FF.PP. a efectos de la fijación de precio	109.476.321€	121.451.688€	132.933.187€

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el rango del informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 4 de diciembre de 2018, en relación a los datos a 26 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 22,00 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 110.000.000 euros dividido entre las 5.000.000 de acciones que forman el capital social de la Sociedad.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía está centrada en la gestión de la cartera actual buscando maximizar la rentabilidad de los accionistas. En el curso normal de su actividad, el Grupo Euripo está abierto a analizar posibles oportunidades de inversión o desinversión que presente el mercado, al mismo tiempo que revisa sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera. En particular, a fecha del presente Documento, se está considerando una posible venta de activos por un importe en el entorno de 10 millones de euros en el corto plazo.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- *Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo*

La Sociedad, a través de sus filiales, ha adquirido activos en España en un momento atractivo del ciclo y está experimentando los beneficios de la recuperación del mercado inmobiliario español, el cual ha sido testigo de una mejora económica y cambio de ciclo (ver apartado 2.6.1.).

- *Consejo de administración con una extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario local*

La Sociedad cuenta con un consejo de administración formado por miembros con experiencias profesionales complementarias incluyendo la participación en procesos de adquisición de activos en España y el extranjero, la gestión de empresas inmobiliarias o la implantación y supervisión de plataformas de gestión en dichas empresas (ver apartado 2.17.2).

- *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física*

La política de nuevos contratos de arrendamientos del Grupo Euripo se basa en la selección de inquilinos con solvencia económica que le proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente.

Concretamente, el Grupo Euripo lleva a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino:

- (i) Comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias de Experian (compañía que presta servicios globales de información, suministrando datos y herramientas analíticas, entre sus funciones, gestiona un fichero común de cumplimiento e incumplimiento de obligaciones dinerarias);
- (ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta arrendaticia mensual no asciende a un ratio superior al 35% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 450 euros y al 40% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:

- a. Tres últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.
 - b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.
 - c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.
 - d. De estar dado de alta en régimen de autónomo, se estudia la declaración de la renta anual (modelo 100), así como la declaración del IRPF (130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.
- *Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo*

El plan de negocio del Grupo Euripo se basa en el arrendamiento de viviendas a particulares, lo que, unido a la atomización del portfolio, supone una diversificación de las fuentes de ingresos que limita el impacto de la rotación de clientes en los contratos de arrendamiento.

- *Estructura eficiente de gestión del portfolio de inmuebles por el propio Grupo Euripo y externalización de servicios básicos*

El Grupo Euripo ha implementado un modelo de gestión centralizado a través de los contratos firmados con Anticipa y Fidere, para la gestión de los activos inmobiliarios (tal y como se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo), así como la subcontratación mediante ésta, de cualquier servicio accesorio que sea necesario. Dicho modelo, ha optimizado la estructura corporativa y la eficiencia en la gestión de los activos.

No existen objetivos de gestión preestablecidos contractualmente con Anticipa y Fidere. Al margen de la gestión diligente de la cartera por parte de Anticipa y Fidere, el seguimiento de la gestión de la misma se realiza en base a reportes periódicos y preparaciones de planes de negocio con carácter anual.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Euripo es sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 4 filiales participadas al 100%.

A continuación se detallan dichas sociedades participadas:

- a) Avir: filial adquirida el 19 de enero de 2017.
- b) Mosela: filial adquirida el 30 de agosto de 2018.
- c) Naya: filial adquirida el 30 de agosto de 2018.

d) Patriot Propco I: filial adquirida el 30 de agosto de 2018.



2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

A raíz de la necesidad de dar cumplimiento a la Directiva Europea referente a las condiciones energéticas de las edificaciones, se publicó en fecha 5 de abril de 2013 el RD 235/2013 mediante el cual se regula la disposición del Certificado de Eficiencia Energética (en adelante, “CEE”) y la consecuente etiqueta. Este documento es obligatorio para las viviendas. En caso de oficinas, locales y similares, el certificado será obligatorio en el momento en el cual se conozca la actividad a desarrollar, no en cuanto se trate de un local vacío y sin actividad definida.

A fecha 31 de agosto de 2018, el Grupo Euripo dispone de un total de 1.424 activos con tipología vivienda y por tanto objeto de disponibilidad de CEE. Las Sociedades Gestoras disponen de CEE y de etiqueta para la totalidad de los inmuebles publicados en los diferentes portales inmobiliarios. No disponen de CEE en aquellos inmuebles en los cuales: i) se están realizando labores de adecuación (108 activos) -sea en fase de redacción de informe o bien en fase de ejecución de obras de reforma- ii) no se ha podido acceder al estar arrendados en el momento de la adquisición (cuestión imprescindible para la realización del informe, 207 activos). Se engloban en estos casos las situaciones de inmuebles alquilados en la fecha, inmuebles en situación de ocupación, inmuebles con testimonios o posesiones en gestión. Queda pendiente la obtención de CEE del 22% de los activos con tipología de vivienda.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los inmuebles se encuentran ubicados en 35 provincias, si bien destacan las provincias de Madrid, Málaga y Barcelona como aquellas que cuentan con una mayor concentración de activos, sin que esto suponga una debilidad ya que desde el punto de vista económico se trata de tres de las áreas más dinámicas del territorio nacional:

Provincia	31/12/2017 (11 meses y 13 días)		31/08/2018 (8 meses)	
	Euros	%	Euros	%
Alicante	9.904	5,7%	44.155	3,9%
Almería	1.079	0,6%	21.777	1,9%
Ávila	-	-	2.461	0,2%
Baleares	13.093	7,6%	47.085	4,2%
Barcelona	60.183	34,8%	286.166	25,5%
Castellón	3.995	2,3%	27.722	2,5%
Gerona	6.719	3,9%	68.860	6,1%
Huesca	-	-	2.417	0,2%
La Coruña	-	-	2.187	0,2%
Las Palmas	-	-	31.940	2,8%
Lérida	1.598	0,9%	27.460	2,4%
Madrid	39.432	22,8%	240.540	21,4%
Málaga	12.705	7,3%	138.398	12,3%
Murcia	349	0,2%	14.868	1,3%
Pontevedra	-	-	581	0,1%
Santa Cruz de Tenerife	1.958	1,1%	10.662	0,9%
Tarragona	5.061	2,9%	63.694	5,7%
Toledo	6.639	3,8%	25.797	2,3%
Valencia	6.386	3,7%	51.713	4,6%
Vizcaya	3.963	2,3%	6.178	0,6%
Zaragoza	-	-	8.164	0,7%
Total ingresos	173.064		1.122.825	

Desde el punto de vista de tipología de inmueble, los ingresos se concentran en las viviendas (1.038.166 euros a 31 de agosto de 2018, 92,5% del total), seguido por parkings (81.737 euros, 7,3%) y trasteros (2.922 euros, 0,3% del total).

En la relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato recurrente relevante con ningún proveedor a excepción de los mencionados con Anticipa y Fidere en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, ni dependencia alguna con ninguno de ellos. El contrato con Anticipa representó a 31 de agosto de 2018 -8 meses- un gasto por servicios recibidos de 1.105.645 euros (1.412.582 euros a 31 de diciembre de 2017 -11 meses y 13 días-), equivalente a un 18,1% (16,5% a 31 de diciembre de 2017) del total de otros gastos de explotación. El contrato con Fidere representó a 31 de agosto de 2018 un gasto por servicios recibidos de 30.616 euros (6.300 euros a 31 de diciembre de 2017), equivalente a un 0,5% (0,1% a 31 de diciembre de 2017) del total de otros gastos de explotación.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, queda pendiente la obtención del certificado de eficiencia energética del 23% de los activos con tipología de vivienda (ver apartado 2.9 del presente Documento).

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación

En la presente sección, se detalla la información financiera consolidada del Grupo Euripo del ejercicio auditado finalizado el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo). La información financiera ha sido elaborada partiendo de los estados financieros consolidados auditados de Deloitte, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adaptadas por la Unión Europea.

Estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2017

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados consolidada auditada, correspondiente al periodo de 11 meses y 13 días terminado a 31 de diciembre de 2017 del Grupo Euripo a cargo de la entidad Deloitte, describiendo las variaciones más significativas.

Balance de situación consolidado auditado a 31 de diciembre de 2017

Euros

ACTIVO	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	74.219.531	PATRIMONIO NETO	8.107.783
Inversiones inmobiliarias	74.144.449	Capital	1.966.889
Inversiones financieras a largo plazo	75.082	Prima de asunción	17.675.011
		Reservas	(1.662)
		Result. Neg. de Ejerc. Anteriores	-
		Rdo. del periodo atrib. a soc. dominante	(11.532.455)
		PASIVO NO CORRIENTE	64.962.675
		Otras provisiones a largo plazo	41.692
		Deudas a largo plazo	53.643.726
		Deudas con entidades de crédito	53.467.074
		Otros pasivos financieros	176.652
		Deudas empr. grupo y vinc. Lp	11.277.257
		PASIVO CORRIENTE	7.941.154
ACTIVO CORRIENTE	6.792.081	Deudas a corto plazo	585.065
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	601.156	Deudas con entidades de crédito	407.041
Clientes por ventas y prest. servicios	148.287	Otros pasivos financieros	178.024
Deudores	452.869	Deudas con empresas del grupo y asoci. c.p.	182.690
Otros créditos con las Admin. Públicas	-	Acreed. comer. y otras cuentas a pagar	7.173.399
Inversiones en empresas del grupo y asoci. c.p.	543.917	Proveedores y acreedores	5.516.760
Inversiones financieras a corto plazo	-	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	1.543.743
Periodificaciones a corto plazo	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.704
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.647.008	Anticipos de clientes	91.192
		Periodificaciones a corto plazo	-
TOTAL ACTIVO	81.011.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.011.612

Inversiones inmobiliarias

Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017:

Coste	Euros			
	19/01/2017	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/2017
Coste	-	74.881.720	(73.802)	74.807.918
Amortización	-	(183.940)	-	(183.940)
Deterioro	-	(562.301)	-	(562.301)
Anticipos a proveedores	-	82.772	-	82.772
Total	-	74.218.251	(73.802)	74.144.449

En relación a las adiciones, corresponden a la adquisición de inmuebles por importe de 70,967 millones de euros con hipotecas asociadas realizada con fecha 5 de abril de 2017 a las sociedades Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., BBVA Propiedad, S.A.U. y Anida Operaciones Singulares, S.A.U. Además, también se incluyen mejoras necesarias para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades, por importe de 3,91 millones de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.

En relación a las bajas, el Grupo Euripo ha enajenado un total de 2 activos cuyo valor neto contable ascendía a 0,07 millones de euros habiéndose generado un beneficio neto de 0,006 millones de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe “Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En lo que respecta a deterioro de inversiones inmobiliarias, el Grupo Euripo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 0,56 millones de euros, que se han obtenido en base a todas las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos.

En anticipos a proveedores, el Grupo Euripo ha realizado pagos por importe de 0,08 millones de euros a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta en concepto de cesiones de remate. Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene en el epígrafe de ‘Anticipos a proveedores’ los pagos para la adquisición de inmuebles para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad al Grupo.

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.

Clientes por ventas y prestación de servicios

A 31 de diciembre de 2017 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Euros	31/12/2017
Clientes por prestación de servicios	148.287
Deterioro de operaciones comerciales	-
Total	148.287

Otros deudores

El saldo de “Otros deudores” a 31 de diciembre de 2017 es 452.869 euros. En este epígrafe se encuentran registrados los anticipos realizados a acreedores principalmente por servicios de gestión de tasas, IBIs y comunidades de propietarios.

Endeudamiento

El Grupo Euripo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas. El Grupo Euripo obtiene financiación mediante la formalización de líneas de préstamos personales, así como préstamos con garantías reales o, en su caso, con promesa de constituir las con la finalidad de financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias.

El Grupo Euripo controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento. Esta ratio es calculada por el Grupo Euripo 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 empleado se refiere a la suma del patrimonio neto y la deuda neta.

<i>Euros</i>	31/12/2017
Total endeudamiento empresas vinculadas (corto y largo plazo)	11.459.947
Total endeudamiento entidades de crédito (corto y largo plazo)	53.874.115
- Efectivo y otros medios equivalentes	5.647.008
Deuda neta	59.687.054
Patrimonio Neto	8.107.783
Total capital empleado	67.794.837
Ratio de endeudamiento	88%

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

<i>Euros</i>	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito	53.467.074
Fianzas recibidas	176.652
Total	53.643.726

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

El saldo del epígrafe “Deuda con entidades de crédito” corresponde al Buffalo SFA, formalizado el 9 de octubre de 2017 entre DB y la sociedad dependiente Avir, juntamente con la sociedad vinculada, Talal para financiar la compra de activos inmobiliarios. La devolución del préstamo podrá realizarse mediante amortizaciones voluntarias siendo la fecha límite de

devolución del mismo el 15 de febrero de 2023. El tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial (ver sección 2.13. del presente Documento Informativo para mayor detalle).

Proveedores y acreedores varios

El saldo de “Proveedores y acreedores” a 31 de diciembre de 2017 es 5.516.760 euros. En este epígrafe se incluyen los saldos pendientes de pago por servicios profesionales relativos a tasaciones, auditoria, por impuestos sobre bienes inmuebles, cuotas de comunidades de propietarios notarios, así como servicios relativos a adecuaciones y reparaciones realizadas sobre los inmuebles de las sociedades del Grupo Euripo, entre otros.

Cuenta de resultados consolidada auditada a 31 de diciembre de 2017

<i>Euros</i>	31/12/2017 (11 meses y 13 días)
Importe neto de la cifra de negocios	173.064
Prestación de servicios	173.064
Aprovisionamientos	-
Otros ingresos de explotación	-
Otros gastos de explotación	(8.574.181)
Servicios exteriores	(8.073.209)
Tributos	(455.492)
Pérdidas, deterioro y variac. provisiones por ops. comerc.	-
Otros gastos de gestión corriente	(45.480)
Amortización del inmovilizado	(183.940)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(556.368)
Deterioros y pérdidas	(562.301)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	5.933
Resultado de explotación consolidado	(9.141.425)
Resultado financiero consolidado	(2.391.030)
Gastos financieros	(2.391.030)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(1.936.142)
Por deudas con terceros	(454.888)
Deterioro y rdo. por enaj. de instrumentos. financieros	-
Resultado antes de impuestos consolidado	(11.532.455)
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio Consolidado	(11.532.455)

Ingresos

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

En el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de 161 unidades arrendadas han ascendido a 0,17 millones de euros, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre el ejercicio 2018 y 2021.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Provincia	31/12/2017 (11 meses y 13 días)	
	Euros	%
Alicante	9.904	5,7%
Almería	1.079	0,6%
Baleares	13.093	7,6%
Barcelona	60.183	34,8%
Castellón	3.995	2,3%
Gerona	6.719	3,9%
Lérida	1.598	0,9%
Madrid	39.432	22,8%
Málaga	12.705	7,3%
Murcia	349	0,2%
Santa Cruz de Tenerife	1.958	1,1%
Tarragona	5.061	2,9%
Toledo	6.639	3,8%
Valencia	6.386	3,7%
Vizcaya	3.963	2,3%
Total ingresos	173.064	

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación” del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 presenta la siguiente composición (en euros):

<i>Euros</i>	31/12/2017 (11 meses y 13 días)
Reparaciones y conservación	2.922.024
Servicios de profesionales independientes	4.372.911
Primas de seguros	11.377
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.619
Servicios bancarios y similares	167.554
Suministros	2.977
Otros servicios	589.747
Total Servicios exteriores	8.073.209
Tributos	455.492
Otros gastos de gestión corriente	45.480
Total Otros gastos de explotación	8.574.181

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 las sociedades vinculadas Anticipa y Fidere por la gestión administrativa del Grupo Euripo, así

como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria. El importe de los honorarios de Anticipa y Fidere a 31 de diciembre de 2018 (11 meses y 13 días) es de 1.412.582 euros y 6.300 euros respectivamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado. 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. Habiéndose estabilizado con éxito la mayor parte de la cartera, estos gastos se reducirán durante los próximos ejercicios (ver sección 2.16 para mayor detalle sobre las previsiones).

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

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

Gastos financieros

El saldo del epígrafe corresponde a los intereses devengados de los contratos de financiación existentes (ver explicación del “endeudamiento” en el presente apartado).

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contentan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, las SOCIMI y las Sub-SOCIMI así como Naya, al preverlo sus Estatutos, se encuentran obligadas a distribuir a sus accionistas, en forma de dividendos, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, debiendo acordarse su distribución dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión del ejercicio. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

La obligación de distribuir dividendos, descrita en el párrafo anterior, sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. La Sociedad se compromete a realizar tal

distribución de conformidad con la Ley de SOCIMI o con la normativa que la desarrolle, modifique o sustituya en cada momento.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los estatutos sociales, el dividendo podrá ser satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Finalmente, cabe indicar que, de conformidad con el *artículo 21º bis* de los estatutos sociales, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. En tal caso, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

En fecha 9 de octubre de 2018, mediante escritura autorizada ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, por importe de 3.033.111 euros, cuyo pago se realizó en la misma fecha.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

En la presente sección, se detalla la información financiera consolidada del Grupo Euripo de los estados financieros intermedios bajo revisión limitada a 31 de agosto de 2018 (ver Anexo III del presente Documento Informativo). La información financiera ha sido elaborada partiendo de los

estados financieros bajo la revisión limitada de Deloitte, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adaptadas por la Unión Europea.

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados consolidada bajo la revisión limitada a 31 de agosto de 2018 del Grupo Euripo:

Balance de situación consolidado bajo la revisión limitada a 31 de agosto de 2018

Euros

ACTIVO	31/12/2017	31/08/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017	31/08/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	74.219.531	156.781.122	PATRIMONIO NETO	8.107.783	985.794
Inversiones inmobiliarias	74.144.449	156.448.873	Capital	1.966.889	1.966.889
Inversiones financieras a largo plazo	75.082	332.249	Prima de asunción	17.675.011	16.720.271
			Reservas	(1.662)	(1.662)
			Result. Neg. de Ejerc. Anteriores	-	(11.957.387)
			Rdo. del periodo atrib. a soc. dominante	(11.532.455)	(5.742.317)
			PASIVO NO CORRIENTE	64.962.675	107.978.721
			Otras provisiones a largo plazo	41.692	7.910
			Deudas a largo plazo	53.643.726	60.208.185
			Deudas con entidades de crédito	53.467.074	59.269.577
			Otros pasivos financieros	176.652	938.608
			Deudas empr. grupo y vinc. Lp	11.277.257	47.762.626
			PASIVO CORRIENTE	7.941.154	53.386.334
ACTIVO CORRIENTE	6.792.081	5.569.727	Deudas a corto plazo	585.065	1.908.326
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	601.156	1.574.942	Deudas con entidades de crédito	407.041	52.724
Clientes por ventas y prest. servicios	148.287	393.108	Otros pasivos financieros	178.024	1.855.602
Deudores	452.869	1.167.825	Deudas con empresas del grupo y asoc. c.p.	182.690	44.650.813
Otros créditos con las Admin. Públicas	-	14.009	Acreead. comer. y otras cuentas a pagar	7.173.399	6.819.813
Inversiones en empresas del grupo y asoc. c.p.	543.917	220.172	Proveedores y acreedores	5.516.760	6.016.485
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	1.543.743	561.301
Periodificaciones a corto plazo	-	2.106	Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.704	174.562
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.647.008	3.772.507	Anticipos de clientes	91.192	67.465
			Periodificaciones a corto plazo	-	7.382
TOTAL ACTIVO	81.011.612	162.350.849	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.011.612	162.350.849

Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el periodo intermedio de ocho meses terminado a 31 de agosto de 2018 han sido los siguientes:

Periodo de 8 meses terminado 31 de agosto de 2018:

Construcciones y terrenos	Euros				
	31/12/2017	Adiciones por combinación de negocios	Altas	Bajas	31/08/2018
Coste	74.807.918	77.241.058	894.632	(409.099)	152.534.509
Amortización	(183.940)	-	(485.584)	2.519	(667.005)
Deterioro	(562.301)	-	(6.135)	324.988	(243.448)
Anticipos a proveedores	82.772	4.096.266	661.341	(15.562)	4.824.817
Total	74.144.449	81.337.324	1.064.254	(97.154)	156.448.873

Las adiciones por combinaciones de negocios se deben a las variaciones del perímetro del ejercicio 2018, por las que se ha adquirido el control de las sociedades Naya Real Estate Spain, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U. y se ha enajenado la totalidad de las participaciones en Narod Investments 2017, S.L.U. Dichas variaciones han supuesto el alta de 34,83, 17,84 y 28,67 millones de euros de elementos de inversiones inmobiliarias.

Las adiciones del periodo intermedio de 8 meses terminado 31 de agosto de 2018 corresponden, principalmente, a las mejoras de inmuebles para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades por importe de 1,56 millones de euros.

Las bajas de inversiones inmobiliarias durante el periodo corresponden a que el Grupo ha enajenado un total de 11 activos cuyo valor neto contable ascendía a 0,407 millones de euros habiéndose generado un beneficio neto de 0,273 millones de euros.

El deterioro de inversiones inmobiliarias corresponde a que el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 6 miles de euros y revertido deterioros acumulados por importe de 0,325 millones de euros con motivo de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos.

A 31 de agosto de 2018, el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que siguieron en uso.

Endeudamiento

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del ejercicio 2017 es el siguiente:

Euros	31/12/2017	31/08/2018
Deudas con entidades de crédito	53.467.074	59.269.577
Fianzas recibidas	176.652	938.608
Total	53.643.726	60.208.185

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.

El saldo del epígrafe “Deuda con entidades de crédito” a corto y largo plazo es de 53,87 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y 59,32 millones de euros a 31 de agosto de 2018. Estos importes corresponden a dos contratos de financiación, el Buffalo SFA (58,36 millones de euros dispuestos a 31 de agosto de 2018), formalizado el 9 de octubre de 2017 entre DB y la sociedad dependiente Avir, y el Patriot SFA (0,91 millones de euros dispuestos a 31 de agosto de 2018), formalizado el 12 de febrero de 2018 entre GS y las sociedades dependientes Mosela, Naya y Patriot Propco I.

La Sociedad no es parte del Buffalo SFA ni de Patriot SFA, aunque concedió una garantía real sobre las participaciones de Avir (en el caso de Buffalo SFA) y de Mosela, Patriot Proco I y Naya (en el caso de Patriot SFA) para garantizar las obligaciones de pago derivadas de la financiación.

La fecha de vencimiento del Buffalo SFA es 15 de febrero de 2023 y el tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR a tres meses más un diferencial del 3,25% o 3,50% anual dependiendo del cumplimiento de determinados requisitos.

La fecha de vencimiento del Patriot SFA es 15 de mayo de 2020, pudiendo prorrogarse por tres periodos adicionales de un año a elección del prestatario, siempre que se cumplan los requisitos de prórroga. El tipo de interés aplicable se encuentra referenciado al EURIBOR más tres meses más un diferencial del 3,35% anual.

El Buffalo SFA se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertos ratios: (i) un “LTV ratio” (relación existente entre el nivel de endeudamiento y el valor de la cartera) no superior al 65%; (ii) un “projected cash flow cover” (relación entre los ingresos proyectados a 1 año y los gastos proyectados a un año) que no podrá ser inferior a 100%, y (iii) un “projected debt yield ratio” (relación entre el NOI proyectado a un año y el nivel de endeudamiento) que a partir del tercer año debe ser superior a 4% (a partir del cuarto año superior al 5%).

El epígrafe “Deudas a corto plazo” corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la deuda con los proveedores de inmovilizado.

Cuenta de resultados consolidada bajo la revisión limitada a 31 de agosto de 2018

<i>Euros</i>	31/08/2017 (7 meses y 13 días)	31/08/2018 (8 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	2.726	1.122.825
Prestación de servicios	2.726	1.122.825
Aprovisionamientos	-	22.388
Otros ingresos de explotación	-	370.735
Otros gastos de explotación	(5.780.294)	(6.114.474)
Servicios exteriores	(5.441.081)	(5.610.047)
Tributos	(339.211)	(479.880)
Pérdidas, deterioro y variac. provisiones por ops. comerc.	-	(36.963)
Otros gastos de gestión corriente	(2)	12.416
Amortización del inmovilizado	(22.109)	(485.584)
Exceso de provisiones	-	516.785
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	592.274
Deterioros y pérdidas	-	318.853
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	-	273.421
Resultado de explotación consolidado	(5.799.677)	(3.975.051)
Resultado financiero consolidado	(1.397.743)	(1.767.266)
Gastos financieros	(1.397.743)	(1.740.333)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(1.397.743)	(419.076)
Por deudas con terceros	-	(1.321.257)
Deterioro y rdo. por enaj. de instrumentos. financieros	-	(26.933)
Resultado antes de impuestos consolidado	(7.197.420)	(5.742.317)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio Consolidado	(7.197.420)	(5.742.317)

Ingresos

Los ingresos del periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 1,12 millones de euros (3 miles de euros en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017).

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	31 de agosto de 2018 (8 meses)	31 de agosto de 2017 (7 meses y 13 días)
Alicante	44.155	-
Almería	21.777	-
Ávila	2.461	-
Baleares	47.085	-
Barcelona	286.166	2.726
Castellón	27.722	-
Gerona	68.860	-
Huesca	2.417	-
La Coruña	2.187	-
Las Palmas	31.940	-
Lérida	27.460	-
Madrid	240.540	-
Málaga	138.398	-
Murcia	14.868	-
Pontevedra	581	-
Santa Cruz de Tenerife	10.662	-
Tarragona	63.694	-
Toledo	25.797	-
Valencia	51.713	-
Vizcaya	6.178	-
Zaragoza	8.164	-
Total Ingresos Arrendamiento	1.122.825	2.726

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación” del periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 presenta la siguiente composición, en euros:

<i>Euros</i>	31/08/2018 (8 meses)	31/08/2017 (7 meses y 13 días)
Reparaciones y conservación	2.246.061	1.362.981
Servicios de profesionales independientes	2.660.026	2.692.593
Primas de seguros	23.932	-
Servicios bancarios y similares	6.553	4.122
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	222.893	-
Suministros	7.223	-
Otros servicios	443.359	1.381.385
Total Servicios exteriores	5.610.047	5.441.081
Tributos	479.880	339.211
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	36.963	-
Otros gastos de gestión corriente	(12.416)	2
Total Otros gastos de explotación	6.114.474	5.780.294

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 las sociedades vinculadas Anticipa y Fidere por la gestión administrativa del Grupo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria. El importe de los honorarios de Anticipa y Fidere a 31 de agosto de 2018 (8 meses) es de 1.105.645 euros y 30.616 euros respectivamente. 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. Habiéndose estabilizado con éxito la mayor parte de la cartera, estos gastos se reducirán durante los próximos ejercicios (ver sección 2.16 para mayor detalle sobre las previsiones).

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

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

Durante el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, el Grupo ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 37 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales”.

Gastos financieros

El saldo del epígrafe corresponde a los intereses devengados de los contratos de financiación existentes (ver explicación del “endeudamiento” en el presente apartado).

Hechos posteriores a 31 de agosto de 2018

Aumento de Capital dinerario y cambio de denominación

En fecha 5 de octubre de 2018, la Sociedad acordó un aumento del capital social, en la cantidad de 3.033.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.033.111 nuevas acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1.966.890 al 5.000.000, ambos inclusive, con cargo a la aportación dineraria efectuada por el accionista único de la Sociedad.

El aumento del capital social fue suscrito y desembolsado íntegramente por el socio único, Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., mediante aportación dineraria. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad cambió nuevamente su denominación social a Euripo Properties SOCIMI, S.A. La escritura de ampliación de capital y cambio de denominación social, otorgada el 8 de octubre de 2018 ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 3.259 de su protocolo, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona el 18 de octubre de 2018, en el Tomo 46.211, Folio 127, Hoja B-490432, Inscripción 26ª.

Distribución de dividendo extraordinario

En fecha 9 de octubre de 2018, la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, por importe de 3.033.111 euros.

Aportaciones a fondos propios

La Sociedad ha llevado a cabo las siguientes aportaciones a fondos propios (no han sido objeto de los trabajos de revisión limitada a 31 de agosto de 2018 realizados por el auditor):

- (i) Con fecha 13 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 500.000 euros;
- (ii) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 16.475.007 euros;
- (iii) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 44.223.531 euros;
- (iv) Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 165.243 euros mediante transferencias realizadas por el entonces accionista único por importe de 58.000 euros y por compensación de créditos por 107.243 euros; y
- (v) Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 1.576.148 euros.

Capital social a la fecha del presente Documento Informativo

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está compuesto por 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Asimismo, el 12 de diciembre de 2018, con el fin de cumplir con el requisito de difusión establecido en la normativa del MAB, el accionista principal vendió 90.910 acciones a 22 nuevos inversores.

2.14. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos para la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

En el ejercicio 2017

El 19 de enero de 2017 se otorgó ante la notario de Barcelona Dña. Isabel Molinos Gil la escritura pública, con número 123 de su protocolo, por la que la Sociedad adquirió el 100% del capital social de Avir, formado por 3.000 participaciones, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, por un precio de 3.000 euros. Posteriormente y tras la operación de compraventa con Vistra Administration Services, S.L.U. de fecha 5 de abril de 2017 anteriormente referenciada, la sociedad Avir registraba un valor contable de activos inmobiliarios por valor de 74.550.698 euros, siempre que se cumplieran las condiciones suspensivas de todos los inmuebles, siendo las partes vendedoras BBVA, BBVA Propiedad y Anida.

En el ejercicio en curso

El 30 de agosto de 2018 se otorgó ante el notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión la escritura pública, con el número 2760 de su protocolo, por la que Sociedad formalizó las siguientes adquisiciones:

- (i) Adquisición del 100% del capital social de Naya, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 27.367.401,97 euros. La parte vendedora fue Felpe Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 34.827.483 euros a fecha de la adquisición.
- (ii) Adquisición del 100% del capital social de Patriot Propco I, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 10.665.437,99 euros. La parte vendedora fue Felpe Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 28.672 euros a fecha de la adquisición.
- (iii) Adquisición del 100% del capital social de Mosela, formado por un total de 3.000 participaciones, por un precio de 6.190.691,42 euros. La parte vendedora fue Felpe

Investments 2016, S.L.U. Esta sociedad comprendía unas inversiones inmobiliarias en balance por valor de 17.837.192 euros a fecha de la adquisición.

Inversiones futuras ya comprometidas

A fecha del presente Documento Informativo no existen inversiones futuras comprometidas.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

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

La Sociedad fue constituida en escritura otorgada ante notario el 22 de julio de 2016. A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2017 y los estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada a 31 de agosto de 2018:

<i>Euros</i>	31/12/2017	31/08/2018 (8 meses)
Ingresos	173.064	1.122.825
Fondos Propios	8.107.783	985.794
1% Ingresos	1.731	11.228
1% Fondos Propios	81.078	9.858

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2017

Operaciones con vinculadas

Detalle de operaciones con vinculadas a 31 de diciembre de 2017 (11 meses y 13 días)

Concepto	<i>Euros</i>			
	Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.	Fidere Residencial, S.L.	Total
Servicios recibidos	-	1.412.582	6.300	1.418.882
Repercusión de costes financieros	1.936.142	-	-	1.936.142
Total	1.936.142	1.412.582	6.300	3.355.024

Los servicios recibidos por partes vinculadas corresponden a los honorarios devengados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L. por la gestión administrativa del Grupo Euripo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 0,37 millones de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Euripo y en los que Anticipa Real Estate, S.L. ejerce como intermediaria.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 en concepto de las líneas de financiación recibidas.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l.	142.740	11.277.257	176.877	-
Talal Investments 2016, S.L.U.	401.177	-	-	-
Calupo Investments 2015, S.L.U.	-	-	5.813	-
Anticipa Real Estate, S.L.	-	-	-	1.543.743
Total	543.917	11.277.257	182.690	1.543.743

El Grupo Euripo mantiene líneas de préstamos de 300 millones de euros con vencimiento único con fecha el 5 de abril de 2027 con Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 11,28 millones de euros a 31 de diciembre de 2017. Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de 11 meses y 13 días finalizado el 31 de diciembre del 2017 asciende a 1,94 millones de euros.

El saldo del epígrafe “Saldos acreedores comerciales” corresponde a la cuenta a pagar por los honorarios en concepto de la gestión administrativa y realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Estados financieros intermedios bajo revisión limitada a 31 de agosto de 2018

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 es el siguiente:

Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018

Concepto	Euros			
	Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.	Fidere Residencial, S.L.	Total
Servicios recibidos	-	1.105.645	30.616	1.136.261
Repercusión de costes financieros	419.076	-	-	419.076
Total	419.076	1.105.645	30.616	1.555.337

Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017

Concepto	Euros		
	Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.	Total
Servicios recibidos	-	934.394	934.394
Repercusión de costes financieros	1.397.743	-	1.397.743
Total	1.397.743	934.394	2.332.137

Los servicios recibidos por empresas del grupo corresponden a los honorarios devengados por la sociedad Anticipa por la gestión administrativa del Grupo Euripo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa, existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 0,37 millones de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Euripo y en los que Anticipa ejerce como intermediario.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 así como en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 en concepto de las líneas de financiación recibidas.

Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas al 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31 de agosto de 2018

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l.	-	13.011.481	32.062	-
Patriot Trader I, S.L.U.	50.374	-	-	-
Vevit Investments 2016, S.L.U.	79.798	-	-	-
Buffalo SOCIMI Holdco, S.à.r.l.	-	-	108.000	-
Patriot Socimi Holdco, S.à r.l.	-	34.751.145	7.233	-
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.U.	-	-	279.987	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	46.364
Felpe Investments 2016, S.L.U.	-	-	44.223.531	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	90.000	-	-	1.778.271
Total	220.172	47.762.626	44.650.813	1.824.635

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo Corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l.	142.740	11.277.257	176.877	-
Talal Investments 2016, S.L.U.	401.177	-	-	-
Calupo Investments 2015, S.L.U.	-	-	5.813	-
Anticipa Real Estate, S.L.	-	-	-	1.543.743
Total	543.917	11.277.257	182.690	1.543.743

El Grupo Euripo mantiene líneas de créditos de 300 millones de euros con vencimiento único con fecha el 5 de abril de 2027 con Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 13,01 millones de euros a 31 de agosto de 2018 (11,28 millones de euros a 31 de diciembre de 2017). Dicha línea de crédito devengó un tipo de interés del 6% anual hasta el 1 de julio de 2018 y del 3,70% a partir de dicha fecha. El importe de los intereses devengados en el periodo de 8 meses finalizado al 31 de agosto de 2018 asciende a 0,43 millones de euros (1,40 millones de euros en el periodo de 7 meses y 13 días finalizado a 31 de agosto de 2017); si bien esta línea consta cancelada a fecha de emisión del Documento Informativo.

Adicionalmente, la Sociedad contaba con una línea de crédito con un importe dispuesto de 34.75 millones de euros a 31 de agosto de 2018 procedentes de Patriot Socimi Holdco, S.à.r.l.,

con las mismas condiciones económicas que la anterior; si bien esta línea consta cancelada a fecha de emisión del Documento Informativo.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección de Euripo durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y los estados intermedios a 31 de agosto de 2018. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 ni 31 de agosto de 2018, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida.

Ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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 situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener el interés de la Sociedad.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se presentan a continuación las preceptivas previsiones consolidadas para el cierre del ejercicio en curso 2018, así como las correspondientes al ejercicio 2019. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y aprobados por el Consejo de Administración a propuesta de Anticipa, gestores y asesores de la propiedad en base a los contratos firmados.

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado la composición de la estructura de clientes en vigor en los activos que integran el portfolio a fecha del presente Documento Informativo.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones consolidadas aprobadas por el Consejo de administración con fecha 10 de diciembre de 2018:

<i>Miles de euros</i>	<i>2018e</i>	<i>2019e</i>
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto cifra de negocios	2.372	7.036
Aprovisionamientos	22	0
Otros ingresos de explotación	377	0
Otros gastos de explotación	-9.393	-7.143
Amortización del inmovilizado	-955	-1.612
Exceso de provisión	831	0
Deterioro	837	0
Resultado de explotación	-5.909	-1.719
Resultado financiero	-3.031	-3.194
Resultado consolidado antes de impuestos	-8.940	-4.913

Importe Neto de la Cifra de Negocios

Las previsiones de ingresos mostradas en el cuadro anterior se han realizado basadas en los contratos existentes con los actuales arrendatarios, utilizando como base la renta acordada en los mismos así como los esquemas de incentivos, así como estimando un incremento de la ocupación en base al histórico.

A efectos del ejercicio 2019, el aumento del 126% del ejercicio proyectado sobre el ejercicio 2018 es consecuencia de: i) tratarse de una cartera abierta, durante el ejercicio 2018 se ha efectuado una gran parte de las adiciones de los inmuebles de la cartera Euripo; ii) estimarse un incremento de la renta de entre un 3,9% y 4,8%; iii) contemplar un aumento de la ocupación de un 2,5% mensual (el ratio de ocupación pasará del 40% a cierre del ejercicio 2018 al 70% al cierre del ejercicio 2019).

Total Otros Gastos de Explotación

Respecto a los costes en los que incurrirá la Sociedad, se han tenido en cuenta la totalidad de los gastos en los que incurre el Grupo para el desarrollo de su actividad.

A continuación se desglosan los principales gastos de explotación:

– Direct Property costs

Esta partida recoge principalmente aquellos gastos relacionados con los impuestos locales (IBIs, tasas, etc.) así como los gastos de comunidades de propietarios y derramas vinculadas a los inmuebles.

Esta cifra, al tratarse de un perímetro abierto, aumenta durante los ejercicios, siendo el periodo proyectado del 2019 un 151% más respecto al ejercicio anterior. Este aumento se explica también por el devengo de los impuestos locales (IBIs), siendo el titular de los inmuebles al principio del ejercicio el obligado al pago. Durante el ejercicio 2018 se han efectuado adiciones de más de 81 millones de euros lo que explica esta variación y se ha efectuado la compra de las tres sociedades del grupo.

Dichos gastos representan, durante el periodo 2018 un 16% y un 31% para el ejercicio 2019 del total de los gastos de explotación.

– ***Management cost***

En este apartado se incluyen exclusivamente los honorarios con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera.

Estos costes se estiman vayan disminuyendo gradualmente conforme dedique menos recursos a la cartera como consecuencia de la implementación de medidas enfocadas en aumentar la comercialización de las viviendas para incrementar los niveles de ocupación, la renovación de las rentas con inquilinos en condiciones de mercado, entre otros, con el consiguiente saneamiento del proyecto y estabilidad del mismo.

No obstante en el periodo proyectado aumentan como consecuencia de la incorporación a Euripo de las tres sociedades del grupo que generaran fees durante el ejercicio y no sólo desde el momento de la compra.

Dichos gastos representan, durante el ejercicio aproximadamente un 22% y un 32% para el ejercicio proyectado 2019 del total de los gastos de explotación

– ***Other property cost***

En este apartado se recogen principalmente aquellos gastos no recurrentes inherentes a la actividad, relacionados con la reparación de incidencias a los inquilinos, llaves, seguros, entre otros.

La disminución significativa de esta partida del ejercicio en curso respecto al proyectado (65%) viene motivada por la “puesta a punto” de los inmuebles en el momento de la adjudicación, atendiendo todas las reclamaciones existentes de los inquilinos, teniendo que instalar nuevamente cerraduras, entre otros, una vez realizadas estas mejoras tan sólo hay un trabajo de mantenimiento y de la instalación de posibles nuevas adjudicaciones.

Dichos gastos representan un 8% para el periodo 2018 y un 7% para el ejercicio proyectado 2019 sobre el total de gastos de explotación.

– ***Other operating cost***

Esta partida recoge principalmente gastos relacionados con la comercialización de los inmuebles, tales como marketing, *call center*, así como aquellos gastos no recurrentes no inherentes a la actividad como alarmas, puertas de seguridad, entre otros.

Igual que en el apartado anterior, la disminución de gastos (40%) se explica por la madurez de la cartera. Durante los primeros años, con las entradas de los inmuebles tenemos una cifra de gasto considerable que a medida que se comercializan los activos se ve reducido.

En cuanto a los gastos relacionados con la comercialización de los inmuebles, se mantiene estable hasta mediados del ejercicio 2019 y la disminución viene motivado por el mayor número de activos alquilados. El coste de *call center* es lineal a lo largo de todo el periodo ya que se mantiene un contrato.

Durante el ejercicio 2018, esta partida supone aproximadamente un 25% de los gastos de explotación y un 13% para el ejercicio 2019.

– ***Corporate costs***

Dentro de este epígrafe se incluyen los gastos asociados a la negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, tanto los gastos recurrentes como los derivados de la incorporación al MAB del ejercicio en curso; así como los gastos imputados a estructura, gastos de auditoría, tasas, entre otros.

Se estima una notable disminución (43%) del ejercicio en curso respecto al proyectado 2019, dado que durante el ejercicio 2018 se han contabilizado todos los gastos de la salida al MAB y durante los años siguientes sólo se recogen los costes recurrentes.

Dichos gastos representan, para el periodo 2018 un 11% y para el proyectado 2019 un 6% sobre el total de los gastos de explotación.

Resultado Financiero

Esta partida incluye los intereses devengados correspondientes a la deuda financiera existente (ver secciones 2.13 y 2.15 del presente Documento Informativo) a la emisión del presente Documento Informativo.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera consolidada histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas

por la Unión Europea y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera consolidada. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 (ver Anexo II). La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- Riesgo vinculado a que el sector inmobiliario es un sector cíclico.
- Riesgo vinculado a que el sector inmobiliario es un sector altamente competitivo.
- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Riesgo de daños de los inmuebles
- Riesgos asociados a la valoración.
- Riesgos asociados a la necesidad de requerir financiación del accionista mayoritario, en los términos contractuales.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 10 de diciembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 16 a 18 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 27 de enero de 2017, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por cuatro (4) miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 18 de los estatutos sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años desde su última reelección e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de los estatutos sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros:

Miembro	Cargo	Fecha de reelección
Anticipa Real Estate, S.L. (representado por D. Eduardo Mendiluce Fradera)	Presidente y Consejero Delegado	29 de junio de 2018
D. Jean-François Bossy	Vocal	29 de junio de 2018
D. Diego San Jose de Santiago	Vocal	29 de junio de 2018
D. Jean-Christophe Dubois	Vocal	29 de junio de 2018

Tanto D. Jean-François Bossy, D. Jean-Christophe Dubois, D. Diego San José de Santiago y Anticipa, representado por D. Eduardo Mendiluce Fradera, están vinculados a Blackstone. A fecha del presente Documento Informativo resaltar que el Grupo tiene un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

El secretario no consejero es D. Antonio López Gallego y el vice-secretario no consejero es D. Miguel Acosta Ramírez, nombrados, ambos, el 29 de junio de 2018.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

A continuación se incluye la fecha de nombramiento de los administradores y/o cargos en el consejo de administración así como la trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros:

- a) Don Eduardo Mendiluce Fradera, representante persona física de Anticipa Real Estate, S.L., Presidente y consejero delegado del consejo de administración. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

D. Eduardo Mendiluce Fradera 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, que se encuentra indirectamente participada por fondos de inversión vinculados a 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) Don Jean-François Bossy, Vocal. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

D. Jean-François Bossy 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. BRE Europe Real Estate Investment debe entenderse en general como un grupo de entidades que prestan servicios a las compañías que integran las carteras europeas de inmuebles de los fondos de inversión vinculados a 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.

- c) Don Diego San José de Santiago, Vocal. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

D. Diego San José de Santiago es licenciado en Administración de Empresas 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 otras sociedades vinculadas a Blackstone.

- d) Don Jean-Christophe Dubois, Vocal. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

D. Jean-Christophe Dubois es diplomado en Ingeniería por la Universidad Central de Marsella y master en finanzas 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 otras sociedades participadas por fondos de inversión vinculados a Blackstone.

- e) Don Antonio López Gallego, Secretario no consejero. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

Secretario no-consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona. Desde 1991 es abogado en ejercicio. Ha sido profesor de derecho mercantil en el máster de la abogacía del Il·tre. Colegio de Abogados de Tarragona y de la Universidad Rovira i Virgili durante diez años y ha desempeñado funciones directivas en los servicios jurídicos de entidades financieras y de sus filiales aseguradoras e inmobiliarias, responsable de las áreas de contencioso, negocio, cumplimiento normativo y corporativo y, siendo secretario de numerosos consejos de administración de las sociedades del grupo. Desde 2014 es Secretario no-consejero y Director de los Servicios Jurídicos de Anticipa.

- f) Don Miguel Acosta Ramírez, Vice-secretario no consejero. Fecha del último nombramiento: 29 de junio de 2018.

Vicesecretario no-consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho por la Universidad de Córdoba. Máster en Derecho Europeo por el Instituto de Estudios europeos de la Universidad Libre de Bruselas (1991-1992). En 1992 se incorpora al departamento de derecho mercantil de Garrigues hasta que en enero de 2016 se incorpora como *General Counsel* de Anticipa.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Los miembros del Consejo de Administración han sido dispensados por el accionista mayoritario a los efectos de lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio de cualesquiera cargos y funciones en sociedades con idéntico o análogo objeto al de la Sociedad, siempre y cuando ello no entrañe una competencia efectiva con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúe en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

Como se ha indicado en el punto anterior, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

De acuerdo con lo dispuesto en el *artículo 18* de los estatutos sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no serán retribuidos.

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo como Consejeros de la Sociedad.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)

La Sociedad no tiene empleados. Tal y como se menciona en el apartado 2.6.1, la gestión del Grupo Euripo se lleva a cabo a través de Anticipa y Fidere.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social

Euripo cuenta con 1 accionista con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 108 millones de euros (correspondiente al 98,18% del capital social) y con 22 accionistas minoritarios, con una participación valorada en 2 millones de euros (correspondiente al 1,82% del capital social). De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A fecha del presente Documento Informativo, Euripo cuenta con 23 accionistas:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros) *
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	4.909.090	98,18%	107.999.980
22 accionistas minoritarios	90.910	1,82%	2.000.020
Total	5.000.000	100%	110.000.000

(*) Considerando el precio de referencia establecido de 22,00 euros por acción (ver apartado 1.2 y 2.6.5 del presente Documento Informativo)

A fecha del presente Documento Informativo, no existe ningún administrador que cuente con una participación igual o superior al 1% del capital social.

El principal accionista de Euripo, con una participación del 98,18%, es la sociedad de nacionalidad luxemburguesa Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., domiciliada en 2-4 rue Eugène Ruppert L-2453 y con número de identificación de extranjero (NIE) N0185171F.

El Grupo Euripo está integrado dentro de un grupo de sociedades encabezado por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à.r.l., perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l., y tiene como gestores a las sociedades Anticipa y Fidere. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group, L.P., una sociedad anónima (*publicly traded partnership*) cotizada en la Bolsa de Nueva York, que está participada a su vez en última instancia por Blackstone Group Management L.L.C.

Además de Euripo y otros intereses en el mercado inmobiliario español, fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group, L.P. son accionistas mayoritarios de otras cuatro SOCIMI en el MAB; Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., Albirana Properties SOCIMI, S.A., Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. Dada la localización de los activos de las SOCIMI, puede que compitan en algunas zonas geográficas. Asimismo, los recursos de gestión compartidos entre Albirana Properties SOCIMI, S.A., Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A. y Euripo, podrían destinarse de forma prioritaria a unas u otras.

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad no dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación del MAB, si bien el accionista mayoritario ha manifestado su compromiso en cubrir las posibles necesidades de tesorería a través de financiación adicional o aportaciones de socios.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018 (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 15 de octubre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.euripoproperties.com).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

Riesgo vinculado a la gestión externa del Grupo

El Grupo Euripo se encuentra gestionado por Fidere y por Anticipa conforme a contratos de gestión externa (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para mayor detalle), sociedades indirectamente participadas por fondos de inversión vinculados a The Blackstone Group L.P. (en adelante, “**Blackstone**”).

En base a estos contratos, toda actividad inherente a la gestión (o comprendidas en el contrato de gestión) depende en gran parte de Anticipa y Fidere, y de forma indirecta de Blackstone, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Como se indica a continuación (en el riesgo por

“Influencia actual del accionista mayoritario”), los intereses de Blackstone pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios.

Influencia actual del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à r.L. al 98,18%, sociedad domiciliada en Luxemburgo y con número de identificación de extranjero (NIE) N0185171F, que a su vez depende indirectamente de fondos vinculados a Blackstone, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

En relación a esto, fondos de inversión vinculados a Blackstone son indirectamente accionistas mayoritarios en otras cuatro SOCIMI en el MAB; Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., Albirana Properties SOCIMI, S.A., Corona Patrimonial SOCIMI, S.A. y Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A., y tiene más intereses en el mercado inmobiliario español. En consecuencia, existe un riesgo de que dichos fondos vinculados a Blackstone canalicen sus oportunidades de inversión a través de sus otras SOCIMI o vehículos.

Conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro, de acuerdo con el apartado 2.15 del presente Documento Informativo (resaltando líneas de crédito por importe máximo disponible de 300 millones de euros concedidas por Buffalo Socimi Holdco S.à r.l. y Patriot Socimi Holdco, S.à r.l., ambas con un tipo de interés del 3,70% anual, las cuales constan canceladas a fecha de emisión del Documento Informativo). En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, activos, resultados o valoración de Euripo.

Riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros

A fecha del presente Documento Informativo, aproximadamente el 7% de los activos cuya propiedad y posesión recaía en sociedades del Grupo Euripo y cuyo destino es el alquiler a terceros, han sido ocupados sin justo título. En caso de que el Grupo Euripo tuviera dificultades para desalojar a estos terceros de los activos o aumentara el número de casos, podría conllevar una reducción del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Riesgo de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética

A fecha 31 de agosto de 2018, el Grupo Euripo dispone de un total de 1.424 activos con tipología vivienda y por tanto objeto de disponibilidad de CEE. Las Sociedades Gestoras disponen de CEE y de etiqueta para la totalidad de los inmuebles publicados en los diferentes portales inmobiliarios. No disponen de CEE en aquellos inmuebles en los cuales: i) se están realizando labores de adecuación (108 activos) -sea en fase de redacción de informe o bien en fase de ejecución de obras de reforma-

ii) no se ha podido acceder al estar arrendados en el momento de la adquisición (cuestión imprescindible para la realización del informe, 207 activos). Se engloban en estos casos las situaciones de inmuebles alquilados en la fecha, inmuebles en situación de ocupación, inmuebles con testimonios o posesiones en gestión. Queda pendiente la obtención de CEE del 22% de los activos con tipología de vivienda.

La falta de obtención de CEE puede suponer un riesgo que podría afectar a la valoración de la Sociedad.

Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria contemplada para determinar el precio de referencia

A la hora de valorar el activo inmobiliario Gesvalt ha asumido, entre otras, hipótesis relativas al precio de venta de los inmuebles y los gastos de gestión y mantenimiento de los mismos. También se han considerado hipótesis relativas al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, entre otras, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Por un lado, en relación a los ingresos, Gesvalt ha tenido en cuenta hipótesis que asumen la puesta en valor de los activos a través de la venta una vez transcurrido un periodo de comercialización (en el caso de los activos no ocupados) o de arrendamiento y comercialización (en el caso de los activos ocupados), ver apartado 2.6.5 del presente Documento Informativo. Por otro lado, en relación a los gastos de gestión y mantenimiento de los activos, Gesvalt ha asumido sus propias hipótesis de mercado que difieren de las de la Sociedad.

A efectos aclaratorios, tanto las hipótesis de ingresos como las de gastos son independientes a las llevadas a cabo por la Sociedad en sus previsiones.

En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Compañía.

Riesgos asociados a la valoración inmobiliaria futura

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

A pesar de que a fecha del presente Documento Informativo no existe ningún inquilino relevante a efecto de rentas, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Euripo está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Euripo fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al

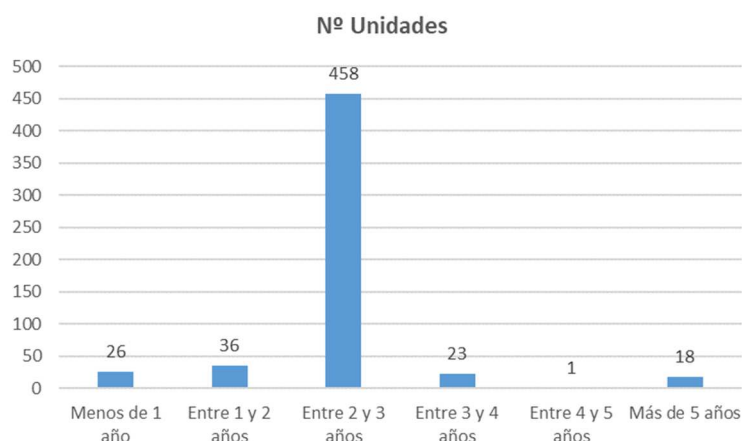
Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Euripo, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad del Grupo Euripo es principalmente la de alquiler de activos inmobiliarios. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si las Sociedades Gestoras no consiguen que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

En lo que a renovaciones y/o finalizaciones de contrato se refiere las mismas vendrían a coincidir en los periodos señalados, conforme el siguiente detalle existente a 31 de agosto de 2018:



Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, los significativos costes incurridos para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y

renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si las Sociedades Gestoras no lograsen unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fueran capaces de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Riesgo por conflicto de interés relacionado con el Consejo de Administración

La Sociedad no cuenta con consejeros independientes. Esto puede derivar en posibles conflictos de interés y una alta influencia del accionista mayoritario. La Sociedad no tiene previsto nombrar consejeros independientes ni adoptar prácticas de buen gobierno.

Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración pueden tener intereses en otras sociedades. En particular, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad coinciden con los de Torbel Investments 2015 SOCIMI, S.A.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

Nivel de endeudamiento

Según los estados financieros auditados consolidados finalizados a 31 de diciembre de 2017, el Grupo presenta una deuda neta por importe de 59.687.054 euros (equivalente a un 74% del total activo a dicha fecha). A 31 de agosto de 2018, la deuda neta asciende a 147.963.233 euros (equivalente a un 91% del valor contable del total activo a dicha fecha y al 67% del valor de mercado de los activos según el informe de Gesvalt).

El importe de deuda con empresas vinculadas a corto y largo plazo es de 11,46 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y 92,41 millones de euros a 31 de agosto de 2018 (ver sección 2.15.1 para mayor detalle).

El importe de deuda con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 53,87 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y 59,32 millones de euros a 31 de agosto de 2018. Estos importes corresponden al Buffalo SFA y al Patriot SFA. Las condiciones económicas de los anteriores contratos de financiación constan detalladas en la sección 2.13 del presente Documento Informativo.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas por parte del Grupo Euripo bajo las financiaciones descritas afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad como emisor.

Fondo de maniobra negativo

Según los estados financieros intermedios bajo revisión limitada a 31 de agosto de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra (calculados como la diferencia entre el activo corriente y pasivo corriente) negativo, por importe de 47,82 millones de euros (1,15 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 53,386 millones de euros (7,94 millones de euros a 31 de diciembre de 2017), un importe de 45,21 millones de euros (1,73 millones de euros a 31 de diciembre) es con sociedades vinculadas. En caso de incumplimiento a la hora de atender los vencimientos de pago existentes, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Euripo, 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. Las sociedades del Grupo utilizan instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentra expuesta su actividad, operaciones y flujos de efectivo futuros.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre parte de las participaciones sociales del Grupo Euripo

La totalidad de las participaciones sociales de Avir propiedad de Euripo están pignoradas a favor de la entidad financiera bajo el Buffalo SFA, en garantía de las obligaciones de pago derivadas del Buffalo SFA referido en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

En caso de que los obligados del Grupo Euripo incumplieran las obligaciones de pago contraídas bajo el Buffalo SFA, la entidad financiera (a través del agente de garantías) estaría facultado para ejecutar la prenda sobre las participaciones sociales pignoradas de Avir; sin embargo, es relevante mencionar que la responsabilidad de Euripo en caso de ejecución se encuentra limitada al valor de la garantía real que suponen las participaciones sociales pignoradas, de tal manera que Euripo no es garante personal ni responde con su patrimonio (más allá de las participaciones sociales de las filiales que han sido pignoradas). En este sentido, las partes garantizadas no tendrán, en ningún caso, derecho a exigir que la Sociedad responda personal e ilimitadamente por las obligaciones garantizadas pendientes de pago. En el marco del referido proceso de ejecución, dichas participaciones podrían llegar a ser adquiridas por un tercero distinto a Euripo (incluyendo a la propia parte garantizada), de tal modo que Avir dejaría de pertenecer y estar controlada por la Sociedad.

Adicionalmente, con fecha 12 de febrero de 2018, todas las participaciones sociales de las sociedades filiales Mosela, Patriot Propco I y Naya propiedad de Euripo se pignoraron a favor del agente de garantías bajo el Patriot SFA, en garantía de las obligaciones de pago derivadas del Patriot SFA referido en el apartado 1.3 del presente Documento Informativo. En fecha 31 de agosto de 2018, tras la adquisición por la Sociedad de todas las participaciones de Mosela, Patriot Propco I y Naya, la Sociedad ratificó las prendas otorgadas por su anterior propietario.

En caso de que los obligados del Grupo Euripo incumplieran las obligaciones de pago contraídas con bajo el Patriot SFA, el agente de garantías estaría facultado para ejecutar la prenda sobre las participaciones sociales pignoradas de Mosela, Patriot Propco I y Naya; sin embargo, es relevante mencionar que la responsabilidad de Euripo en caso de ejecución se encuentra limitada al valor de la garantía real que suponen las participaciones sociales pignoradas de tal manera que Euripo no es garante personal ni responde con su patrimonio (más allá de las participaciones sociales de las filiales que han sido pignoradas). En este sentido, las partes garantizadas no tendrán, en ningún caso, derecho a exigir que la Sociedad responda personal e ilimitadamente por las obligaciones garantizadas pendientes de pago. En el marco del referido proceso de ejecución, dichas participaciones podrían llegar a ser adquiridas por un tercero distinto a Euripo (incluyendo a la propia parte garantizada), de tal modo que Mosela, Patriot Propco I y Naya dejarían de estar controladas por la Sociedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de recesión del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años. Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo atendiendo que los activos inmobiliarios necesitarán de transformación para tener un destino final residencial.

Sector altamente competitivo

Las actividades en las que opera Euripo se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Euripo compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de

los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Euripo.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Concentración geográfica de producto y mercado

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que los inmuebles se encuentran distribuidos en 35 provincias, de una manera heterogénea, si bien destacan las provincias de Madrid (17% de las unidades y 22% del valor a 31 de agosto de 2018), Málaga (13% de las unidades y 17% del valor) y Barcelona (12% de las unidades y 14% del valor) como aquellas que cuentan con una mayor concentración de activos. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas provincias o por condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad, si bien actualmente desde el punto de vista económico se trata de tres de las áreas más dinámicas del territorio nacional.

Riesgo reputacional del Gestor

La Sociedad podría estar expuesta a un riesgo reputacional del gestor que afectase negativamente a su valoración.

Riesgo de inestabilidad política en Cataluña

Debido a la situación actual en Cataluña, podría existir un riesgo de inestabilidad política que afecte a la valoración de los activos en dicha zona geográfica, lo cual impactaría negativamente en la valoración conjunta de la Sociedad.

Riesgo de incumplir previsiones.

Euripo ha realizado unas previsiones en base a una serie de hipótesis de ingresos y gastos que podrían no cumplirse en el futuro. A su vez, este hecho podría afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

Riesgo de daños de los inmuebles

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien la Sociedad tiene contratados seguros, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Free-float limitado

La Sociedad contará con un free-float limitado. Por un lado, a fecha del presente Documento Informativo, 22 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 90.910 acciones, que representan un 1,82% del capital social de Euripo con un valor total estimado de mercado de 2.000.020 de euros.

Adicionalmente, en línea con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el accionista principal ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 6.819 acciones de la Sociedad equivalente a 150.018 euros, considerando el precio de referencia por acción de 22,00 euros. Dado

que dichas acciones representan un 0,14% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

Recomendaciones de buen gobierno

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene implantadas ni tiene previsto implantar las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas lo cual no facilita la transparencia ni la información a potenciales inversores.

2.23.5. Otros Riesgos

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto Sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal antes de que la Sociedad haya consolidado el régimen de SOCIMI durante 3 años determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora que, en su caso, resultasen procedentes.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 15 de octubre de 2018 el accionista único por aquel entonces de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Euripo está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 22 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 90.910 acciones, con un valor estimado de mercado de 2.000.020 euros considerando el precio de referencia por acción de 22,00 euros.

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros) *
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	4.909.090	98,18%	107.999.980
22 accionistas minoritarios	90.910	1,82%	2.000.020
Total	5.000.000	100%	110.000.000

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, en la Ley de SOCIMI (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley

21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (euros).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMI):

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el *artículo 13* de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas todos los accionistas que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con un (1) día de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

De acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los Estatutos prevén 2 situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES.

a) *Libre transmisión de las acciones*

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

El artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se modificó mediante decisión del accionista único adoptada el día 15 de octubre de 2018, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 3.6 de este Documento Informativo, el accionista mayoritario (Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, el accionista principal, que cuenta con una participación del 98,18% del capital de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la

incorporación de Euripo al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Con fecha 15 de octubre 2018, el accionista único de la Sociedad (Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.) adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción de la *letra b del artículo 7* de los Estatutos Sociales cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el *artículo 7 bis* de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º BIS.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

a) *Comunicación de participaciones significativas*

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) *Comunicación de pactos parasociales*

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB conforme al artículo 7 ter de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 7º TER.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la

regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

A este respecto, podrán asistir a la junta general todos los accionistas, siempre que conste previamente a la celebración de la junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la junta general que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con un (1) día de antelación de aquél en que haya de celebrarse la junta y se provea de la correspondiente acreditación.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos legales aplicables al ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y 2 socios interventores, 1 en representación de la mayoría y otro por la minoría. El acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

En la página web de la Sociedad se encuentran disponibles, entre otra documentación, los Estatutos Sociales de la Sociedad.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 10 de diciembre de 2018, Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à.r.l., el accionista mayoritario de la Sociedad, formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Euripo instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à. r.l. se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 6.819 acciones de la Sociedad equivalente a 150.018 euros (contemplando un precio de referencia de 22,00 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 17 de septiembre de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, únicamente en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha emitido un informe con fecha 4 de diciembre de 2018 de valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad a 26 de noviembre de 2018, así como un informe con fecha 31 de agosto de 2018 de valoración de los activos. Dichos informe de valoración se adjunta como Anexo IV y Anexo V del presente Documento Informativo respectivamente.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Euripo en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

J&A Garrigues, S.L. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad. Asimismo, ha realizado la *due diligence* societaria y de activos.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE CATALUÑA (BARCELONA)
ADMINISTRACIÓN DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

**COMUNICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR EL QUE SE OPTA POR LA APLICACIÓN DEL
RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIMI PREVISTO EN LA LEY 11/2009**

Jean François Pascal Emmanuel Bossy, provisto de pasaporte de su nacionalidad número EJ641351 y de número español de identidad de extranjero (N.I.E.) Y2551658-Y, consejero de la sociedad **CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L., Sociedad Unipersonal**, de nacionalidad española, domiciliada en El Prat de Llobregat 08820 (Barcelona), Carrer Roure nº 6-8 - Pol. Ind. Mas Mateu; 4ª Planta, provista de NIF B-66832007, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Hoja B-490432, Tomo 45519, Folio 52 (la "Sociedad"), tal y como se acredita en la copia simple de la escritura de su nombramiento adjunta como **Anexo I** a la presente comunicación,

EXPONE

- I. Que la Sociedad es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, que, a la fecha de esta comunicación, cumple con los requisitos de objeto social, participaciones nominativas y obligaciones estatutarias de distribución de resultados a las que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Ley 11/2009) en su redacción vigente, tal y como se desprende de la copia simple de la escritura que se adjunta como Anexo I
- II. Que, la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley.
- III. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8º de la Ley 11/2009, y en su Disposición Transitoria Primera, la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMI con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017, a cuyos efectos Buffalo (SOCIMI) Holdco, S.à. r.l., ha adoptado la correspondiente decisión como Socio Único de la Sociedad. Se adjunta como **Anexo II** copia simple de la escritura de elevación a público del certificado del acta de consignación de decisiones del socio único en la que se opta por el régimen especial.

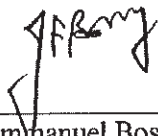
IV. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8º de la Ley 11/2009, la Sociedad comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2017, por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación en los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con la documentación que se acompaña y se sirva a admitirlo a los efectos de la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009 desde el período impositivo que finaliza con posterioridad a la presente comunicación.

Barcelona, 22 de marzo de 2017



Jean François Pascal Emmanuel Bossy

Consejero de la sociedad CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L., Sociedad Unipersonal

Anexo I

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE310013252017

Fecha: 24-03-2017

Hora: 14:50:38

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: escrito acogimiento al régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B66832007

Nombre / Razón social: CALUPO INVESTMENTS 2016 SL

Datos del representante

NIF: B81552671

Nombre / Razón social: RINO ASESORES SLP

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	C:/Users/maria.torres/Desktop/SOCIMI/Calupo Investments 2016 S.L. - Escrito de Acogimiento al Régimen SOCIMIpdf	CALUPO INVESTMENTS 2016 S L ESCRITO DE ACOGIMIE	200 - Otros documentos	1600880	69693DCDDD448651E6E825B487589F6D6543E6F5	7PPBU4U9N8SK7FGD
	C:/Users/maria.torres/Desktop/SOCIMI/Calupo	CALUPO INVESTMENT				

2	Investment 2016 S.L. - modelo present- SOCIMI regime.pdf	2016 S L MODELO PRESENT SOCI	200 - Otros documentos	270270	41210F780B03DFBE06DFE DEFA9EC0FE41E785D9D	E8A3LKMAH82682V4
---	---	---------------------------------------	---------------------------	--------	--	------------------

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación N8YMLDWLW526TP2E** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

**Calupo Investments
2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que ascienden a 19.477 miles de euros a cierre del ejercicio 2017, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. Dichas participaciones suponen un elemento relevante de las cuentas anuales, representando la práctica totalidad del total activo a 31 de diciembre de 2017.

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

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

Los aspectos mencionados representan uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas.

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

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

Situación financiera

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, la Sociedad presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo de 89 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 110 miles de euros, un importe de 67 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas (sociedades participadas por fondos gestionados por el Grupo Blackstone) (véanse Notas 1 y 10.2).

Los administradores detallan en la Nota 2.9 de la memoria adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece.

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, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

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 al compromiso suscrito por su grupo a través de Buffalo Topco S.à r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras de la Sociedad, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con las diferentes sociedades del Grupo y otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en la Nota 10.2 de la memoria.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 2.9 y 10.2 de las cuentas anuales del ejercicio.

Otras cuestiones

El ejercicio 2017 es el primero en el que la sociedad Calupo Investments 2016, S.L.U. ha sometido sus cuentas anuales a auditoría por parte del auditor de cuentas. En consecuencia, la información relativa al ejercicio 2016, incluida en las cuentas anuales adjuntas a efectos comparativos, no ha sido auditada.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 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 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



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

29 de junio de 2018



DELOITTE, S.L.

2018 Núm. 20/18/09172

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo 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 período 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.

**Calupo Investments 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión



CLASE 8.



ON3421430

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6	19.387.430	2.502
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		19.476.745	-	Capital		1.966.889	3.000
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		19.476.745	-	Capital esculturado		1.966.889	3.000
				Prima de adquisición		17.875.011	-
				Reservas		(92)	-
				Resultado de ejercicios anteriores		(498)	-
				Otras aportaciones de socios		-	-
				Resultado del ejercicio		(263.890)	(498)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		105.503	590
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar		20.578	3.032	Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	63.813	-
Deudoras varios		14.326	92	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		45.090	590
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	-	Proveedores, empresas de grupo	Nota 10.2	3.630	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		-	92	Proveedores y acreedores varios		40.503	590
TOTAL ACTIVO		19.497.323	3.092	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 7.1	1.857	-
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.497.323	3.092

Las Notas 1 a 12 descitas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.ª



ON3421431

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	Nota 9.3	(85.700)	(498)
Servicios exteriores		(85.700)	(498)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(85.700)	(498)
Gastos financieros		(35)	
Por deudas con terceros	Nota 5	(35)	
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros		(168.155)	
Deterioros y pérdidas		(168.155)	
RESULTADO FINANCIERO		(168.190)	(498)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(253.890)	(498)
Impuestos sobre beneficios	Nota 7	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(253.890)	(498)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(253.890)	(498)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.



CLASE 8.ª



ON3421432

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2017	Periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(253.890)	(498)
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)	(253.890)	(498)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.



CLASE 8.ª



ON3421433

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AJUSTADO A 22 DE JULIO DE 2016 (Constitución)	3.000	-	-	-	3.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(498)	(498)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	3.000	-	-	(498)	2.502
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(253.890)	(253.890)
Operaciones con accionistas	1.963.889	17.675.011	-	-	19.638.900
- Ampliación de capital (Nota 6.1)	1.963.889	17.675.011	-	-	19.638.900
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(92)	-	(92)
Aplicación del resultado del ejercicio 2016	-	-	(498)	498	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	1.966.889	17.675.011	(590)	(253.890)	19.387.420

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.



ON3421434

CLASE 8.ª

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(54.561)	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(253.890)	(498)
Ajustes al resultado:		168.190	
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 5	168.155	
- Gastos financieros		35	
Cambios en el capital corriente		31.174	498
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.277)	(92)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		43.451	590
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(35)	
- Pagos de intereses		(35)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(19.644.900)	-
Pagos por Inversiones		(19.644.900)	-
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5	(19.644.900)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		19.702.713	3.000
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		19.638.900	3.000
- Otras aportaciones de socios	Nota 6	19.638.900	3.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		63.813	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2	63.813	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		3.252	3.000
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.000	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.252	3.000

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.



ON3421435

CLASE 8.ª

Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

Calupo Investments 2016, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad") 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.

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

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.

Con fecha 27 de enero de 2017, el 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. 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.



CLASE 8.ª



ON3421436

La Sociedad está integrada dentro de un grupo de sociedades (denominado grupo o cartera Buffalo) encabezado por la sociedad luxemburguesa Buffalo Socimi Holdco S.à r.l. perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l. y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos del Grupo Blackstone.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes 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 2017, 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

Calupo Investments 2016, S.L.U. 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. Dichas sociedades 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 11/2009.

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



ON3421437

CLASE 8.ª

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. 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 11/2009.
 - 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 español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- 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 11/2009.
 - 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 11/2009, 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, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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



CLASE 8.ª



ON3421438

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 superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 de distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) El Código de Comercio 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por el Socio Único el 30 de junio de 2017.

2.3 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores 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.



CLASE 8.^a



ON3421439

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).
- El valor razonable 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).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en la memoria adjunta referida al periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

2.6 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.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.8 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 2016.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 89 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 110 miles de euros, un importe de 67 miles de euros, corresponden a saldos con partes vinculadas.



ON3421440

CLASE 8.ª

El Grupo Buffalo al que pertenece la Sociedad, cuenta con un apoyo financiero explícito durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales de Buffalo Topco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Buffalo, que los apoyará financieramente, siempre que la Sociedad siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad con dicho apoyo financiero.

3. Aplicación del resultado**3.1 Propuesta de aplicación de resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(253.890)
Total	(253.890)

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 al Socio Único.

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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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.



CLASE 8.ª



ON3421441

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades dependientes.



CLASE 8.ª



ON3421442

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2017 ha sido, principalmente, estadística ("driven-by"). Esta metodología parte de un análisis detallado de la evolución de los precios de venta en los municipios en los que se ubican los activos de las sociedades, a partir de la cual se determina el precio de venta medio en cada una de las zonas. Posteriormente con las ofertas existentes en venta y en alquiler obtenidas de distintas fuentes especialistas se procede a la homogeneización de los valores obtenidos.

El enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor de mercado por el experto independiente ha sido el de comparación a partir de los datos observables en el mercado según se ha indicado. En este sentido, se han obtenido, para cada uno de los inmuebles, ofertas del mercado de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales para posteriormente homogeneizar y obtener un valor de mercado del activo a valorar.

Los inmuebles se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera inmobiliaria. En consecuencia, en la determinación del valor de mercado no se ha considerado ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

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.



CLASE 8.ª



ON3421443

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

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 impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 impositivas negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.



CLASE 8.ª



ON3421444

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 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 socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del período de 2 años.

4.3 Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.4 Provisiones y contingencias

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

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

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



CLASE 8.ª



ON3421445

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.6 Transacciones con vinculadas

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

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.



CLASE 8.ª



ON3421446

- 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 2017 y 2016. 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.



ON3421447

CLASE 8.ª

- 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 d 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 del ejercicio 2017 es el siguiente (en euros):

Descripción	Euros			
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Deterioro	Saldo al 31/12/2017
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:	-	19.644.900	-	19.644.900
Avir Investments 2016, S.L.U.	-	18.391.900	-	18.391.900
Narod Investments 2017, S.L.U.	-	1.253.000	-	1.253.000
Deterioro:	-	-	(168.155)	(168.155)
Narod Investments 2017, S.L.U.	-	-	(168.155)	(168.155)
Total	-	19.644.900	(168.155)	19.476.745

Las adiciones en el epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo" en el ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de Avir Investments 2016, S.L.U. con fecha 19 de enero de 2017 y de Narod Investments 2017, S.L.U. con fecha 5 de abril de 2017 por importe de 3 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado aportaciones dinerarias a los fondos propios de dichas sociedades dependientes por importe de 18.389 y 1.250 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.ª



ON3421448

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro por importe de 168 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre del ejercicio 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2017

Razón social	Auditor	% Participación		Euros				
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Resultado de explotación	Valor neto en libros
Avir Investments 2016, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.841.889	16.549.420	(11.279.047)	(8.995.417)	18.391.900
Narod Investments 2017, S.L.U.	-	100%	-	128.000	1.124.518	(167.674)	(60.308)	1.084.845
Total								19.476.745

Las empresas participadas Avir Investments 2016, S.L.U. y Narod Investments 2017, S.L.U. tienen por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. No obstante, la sociedad Narod Investments 2017 se encuentra actualmente inactiva.

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social

La Sociedad se constituyó el 22 de julio de 2016 con un capital social de 3 miles de euros, constituido por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

Con fecha 27 de enero de 2017 se acuerda la venta del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad a Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. pasando éste a ser su Socio Único.

Durante el ejercicio 2017, el Socio Único de la Sociedad ha formalizado las siguientes ampliaciones de capital por un importe total de 1.964 miles de euros, con una prima de asunción de 17.675 miles de euros:

- Con fecha 11 de mayo de 2017 se acordó un aumento del capital social de 1.581.389 euros mediante la creación de 1.581.389 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 14.232.511 euros.
- Con fecha 8 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 20.000 euros mediante la creación de 20.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 180.000 euros.
- Con fecha 19 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 137.500 euros mediante la creación de 137.500 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.237.500 euros.



CLASE 8.ª



ON3421449

- Con fecha 1 de agosto de 2017 se acordó un aumento del capital social de 75.000 euros mediante la creación de 75.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 675.000 euros.
- Con fecha 10 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 25.000 euros mediante la creación de 25.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 225.000 euros.
- Con fecha 31 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 125.000 euros mediante la creación de 125.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.125.000 euros.

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2017, el capital social de la Sociedad asciende a 1.966.889 euros, constituido por 1.966.889 participaciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 el Socio Único de la Sociedad es Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. No existen contratos con su Socio Único distintos a los detallados en la Nota 10.

6.2 Prima de asunción

A 31 de diciembre de 2017, el saldo de la cuenta prima de asunción asciende a 17.675.011 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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 2017 y 2016 esta reserva no se encontraba constituida.

6.4 Garantías comprometidas con grupo

Con fecha 21 de noviembre de 2017, la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad ratificó la participación de la Sociedad, juntamente con las sociedades del grupo, Avir Investments, S.L.U. y Talal Investments 2016, S.L.U., como deudoras y garantes y también obligados con Deutsche Bank AG, London Branch, como acreedor y Situs Asset Management Limited u otra entidad agente y agente de garantías en el contrato de financiación denominado "Senior Facilities Agreement".

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación se incluye sin limitación prenda sobre las participaciones sociales de la Sociedad y de Avir Investments 2016, S.L.U., sociedad participada al 100%.



CLASE 8.ª



ON3421450

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 (en euros):

Concepto	Euros			
	Deudores		Acreedores	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	92	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	-	1.957	-
Total	-	92	1.957	-

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 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(253.890)
Ajustes permanentes:			
Deterioro de participaciones	168.155		168.155
Ajustes temporales			
Impuesto sobre Sociedades	-		-
Base imponible fiscal total			(85.735)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(85.735)



CLASE 8ª



ON3421451

Periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(498)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(498)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(498)

La Sociedad ha procedido a ajustar la totalidad de la provisión por deterioro de participaciones financieras.

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

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 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

8. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - 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%	N/A	(498) en el ejercicio 2016



CLASE 8.ª



ON3421452

Descripción	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A	N/A
- 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%		
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - 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.	N/A	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 Narod Investments, S.L.U.: 5 de abril de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	N/A	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: 18.392 miles de euros. Narod Investments 2017, S.L.U. Valor bruto de la participación: 1.253 miles de euros y valor neto de la participación 1.085 miles de euros
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



CLASE 8.^a



ON3421453

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

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 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 14 miles de euros. (véanse Notas 9.3 y 10.1).

9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2017	2016
Servicios de profesionales independientes	84.995	498
Servicios bancarios y similares	705	-
Total Servicios exteriores	85.700	498
Tributos	-	-
Total Otros gastos de explotación	85.700	498

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



CLASE 8.ª



ON3421454

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

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, durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo las ampliaciones de capital descritas en la Nota 6.

Periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016

En el periodo de 5 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2016 no existían operaciones realizadas con partes vinculadas

10.2 Saldos con empresas del grupo

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

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo Socimi Holdeo, S.à r.l.	58.000	-
Casupo Investments 2015, S.L.U.	5.813	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
Total	63.813	3.630

31 de diciembre de 2016

A cierre del ejercicio 2016 no existían saldos con partes vinculadas.



CLASE 8.ª



ON3421455

10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2017 y 2016. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 9.2, 10.1 y 10.2).

Al cierre de los ejercicios 2017 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad ha ascendido a 79.612 euros en el ejercicio 2017.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad.

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

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas ni los miembros del Consejo de Administración de Calupo Investments 2016, S.L.U. 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 el ejercicio 2017, 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
	2017
Servicios de Auditoría	13.300
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	13.300
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	13.300



CLASE 8.ª



ON3421456

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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	-
Ratio de las operaciones pagadas	39	-
Ratio de las operaciones pendientes de pago	-	-
	Euros	Euros
Total pagos realizados	43.757	-
Total pagos pendientes	-	-

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", "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 2017 y 2016 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.



CLASE 8.ª



ON3421457

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 (véase Nota 2.9).

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 2017 y 2016 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 es cabecera de un Grupo y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 8) devendrán 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, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán una vez finalizado el período transitorio de dos años.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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



CLASE 8.ª



ON3421458

11.5 Modificación o resolución de contratos

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

12. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.ª



ON3421459

Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017**

Calupo Investments 2016, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad") 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.

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

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 estén 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.

Con fecha 27 de enero de 2017, el 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. 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.



CLASE 8.ª



ON3421460

La Sociedad está integrada dentro de un grupo de sociedades (denominado grupo o cartera Buffalo) encabezado por la sociedad luxemburguesa Buffalo Socimi Holdco S.à r.l. perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos del Grupo Blackstone.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Contexto económico español 2017

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta habría hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.



CLASE 8.ª



ON3421461

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

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 2017, 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 2017, 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 2017 la Sociedad no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2017, 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 2017 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 39 días, con una ratio de operaciones pagadas de 39 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 0 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.



CLASE 8.ª



ON3421462

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devendrán obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán una vez finalizado el periodo transitorio de dos años.

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

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.



ON3421463

CLASE 8ª

**Calupo Investments 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

Formulación de los Estados financieros e información, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros e información de Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el informe de gestión, se hallan extendidas en un ejemplar de 34 hojas de papel del Estado Clase 8ª del núm. ON3421430 al núm. ON3421463 ambos incluidos, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 26 de marzo de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de marzo de 2018

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

Sr. Jean- Christophe Dubois
Vocal

Sr. Jean François Bossy
Vocal

Sr. Diego San José
Vocal

**Calupo Investments
2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el informe de Auditoría
Independiente

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

Al socio único de Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 periodo de 11 meses y 13 días 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de 11 meses y 13 días 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 éstas, 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 2017 asciende a 74.144 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 562 miles de euros (véase Nota 8).

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

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración aplicado a los activos ha sido el de comparación a partir de una metodología estadística, que considera datos observables en el mercado para cada uno de los inmuebles, tales como ofertas de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales. El valor anterior así obtenido es posteriormente homogeneizado con el fin de obtener un valor de mercado para cada uno de los activos.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

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

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.3 y 8 de las cuentas anuales consolidadas del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017.

Situación financiera

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3.7 de la memoria consolidada adjunta, al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo de 1.149 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 7.941 miles de euros, un importe de 1.726 miles de euros, corresponden a saldos con otras partes vinculadas (sociedades participadas por fondos gestionados por el Grupo Blackstone) (véanse Notas 1 y 16.2).

Los administradores de la Sociedad dominante detallan en la Nota 3.7 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre las que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece.

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

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 al compromiso suscrito por su grupo a través de Buffalo Topco S.à r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras del Grupo, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en la Nota 16.2 de la memoria consolidada.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 3.7 y 16.2 de las cuentas anuales consolidadas del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 3.5 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo ha sido constituido durante el ejercicio 2017, por lo que no se incluyen cifras comparativas en las cuentas anuales consolidadas del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, que deben considerarse iniciales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 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 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría

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



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

29 de junio de 2018

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2018 Núm. 20/18/12092

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

Anexo 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.

**Calupo Investments 2016, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
periodo de 11 meses y 13 días terminado
el 31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión Consolidado,
elaborados conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera



CLASE 8.ª



ON3427575

CALUPO INVESTMENTS 2016 S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	Nota 8		PATRIMONIO NETO	Nota 11	
Inversiones inmobiliarias		74.219.551	Capital		8.107.783
Inversiones financieras a largo plazo		74.144.449	Prima de ascensión		1.968.889
		76.062	Reservas		17.875.911
			Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(1.862)
					(11.532.455)
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			Otras provisiones a largo plazo		64.962.876
Cientes por ventas y prestaciones de servicios			Deudas a largo plazo		41.692
Deudores			Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	53.643.726
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			Otros pasivos financieros		53.467.074
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 16.2	178.652
					11.277.257
			PASIVO CORRIENTE		
			Deudas a corto plazo		7.941.164
			Deudas con entidades de crédito	Nota 12.2	585.065
			Otros pasivos financieros		407.041
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		178.024
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16.2	182.890
			Proveedores y acreedores		7.173.399
	Nota 9.1	601.156	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 12.4	5.516.780
	Nota 9.2	148.287	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.2	1.543.743
	Nota 16.2	543.917	Anticipos de clientes	Nota 13.1	21.704
		5.647.008			91.192
TOTAL ACTIVO		81.011.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		81.011.612

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.ª



0N3427576

**CALUPO INVESTMENTS 2016 S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE 11 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017**
(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 8 y 15.1	173.064
Prestación de servicios		173.064
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(8.574.181)
Servicios exteriores		(8.073.209)
Tributos		(455.492)
Otros gastos de gestión corriente		(45.480)
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(183.940)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 8	(556.368)
Deterioros y pérdidas		(562.301)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		5.933
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(9.141.425)
Gastos financieros		(2.391.030)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(1.936.142)
Por deudas con terceros		(454.888)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(2.391.030)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(11.532.455)
Impuestos sobre beneficios	Nota 13	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(11.532.455)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(11.532.455)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(11.532.455)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR PARTICIPACIÓN	Nota 11.8	(9,92)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017



CLASE 8.ª



0N3427577

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(11.532.455)
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)	(11.532.455)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(11.532.455)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.ª



ON3427578

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE AL 22 DE JULIO DE 2016	3.000	-	-	-	3.000
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	(498)	-	(498)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	-	(498)	-	2.502
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	(11.532.455)	(11.532.455)
Operaciones con accionistas	1.963.889	17.875.011	-	-	19.638.900
- Ampliación de capital (Nota 11)	1.963.889	17.875.011	-	-	19.638.900
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.164)	-	(1.164)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	1.966.889	17.875.011	(1.164)	(11.532.455)	8.107.783

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre 2017.



CLASE 8.ª



0N3427579

**CALUPO INVESTMENTS 2016 S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES Y 13 DÍAS
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.235.467)
Ajustes al resultado:		(11.532.455)
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	3.173.030
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	183.940
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 8	562.301
- Variación de provisiones		(5.933)
- Gastos financieros (+)		41.692
Cambios en el capital corriente		2.391.030
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		6.925.257
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(601.156)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		7.349.761
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		176.652
- Pagos de intereses (-)		(1.801.299)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.801.299)
Pagos por inversiones (-)		(75.503.756)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(75.583.491)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 16.2	(74.964.492)
- Otros activos financieros		(543.917)
Cobros por desinversiones (+)		(75.082)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	79.735
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		79.735
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio		84.386.231
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 11	19.641.900
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		19.641.900
- Emisión:		64.744.331
Deudas con entidades de crédito	Nota 12.1	53.467.074
Deudas con empresas del grupo	Nota 16.2	58.675.094
- Devolución:		
Deudas con empresas del grupo	Nota 16.2	(47.397.837)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		5.647.008
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.647.008

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.ª



ON3427580

Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al periodo de 11 meses y 13 días
terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Información general sobre el Grupo

Calupo Investments 2016, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Buffalo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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



CLASE 8.ª



ON3427581

Con fecha 27 de enero de 2017 la Sociedad Dominante se ha acogido 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. 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. Posteriormente, las sociedades dependientes (véase Nota 2) comunicaron formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial SOCIMI.

El Grupo Buffalo está integrado dentro de un grupo de sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l., y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate S.L.U. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos del Grupo Blackstone.

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 2017, el Grupo no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 15.2).

Régimen de SOCIMI

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 ("LSOCIMI"). Dichas sociedades 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 11/2009.

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.



CLASE 8.ª



0N3427582

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. 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 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo 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 español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- 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 11/2009.
 - 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 11/2009, 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 2 y 14). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo 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, 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.



CLASE 8.ª



0N3427583

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Buffalo pase 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, el Grupo Buffalo estará obligado 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. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el periodo transitorio de aplicación de 2 años.

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 superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 de distribución del dividendo.

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2017, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Calupo Investments 2016, S.L.U. 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	1.966.890	17.674.420	(253.890)
Avir Investments 2016, 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%	1.841.889	16.549.420	(11.279.047)
Narod Investments 2017, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)		La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	128.000	1.124.518	(167.674)

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Avir Investments 2016, S.L.U. y Narod Investments 2017, S.L.U. con fecha 19 de enero de 2017 y 5 de abril de 2017, respectivamente.

La sociedad participada Narod Investments 2017, S.L.U. se encuentra actualmente inactiva



CLASE 8.ª



ON3427584

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

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.

Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 26 de marzo de 2018.



CLASE 8.ª



0N3427585

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Calupo Investments 2016, S.L.U. 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 y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Buffalo habidos durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por el Socio Único de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.3 Principios contables no obligatorios no aplicados

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

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- Evaluación 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).
- 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 periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, 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.



CLASE 8.ª



0N3427586

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

Calupo Investments, S.L.U. se constituyó con fecha 22 de julio de 2016, si bien la adquisición de la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U. se produjo con fecha 19 de enero de 2017 y la de la sociedad dependiente Narod Investments 2017, S.L.U. se produjo con fecha 5 de abril de 2017, por lo que el Grupo Buffalo se ha constituido con fecha 19 de enero de 2017 y al ser el primer ejercicio de actividad consolidada, no se incluye información comparativa en la presente memoria.

3.6 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.

3.7 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo Buffalo mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.149 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 7.941 miles de euros, un importe de 1.726 miles de euros es con sociedades vinculadas.

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



CLASE 8.ª



ON3427587

3.8 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Buffalo se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2017 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.



CLASE 8.ª



ON3427588

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019



CLASE 8.ª



ON3427589

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida



CLASE 8.ª



ON3427590

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que de todas estas normas, interpretaciones y modificaciones, las únicas que podrían tener impacto en las cuentas anuales consolidadas serían la NIIF 9 y la NIIF 15, cuya entrada en vigor está prevista el 1 de enero de 2018, y la NIIF 16, cuya entrada en vigor está prevista el 1 de enero de 2019.

Los principales aspectos identificados por el Grupo para estas normas son los siguientes:

NIIF 9 Instrumentos financieros

- Valoración de activos financieros: Grupo Buffalo valorará a coste amortizado sus activos financieros, a excepción de las inversiones en instrumentos de patrimonio y los instrumentos financieros derivados, que se valorarán a valor razonable. No se derivan impactos relevantes respecto los criterios de valoración utilizados al respecto hasta el 31 de diciembre de 2017.

- Deterioro de activos financieros: Grupo Buffalo aplicará el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de los Deudores comerciales, para los que Grupo Buffalo utilizará el modelo simplificado de pérdida esperada, independientemente del componente financiero que puedan tener dichos activos. Considerando las políticas de gestión del riesgo de crédito del Grupo y la calidad crediticia de los deudores, se estima que el impacto de la aplicación del modelo de pérdida esperada no será significativo.

Grupo Buffalo estima que la aplicación de NIIF 9 no tendrá un impacto significativo en el patrimonio neto a 1 de enero de 2018.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, Grupo Buffalo estima que, en base a la naturaleza del negocio, su aplicación no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 16 Arrendamientos

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

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambiará significativamente.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Las pérdidas del ejercicio 2017 atribuidas a la Sociedad Dominante 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 distribuable a los socios.



CLASE 8.ª



ON3427591

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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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.



CLASE 8.ª



ON3427592

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.



CLASE 8.^a



0N3427593

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.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

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.



ON3427594

CLASE 8.^a

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 periodo 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 del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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 anualmente, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Tasibérica), de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Buffalo al 31 de diciembre de 2017 ha sido, principalmente, estadística ("driven-by"). Esta metodología parte de un análisis detallado de la evolución de los precios de venta en los municipios en los que se ubican los activos del Grupo, a partir de la cual se determina el precio de venta medio en cada una de las zonas. Posteriormente con las ofertas existentes en venta y en alquiler obtenidas de distintas fuentes especialistas se procede a la homogeneización de los valores obtenidos.



CLASE 8.ª



ON3427595

El enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor de mercado por el experto independiente ha sido el de comparación a partir de los datos observables en el mercado según se ha indicado. En este sentido, se han obtenido, para cada uno de los inmuebles, ofertas del mercado de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales para posteriormente homogeneizar y obtener un valor de mercado del activo a valorar.

Los inmuebles se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera inmobiliaria. En consecuencia, en la determinación del valor de mercado no se ha considerado ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

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.

El Grupo Buffalo solamente tiene 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

Clasificación

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

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

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.



CLASE 8.^a



0N3427596

Valoración posterior

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

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo Buffalo 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 consolidada.

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

El Grupo Buffalo 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, el Grupo Buffalo 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.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo Buffalo 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.

El Grupo Buffalo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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

El Grupo Buffalo 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



CLASE 8.ª



ON3427597

5.5.3 Instrumentos financieros derivados

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo Buffalo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El Grupo Buffalo aplica coberturas de flujos de efectivo, donde la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas 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. En ese momento, 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 período.

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

5.6 Anticipos a proveedores

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

5.7 Impuesto sobre Beneficio4

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.



CLASE 8.ª



ON3427598

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 imponible 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 imponible, 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 imponible 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.

Las sociedades del Grupo 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 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 socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.



CLASE 8.ª



0N3427599

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, el Grupo Buffalo no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, el Grupo Buffalo dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

5.8 Ingresos y gastos

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

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

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

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

- 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.
- 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.



CLASE 8.ª



ON3427600

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

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

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

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

5.13 Costes repercutidos a arrendatarios

El Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por este concepto en el ejercicio 2017 ha ascendido a 34 miles de euros y se presentan minorando de los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.



CLASE 8.ª



0N3427601

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que han generado ingresos por rentas durante el ejercicio 2017, incluidos dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, ha ascendido a 3.678 miles de euros. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no han generado ingresos por rentas, durante el ejercicio 2017, no ha sido significativo.

5.14 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.

5.15 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.



CLASE 8.ª



ON3427602

5.16 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 periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017. 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 periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, 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:

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



CLASE 8.ª



0N3427603

6. Información por segmento

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se han definido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en dos zonas geográficas (las Comunidades Autónomas de Cataluña y Baleares; y el resto de España) y una unidad corporativa donde se presentan aquellas partidas no asignables a los segmentos geográficos definidos.

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.

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.



CLASE 8.ª



ON3427604

A continuación, se presentan los activos y pasivos de forma segmentada:

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			
	Euros			
	Segmentos			Total
	Cataluña y Baleares	Resto de España	Unidad corporativa	
ACTIVO NO CORRIENTE	26.041.709	48.095.050	82.772	74.219.531
Inversiones inmobiliarias-	26.004.115	48.057.562	82.772	74.144.449
Inversiones inmobiliarias:				
Valor bruto contable	26.423.347	48.384.571	-	74.807.918
(Amortización)	(90.471)	(93.469)	-	(183.940)
(Deterioro)	(328.761)	(233.540)	-	(562.301)
Valor neto contable	26.004.115	48.057.562	-	74.061.677
Anticipos a proveedores	-	-	82.772	82.772
Inversiones financieras a largo plazo	37.594	37.488	-	75.082
ACTIVO CORRIENTE	301.002	300.154	6.190.925	6.792.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	301.002	300.154	-	601.156
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	74.248	74.039	-	148.287
Deudores, empresas del grupo y asociadas	226.754	226.115	-	452.869
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	-	-	543.917	543.917
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	5.647.008	5.647.008
Total Activo	26.342.711	48.395.204	6.273.697	81.011.612



CLASE 8.ª



0N3427605

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			
	Euros			
	Segmentos			Total
	Cataluña y Baleares	Resto de España	Unidad corporativa	
PATRIMONIO NETO	(1.770.404)	(2.505.585)	12.383.772	8.107.783
Capital	-	-	1.966.890	1.966.890
Prima de asunción	-	-	17.675.010	17.675.010
Reservas	-	-	(1.662)	(1.662)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(1.770.404)	(2.505.585)	(7.256.466)	(11.532.455)
PASIVO NO CORRIENTE	88.451	88.201	64.786.023	64.962.675
Provisiones a largo plazo	-	-	41.692	41.692
Deudas a largo plazo	88.451	88.201	53.467.074	53.643.726
Deudas con entidades de crédito	-	-	53.467.074	53.467.074
Otros pasivos financieros	88.451	88.201	-	176.652
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	11.277.257	11.277.257
PASIVO CORRIENTE	-	-	7.941.154	7.941.154
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	-	585.065	585.065
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	182.690	182.690
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	7.173.399	7.173.399
Proveedores	-	-	5.516.760	5.516.760
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	1.543.743	1.543.743
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	21.704	21.704
Anticipos de clientes	-	-	91.192	91.192
Total Patrimonio Neto y Pasivo	(1.681.953)	(2.417.384)	85.110.949	81.011.612



CLASE 8.ª



ON3427606

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Ejercicio 2017			
	Euros			
	Segmentos			Total
	Cataluña y Baleares	Resto de España	Unidad corporativa	
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	86.654	86.410	-	173.064
Prestación de servicios	86.654	86.410	-	173.064
Otros gastos de explotación	(1.437.826)	(2.270.919)	(4.865.436)	(8.574.181)
Servicios exteriores	(1.142.264)	(2.110.989)	(4.819.956)	(8.073.209)
Tributos	(295.562)	(159.930)	-	(455.492)
Otros gastos de gestión corriente	-	-	(45.480)	(45.480)
Amortización del inmovilizado	(90.471)	(93.469)	-	(183.940)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(328.761)	(227.607)	-	(556.368)
Deterioros y pérdidas	(328.761)	(233.540)	-	(562.301)
Resultados por enajenaciones y otras	-	5.933	-	5.933
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(1.770.404)	(2.505.585)	(4.865.436)	(9.141.425)
Gastos financieros				
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(2.391.030)	(2.391.030)
Por deudas con terceros	-	-	(1.936.142)	(1.936.142)
	-	-	(454.888)	(454.888)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(2.391.030)	(2.391.030)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(1.770.404)	(2.505.585)	(7.256.466)	(11.532.455)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.770.404)	(2.505.585)	(7.256.466)	(11.532.455)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.770.404)	(2.505.585)	(7.256.466)	(11.532.455)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(1.770.404)	(2.505.585)	(7.256.466)	(11.532.455)

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



CLASE 8.^a



0N3427607

No se producen transacciones significativas entre segmentos durante periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

7. Combinaciones de negocio

Con fecha 19 de enero de 2017 y 5 de abril de 2017 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Avir Investments 2016, S.L.U. y Narod Investments 2017 S.L.U. por importe de 3 miles de euros, respectivamente, las cuales se dedican a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Dichas sociedades estaban prácticamente inactivas hasta dicha fecha de adquisición.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017

Coste	Euros			
	19/01/2017	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/2017
Coste	→	74.881.720	(73.802)	74.807.918
Amortización	→	(183.940)	-	(183.940)
Deterioro	→	(562.301)	-	(562.301)
Anticipos a proveedores	→	82.772	-	82.772
Total	-	74.218.251	(73.802)	74.144.449

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2017, en euros, es el siguiente:

	Euros
	31/12/2017
Terrenos	31.902.068
Construcciones	38.991.416
Instalaciones técnicas y mobiliario	3.914.434
Total	74.807.918



CLASE 8.ª



ON3427608

Adiciones del periodo

Las adiciones del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a la adquisición de inmuebles por importe de 70.967 miles de euros con hipotecas asociadas realizada con fecha 5 de abril de 2017 a las sociedades Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., BBVA Propiedad, S.A.U. y Anida Operaciones Singulares, S.A.U.

Además, también se incluyen mejoras necesarias para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades, por importe de 3.914 miles de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de 8 años.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 2 activos cuyo valor neto contable ascendía a 74 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 6 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Buffalo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 562 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.3., que se han obtenido de todas las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos.

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Buffalo ha realizado pagos por importe de 83 miles de euros a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta. Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' los pagos para la adquisición de inmuebles para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad al Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de 161 unidades arrendadas han ascendido a 173 miles de euros, 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 2018 y 2021 (véase Nota 15.1).

A 31 de diciembre de 2017, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser puestas al alquiler a excepción de 169 fincas de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 526 miles de euros.

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.



CLASE 8.ª



ON3427609

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 2017 a su valor neto contable:

31 de diciembre de 2017

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Amortización y deterioro	Valor neto contable
Viviendas	1.232	73.844.998	(736.069)	73.108.929
Parkings	131	543.047	(871)	542.176
Oficinas	1	240.088	(9.298)	230.790
Locales	3	125.988	-	125.988
Trasteros	26	53.797	(3)	53.794
Total	1.393	74.807.918	(746.241)	74.061.677



CLASE 8.^a



ON3427610

Ubicación geográfica

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Provincia	Euros
	31/12/2017
Barcelona	14.724.136
Málaga	9.779.378
Madrid	7.168.171
Las Palmas	6.722.329
Valencia	5.876.522
Alicante	5.493.656
Baleares	4.624.953
Tarragona	3.187.131
Gerona	2.844.164
Almería	1.971.626
Sevilla	1.686.275
Murcia	1.593.022
Castellón	1.551.358
Toledo	1.377.644
Lérida	1.042.963
Santa Cruz De Tenerife	750.302
Granada	748.120
Cádiz	590.012
Ciudad Real	543.491
Coruña	459.570
Ávila	281.484
Jaén	273.375
Pontevedra	259.091
Zaragoza	249.662
Huelva	203.849
Segovia	172.790
Guipúzcoa	164.619
Vizcaya	122.977
Córdoba	106.578
Cantabria	96.905
Huesca	58.564
Guadalajara	37.483
Asturias	24.896
Badajoz	20.822
TOTAL	74.807.918



CLASE 8.ª



ON3427611

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que seguían en uso.

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 2017 existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, si bien, los Administradores de la Sociedad Dominante en base a un análisis coste-riesgo asociado consideran que la probabilidad de riesgo es baja dada la dispersión de los activos.

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

9.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

A 31 de diciembre de 2017 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros
	31/12/2017
Clientes por prestación de servicios	148.287
Deterioro de operaciones comerciales	-
Total	148.287

9.2 Otros deudores

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

10. Arrendamientos

Si bien 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 del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 (en euros):

Arrendamientos Operativos	Valor Nominal
Cuotas Estimadas	31/12/2017
Menos de un año	857.165
Entre uno y cinco años	1.434.631
Total	2.291.796



CLASE 8.ª



ON3427612

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 22 de julio de 2016 con un capital social de 3 miles de euros, constituido por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

Con fecha 27 de enero de 2017 se acuerda la venta del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Dominante a Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l., pasando éste a ser su Socio Único.

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, el Socio Único de la Sociedad Dominante ha formalizado las siguientes ampliaciones de capital por un importe total de 1.964 miles de euros, con una prima de ascensión de 17.675 miles de euros:

- Con fecha 11 de mayo de 2017 se acordó un aumento del capital social de 1.581.389 euros mediante la creación de 1.581.389 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 14.232.511 euros.
- Con fecha 8 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 20.000 euros mediante la creación de 20.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 180.000 euros.
- Con fecha 19 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 137.500 euros mediante la creación de 137.500 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.237.500 euros.
- Con fecha 1 de agosto de 2017 se acordó un aumento del capital social de 75.000 euros mediante la creación de 75.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 675.000 euros.
- Con fecha 10 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 25.000 euros mediante la creación de 25.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 225.000 euros.
- Con fecha 31 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 125.000 euros mediante la creación de 125.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.125.000 euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 1.966.889 euros, constituido por 1.966.889 participaciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas..

A 31 de diciembre de 2017, el Socio Único de la Sociedad Dominante es Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l... No existen contratos con su Socio Único distintos a los detallados en la Nota 16.

11.2 Prima de asunción

A 31 de diciembre de 2017, el saldo de la cuenta prima de asunción asciende a 17.675.011 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.



CLASE 8.^a



ON3427613

11.3 Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2017 esta reserva no se encuentra constituida.

11.4 Reservas de consolidación

A 31 de diciembre de 2017, al ser este el primer ejercicio de actividad del Grupo, no existen reservas de consolidación.

11.5 Garantías comprometidas con grupo

Con fecha 21 de noviembre de 2017, la totalidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ratificó la participación de la Sociedad Dominante, juntamente con la sociedad del Grupo Avir Investments, S.L.U. y la sociedad vinculada Talal Investments 2016, S.L.U., como deudoras y garantes y también obligados con Deutsche Bank AG, London Branch, como acreedor y Situs Asset Management Limited u otra entidad agente y agente de garantías en el contrato de financiación denominado "Senior Facilities Agreement".

A fin de garantizar las obligaciones incluidas en el contrato de financiación se incluye sin limitación;

- Prenda sobre las participaciones sociales de las Sociedades.
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de cualquiera de las cuentas bancarias de las Sociedades.
- Prenda sobre derechos de crédito titularidad de la sociedades o derivados de cualquier contrato suscrito por las Sociedades.

11.6 Gestión del capital

El Grupo Buffalo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas. 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.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI"), 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 16/2012.



ON3427614

CLASE 8.ª

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
	31/12/2017
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 16)	11.459.947
Total endeudamiento con entidades de crédito (corto y largo plazo) (Nota 12)	54.323.450
- Efectivo y otros medios equivalentes	(5.647.008)
Deuda neta	60.136.389
Patrimonio Neto	8.107.783
Total capital empleado	68.244.172
Ratio de endeudamiento	88%

11.7 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros
	Resultados consolidados del periodo de 11 meses y 13 días finalizado el 31 de diciembre de 2017 (*)
Avir Investments 2016, S.L.U.	(11.279.047)
Calupo Investments 2016, S.L.U.	(85.734)
Narod Investments 2017, S.L.U.	(167.674)
Total	(11.532.455)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

11.8 Resultado por participación

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



CLASE 8.ª



ON3427615

El resultado diluido por participación se determina de forma similar al resultado básico por participación, pero el número medio ponderado de participaciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por participación coinciden.

	Euros
	31/12/2017
Resultado consolidado del ejercicio atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante:	(11.532.455)
	Nº participaciones
Número promedio de participaciones ordinarias	1.162.485
	Euros
Resultado básico por participación:	(9,92)
Resultado diluido por participación:	(9,92)

12. Deudas (largo y corto plazo)

12.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros
	Deudas a largo plazo
	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito	53.916.409
Periodificación de gastos de formalización	(449.335)
Fianzas recibidas	176.652
Total	53.643.726

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.



CLASE 8.ª



0N3427616

El saldo del epígrafe "Deuda con entidades de crédito" corresponde a un contrato de financiación denominado "Senior Facilities Agreement" formalizado el 9 de octubre de 2017 entre Deutsche Bank AG, London Branch y la sociedad dependiente Avir Investments 2016, S.L.U., juntamente con la sociedad vinculada, Talal Investments 2016, S.L.U. para financiar la compra de activos inmobiliarios que previamente habían sido financiados por créditos concedidos con partes vinculadas (véanse Notas 8 y 16.2). La devolución del préstamo podrá realizarse mediante amortizaciones voluntarias siendo la fecha límite de devolución del mismo el 15 de febrero de 2023.

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Buffalo cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente, y con el resto de obligaciones asociadas a dicho contrato de financiación.

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

12.2. Pasivos financieros a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponde a los intereses devengados pendientes de pago por el contrato de financiación descrito en la Nota 12.1.

12.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Buffalo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. El contrato de financiación descrito en la Nota 12.1 exige la contratación y mantenimiento de un instrumento de cobertura de tipo de interés del préstamo mencionado durante toda la duración del contrato. En este sentido, el Grupo Buffalo ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 de la presente memoria consolidada para tal fin.

Cobertura de flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (caps) vivos al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

Clasificación	Contraparte	Tipo de interés	Nominal a 31/12/2017	Vencimiento	Valor Razonable (Euros)
					Activo a largo plazo
Cobertura de tipo de interés	Commonwealth Bank of Australia	2%	40.437.306	15/08/2020	7.039

El Grupo Buffalo al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe no es significativo.



CLASE 8.ª
159 241 10000



0N3427617

12.4 Proveedores y acreedores varios

El epígrafe "Proveedores y acreedores" incluye los saldos pendientes de pago por servicios profesionales relativos a tasaciones, auditoría, por impuestos sobre bienes inmuebles, cuotas de comunidades de propietarios notarios, así como servicios relativos a adecuaciones y reparaciones realizadas sobre los inmuebles de las sociedades del Grupo Buffalo, entre otros.

12.5. Conciliación de flujos de efectivo

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

Actividades de financiación con entidades de crédito y otros

	Euros				
	19/01/2017	Flujos de efectivo	Imputación coste amortizado	Intereses	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	53.916.409	(449.335)	-	53.467.074
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	-	-	407.041	407.041
Total	-	53.916.409	(449.335)	407.041	53.874.115

Actividades de financiación con empresas del grupo y asociadas

	Euros			
	19/01/2017	Flujos de efectivo	Intereses	31/12/2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	11.277.257	-	11.277.257
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	182.690	182.690
Total	-	11.277.257	182.690	11.459.947



CLASE 8.ª



ON3427618

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Concepto	Euros
	2017
	Acreeedores
Hacienda Pública, acreedora por IVA	7.779
Hacienda Pública, acreedora IGIC	4.520
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	9.405
Total	21.704

13.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(11.532.455)
Ajustes permanentes			
Recargos	357	-	357
Ajustes temporales:			
Deterioro inversiones inmobiliarias	562.301	-	562.301
Gastos financieros netos	1.283.630	-	1.283.630
Provisiones gastos	1.851.644	-	1.851.644
Impuesto sobre Sociedades			
Base imponible fiscal total			(7.834.523)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(7.834.523)



CLASE 8.ª



0N3427619

Dado que las sociedades que conforman el Grupo Buffalo están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

13.3 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 periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 las sociedades españolas del Grupo Buffalo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

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 (véase Nota 1), se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

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



CLASE 8.^a



0N3427620

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Provincia	Euros
	Periodo de 11 meses y 13 días finalizado el 31 de diciembre de 2017
Alicante	9.904
Almería	1.079
Baleares	13.093
Barcelona	60.183
Castellón	3.995
Gerona	6.719
Lérida	1.598
Madrid	39.432
Málaga	12.705
Murcia	349
Santa Cruz de Tenerife	1.958
Tarragona	5.061
Toledo	6.639
Valencia	6.386
Vizcaya	3.963
Total ingresos arrendamiento	173.064

15.2 Gasto de personal

El Grupo Buffalo no tiene personal propio.

La gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 1.413 miles de euros (véanse Notas 15.3 y 16.1).



CLASE 8.ª



ON3427621

15.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017
Reparaciones y conservación	2.922.024
Servicios de profesionales independientes	4.372.911
Primas de seguros	11.377
Servicios bancarios y similares	6.619
Publicidad, propagando y relaciones públicas	167.554
Suministros	2.977
Otros servicios	589.747
Total Servicios exteriores	8.073.209
Tributos	455.492
Otros gastos de gestión corriente	45.480
Total Otros gastos de explotación	8.574.181

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Buffalo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 16.1).

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

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



CLASE 8.ª



0N3427622

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017

Concepto	Euros		
	Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	1.412.582	1.412.582
Repercusión de costes financieros (Nota 16.2)	1.936.142	-	1.936.142
Total	1.936.142	1.412.582	3.348.724

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

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 373 miles de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Buffalo y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 16.2.

Asimismo, durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 se han llevado a cabo las ampliaciones de capital de la Sociedad Dominante descritas en la Nota 11.1.



CLASE 8.^a



0N3427623

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l.	142.740	11.277.257	176.877	-
Talal Investments 2016, S.L.U.	401.177	-	-	-
Casupo Investments 2015, S.L.U.	-	-	5.813	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	1.543.743
Total	543.917	11.277.257	182.690	1.543.743

El Grupo Buffalo mantiene líneas de préstamos de 300 millones de euros con vencimiento único con fecha el 5 de abril de 2027 con Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 11.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de 11 meses y 13 días finalizado el 31 de diciembre del 2017 asciende a 1.936 miles de euros (Nota 16.1).

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

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

Al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 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 el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de diciembre de 2017, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 16.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Buffalo (véase Nota 16.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 79.612 euros.



CLASE 8.ª



ON3427624

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

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

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

17. Otra información

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	60
Ratio de las operaciones pagadas	49
Ratio de las operaciones pendientes de pago	88
	Miles de euros
Total pagos realizados	5.113.511
Total pagos pendientes	2.001.488

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.



CLASE 8.ª



0N3427625

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Buffalo en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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	2017
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	56.920
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	56.920

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

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Buffalo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación con entidades financieras detalladas en la Nota 12 y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece, según se menciona en la Nota 3.7.



CLASE 8.ª



ON3427626

Riesgo de mercado

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

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo Buffalo no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. Al cierre del periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene provisión alguna registrada por este concepto.

17.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Buffalo está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 14) devendrán en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el periodo transitorio de aplicación de 2 años.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

17.5 Modificación o resolución de contratos

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



CLASE 8.ª



ON3427627

18. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018



CLASE 8.ª



0N3427628

Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

Calupo Investments 2016, S.L.U. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Buffalo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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



CLASE 8.ª



ON3427629

Con fecha 27 de enero de 2017 la Sociedad Dominante se ha acogido 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. 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. Posteriormente, las sociedades dependientes (véase Nota 2) comunicaron formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial SOCIMI.

El Grupo Buffalo está integrado dentro de un grupo de sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa Buffalo Socimi Holdco, S.à r.l. perteneciente en última instancia a la sociedad también luxemburguesa BRE Europe 9NQ S.à r.l., y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate S.L.U. Todas estas sociedades están gestionadas por fondos del Grupo Blackstone.

Contexto económico español 2017

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta habría hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.



CLASE 8.ª



ON3427630

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

Evolución del negocio durante el 2017 y evolución previsible

Durante el ejercicio el Grupo Buffalo compró 1.395 activos y el total de inmuebles arrendados ascendió a 161.

El resultado consolidado a diciembre de 2017 ha sido negativo (€11.532.455). Se espera que la evolución del resultado sea positiva como consecuencia del aumento de inmuebles alquilados y la mejora de la rentabilidad.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Buffalo no tienen empleados a 31 de diciembre de 2017

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2017, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad dominante ni las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2017, no se ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo Buffalo cuenta con los instrumentos financieros que se mencionan en la Memoria.



CLASE 8.ª



0N3427631

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Buffalo está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. 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 líneas de financiación con entidades financieras y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece, según se menciona 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. El Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés (caps de tipos de interés).

Riesgo fiscal

El Grupo Buffalo está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devendrán en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen,

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

Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



ON3427632

CLASE 8.ª

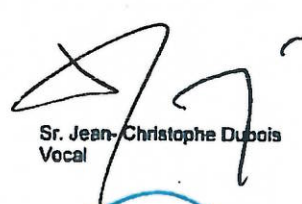
**Calupo Investments 2016, S.L. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

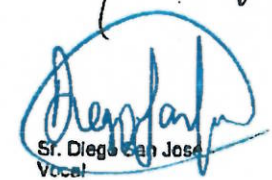
**Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada,
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros consolidados e información consolidada de Calupo Investments 2016, S.L. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el informe de gestión consolidado, se hallan extendidas en un ejemplar de 58 hojas de papel del Estado Clase 8ª del núm. ON3427575 al núm. ON3427632 ambos incluidos, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 26 de marzo de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación. El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018


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


Sr. Jean-François Bossy
Vocal


Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal


Sr. Diego San José
Vocal

**ANEXO III Revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios a
31 de agosto de 2018**

**Euripo Properties
SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Calupo
Investments, S.L.U.)**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de ocho meses terminado el
31 de agosto de 2018, preparados de
acuerdo a la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el Informe
de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Al Accionista Único de Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de ocho meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

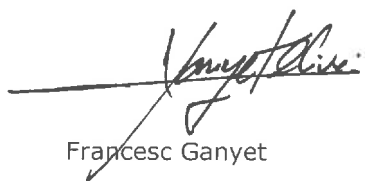
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Tal y como se describe en la Nota 1.f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 47.817 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 53.386 miles de euros, un importe de 45.212 miles de euros es con sociedades vinculadas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que cuentan con el apoyo financiero explícito de Buffalo Topco, S.à.r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesc Ganyet', is written over a horizontal line.

Francesc Ganyet

30 de octubre de 2018

**Euripo Properties
SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente, Calupo
Investments 2016,
S.L.U.) y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo intermedio
de ocho meses terminado el 31 de
agosto de 2018



CLASE 8.^a



ON3439783

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.U.)
y Sociedades Dependientes
BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas Explicativas	31/08/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Explicativas	31/08/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6		
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	156.781.122	74.219.531	Capital		985.794	8.107.783
Inversiones financieras a largo plazo		156.448.873	74.144.449	Prima de emisión		1.966.889	1.966.889
		332.249	75.082	Reservas		16.720.271	17.675.011
				Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores		(1.662)	(1.662)
				Resultado del período atribuido a la sociedad dominante		(11.957.387)	-
						(5.742.317)	(11.532.455)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Otras provisiones a largo plazo		107.978.721	64.562.675
Clientes por ventas y prestaciones de servicios				Deudas a largo plazo-	Nota 7.1	7.910	41.692
Deudores				Deudas con entidades de crédito		60.208.185	53.643.726
Otros créditos con las Administraciones Públicas				Otros pasivos financieros		59.269.577	53.467.074
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 11.2	938.608	176.652
Periodificaciones a corto plazo						47.762.626	11.277.257
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11.2			PASIVO CORRIENTE			
				Deudas a corto plazo-	Nota 7.2	53.388.334	7.941.154
				Deudas con entidades de crédito		1.908.326	585.065
				Otros pasivos financieros		52.724	407.041
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.885.602	179.024
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 11.2	44.650.813	182.680
				Proveedores y acreedores		6.819.813	7.173.399
				Proveedores, empresas del grupo y vinculadas		6.016.485	5.516.780
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.2	561.301	1.543.743
				Anticipos de clientes		174.562	21.704
				Periodificaciones a corto plazo		67.465	91.192
						7.382	-
TOTAL ACTIVO		162.350.849	81.011.612	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		162.350.849	81.011.612

Las Notas 1 a 11 descritas en las Notas Explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 31 de agosto de 2018.



ON3439784

CLASE 8.^a

**Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente,
CALUPO INVESTMENTS 2016 S.L.U.) y Sociedades Dependientes**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO INTERMEDIO DE 8 MESES
TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018**
(Euros)

	Notas Explicativas	Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018	Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 9	1.122.825	2.726
Prestación de servicios		1.122.825	2.726
Aprovisionamientos		22.388	-
Otros ingresos de explotación		370.735	-
Otros gastos de explotación-	Nota 9	(6.114.474)	(5.780.294)
Servicios exteriores		(5.610.047)	(5.441.081)
Tributos		(479.880)	(339.211)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(36.963)	-
Otros gastos de gestión corriente		12.416	(2)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(485.584)	(22.109)
Exceso de provisiones		516.785	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 5	592.274	-
Deterioros y pérdidas		318.853	-
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		273.421	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(3.975.051)	(5.799.677)
Gastos financieros-		(1.740.333)	(1.397.743)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 11.1	(419.076)	(1.397.743)
Por deudas con terceros		(1.321.257)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 2	(26.933)	-
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(1.767.266)	(1.397.743)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(5.742.317)	(7.197.420)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(5.742.317)	(7.197.420)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(5.742.317)	(7.197.420)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(5.742.317)	(7.197.420)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN		(4,94)	(5,33)

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018.



CLASE 8.^a



ON3439785

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.U.) y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO DEL PERIODO DE 8 MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)**

	Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018	Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(5.742.317)	(7.197.420)
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)	(5.742.317)	(7.197.420)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(5.742.317)	(7.197.420)

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos resumido correspondiente al periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto 2018.



CLASE 8.^a



ON3439786

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.U.) y Sociedades Dependientes
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO DEL PERIODO DE 8 MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	3.000	-	(498)	-	-	2.502
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(7.197.420)	(7.197.420)
Operaciones con accionistas	1.816.889	16.328.011	-	-	-	18.144.900
- Ampliación de capital (Nota 6)	1.816.889	16.328.011	-	-	-	18.144.900
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.164)	-	-	(1.164)
SALDO FINAL A 31 DE AGOSTO DE 2017	1.819.889	16.328.011	(1.662)	-	(7.197.420)	10.948.818
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(4.335.035)	(4.335.035)
Operaciones con accionistas	147.000	1.347.000	-	-	-	1.494.000
- Ampliación de capital (Nota 6)	147.000	1.347.000	-	-	-	1.494.000
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	1.966.889	17.675.011	(1.662)	-	(11.532.455)	8.107.783
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	(5.742.317)	(5.742.317)
Operaciones con accionistas	-	(954.740)	-	(424.932)	-	(1.379.672)
- Distribución de dividendos	-	(954.740)	-	(424.932)	-	(1.379.672)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	(11.532.455)	11.532.455	-
SALDO FINAL A 31 DE AGOSTO DE 2018	1.966.889	16.720.271	(1.662)	(11.957.387)	(5.742.317)	985.794

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto 2018.



ON3439787

CLASE 8.^a

**Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente,
CALUPO INVESTMENTS 2016 S.L.U.) y Sociedades Dependientes**
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO INTERMEDIO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Euros)

	Notas explicativas	Periodo de 8 meses terminado el 31 de diciembre de 2018	Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(8.365.113)	791.645
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(5.742.317)	(7.197.420)
Ajustes al resultado:		1.201.349	1.419.852
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	485.584	22.108
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 5	(318.853)	-
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 5	(273.421)	-
- Variación de provisiones (+/-)		(459.227)	-
- Gastos financieros (+)		1.740.333	1.397.743
- Resultados por bajas y enajenaciones de Instrumentos financieros (+/-)	Notas 7 y 9	26.833	-
Cambios en el capital corriente		(1.994.107)	6.646.269
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(824.190)	(1.482.859)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.783.898)	7.621.234
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		413.981	607.893
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.830.038)	(77.055)
- Pagos de intereses (-)		(1.830.038)	(77.055)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		662.341	(71.974.769)
Pagos por inversiones (-)		(17.722)	(71.974.769)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(1.555.973)	(71.971.084)
- Unidad de negocio		1.094.979	-
- Otros activos financieros		(156.728)	(3.685)
Cobros por desinversiones (+)		680.063	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	880.063	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.828.271	77.568.609
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.379.672)	19.391.900
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 6	-	19.391.900
- Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	Nota 11.1	(1.379.672)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.207.943	58.166.700
- Emisión deudas con entidades de crédito (+)		5.425.599	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(837.624)	-
- Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		2.155.858	58.166.700
- Cobros de créditos con empresas del grupo y asociadas (+)		404.116	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.874.501)	6.375.476
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.647.008	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.772.507	6.375.476

Las Notas 1 a 11 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.



CLASE 8.^a



ON3439788

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo intermedio de ocho meses terminado el
31 de agosto de 2018

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

a) *Introducción*

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) (en adelante, la "Sociedad Dominante") y Sociedades Dependientes (en adelante, "el Grupo" o "el Grupo Buffalo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó 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.

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.



CLASE 8.^a



ON3439789

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

Con fecha 27 de enero de 2017 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. 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. Posteriormente, las sociedades dependientes (véase Nota 2) comunicaron formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial SOCIMI.

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

La sociedad dominante última española del Grupo al que pertenece la Sociedad es Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. con domicilio en El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu, la cual formulará cuentas anuales consolidadas que serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona. Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. participa directamente en el capital social de la Sociedad y la sociedad dominante última del Grupo al que pertenece y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

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 agosto de 2018, el Grupo no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. para todas las sociedades que forman parte del Grupo a excepción de Mosela Properties 2017, S.L.U., cuyo gestor integral es Fidere Residencial, S.L.U. (véase Nota 11).

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Buffalo, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al periodo de 11 meses y 13 días terminado en dicha fecha.



ON3439790

CLASE 8.^a

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 15 de octubre de 2018, en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en virtud de la legislación española aplicable.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de ocho meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.



CLASE 8.^a



ON3439791

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31).	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016).	
NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014 – 2016).	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	



ON3439792

CLASE 8.^a

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2018 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada por compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	1 de enero de 2019



CLASE 8.^a

ESPAÑA



ON3439793

Según se detalla en la Nota 3.8 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, en base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, de todas estas normas, interpretaciones y modificaciones, la única que podría tener impacto en las cuentas anuales consolidadas sería la NIIF 16, cuya entrada en vigor está prevista para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de esta norma y, como se indica en las citadas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

En relación con la NIIF 15 y NIIF 9, que son de aplicación desde el 1 de enero de 2018, su implantación no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a “Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio” y por lo indicado en la posterior Nota 5 relativo al método de valoración aplicado en las tasaciones de expertos independientes en las inversiones inmobiliarias.

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

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

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

Durante el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.



CLASE 8.^a



ON3439794

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se refieren a un periodo de 11 meses y 13 días, habiéndose iniciado el 19 de enero de 2017 y finalizado el 31 de diciembre de 2017.

En consecuencia, la información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo intermedio de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto 2017 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 para la cuenta de resultados consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2017, esto es a 31 de diciembre de 2017, para el balance consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

e) Importancia relativa

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de agosto de 2018 el Grupo Buffalo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 47.817 miles de euros (1.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 53.386 miles de euros, un importe de 45.212 miles de euros es con sociedades vinculadas (7.941 y 1.726 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017).

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

g) Hechos posteriores

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 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.



CLASE 8.^a



ON3439795

Asimismo, con fecha 12 de febrero de 2018 el Grupo Patriot formalizó un contrato de crédito con Goldman Sachs International, por importe total de 169 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. (anteriormente del Grupo Patriot, véase Nota 2) han recibido todos los derechos y obligaciones como prestatario de dicho crédito por un total de 34.751 miles de euros. Tal y como establece el contrato, el vencimiento es el 15 de febrero de 2023 y el préstamo devenga un tipo de interés fijo del 3,35% y un tipo variable asociado al Euribor a 3 meses. La deuda se encuentra sujeta al cumplimiento de determinados ratios financieras. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no ha habido ningún incumplimiento a 31 de agosto de 2018.

Adicionalmente, mediante escritura autorizada por el mismo notario. Sr Roselló, 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, se ha formalizado en la indicada escritura el cambio de razón social de la Sociedad Dominante de Calupo Investments 2016, S.L.U. a la actual de Euripo Properties SOCIMI, S.A.U.

Finalmente, con fecha 9 de octubre de 2018, mediante escritura autorizada por el mismo notario. Sr Roselló, la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, de naturaleza disponible, por importe de 3.033.111 euros.

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



CLASE 8.^a



ON3439796

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

Composición del Grupo

La composición del Grupo al 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

31 de agosto de 2018

Sociedad	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
		Directa	Capital	Reservas y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Euripo Properties Socimi, S.A.U. (anteriormente Calupo Investments 2016, S.L.U.) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	1.966.889	16.465.791	(147.954)
Avir Investments 2016, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.841.889	5.270.373	(5.590.804)
Mosela Properties 2017, S.L.U. Av/ Manoteras, 46, 1-A Madrid	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	6.020.679	(671.210)
Patriot Propco I, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	13.874.122	(4.876.209)
Naya Real Estate Spain, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	24.887.529	(1.519.237)



CLASE 8.^a



ON3439797

31 de diciembre de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Euripo Properties Socimi, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) 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	1.966.889	17.674.420	(253.890)
Avir Investments 2016, 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%	1.841.889	16.549.420	(11.279.047)
Narod Investments 2017, 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%	128.000	1.124.518	(167.674)

Variaciones del perímetro de consolidación

Las operaciones realizadas durante el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han sido las siguientes:

- Con fecha 9 de julio de 2018, la Sociedad Dominante, Socio Único de Narod Investments 2017, S.L.U., aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión (de naturaleza disponible) por valor de 954.739 euros. Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2018 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de las participaciones sociales de Narod Investments 2017, S.L.U. a la sociedad vinculada Vevit Investments 2016, S.L.U., por un importe de 80 miles de euros, habiendo registrado una pérdida por importe de 27 miles de euros en el epígrafe "Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada.
- Con fecha 30 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante del Grupo ha adquirido el control de las sociedades Mosela Properties 2017, S.L.U., Patriot Propco I, S.L.U. y Naya Real Estate, S.L.U. (véase Nota 4).

Por su parte, durante el ejercicio 2017 se produjeron las incorporaciones al perímetro de consolidación descritas en las Notas 2 y 3.5 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

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



ON3439 98

CLASE 8.^a

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. En este sentido, si bien a 31 de agosto de 2018 no existían instrumentos financieros que pudieran tener efecto dilutivo, debe considerarse que, con posterioridad a la fecha del cierre intermedio, el Accionista Único ha aprobado una ampliación de capital mediante la emisión de 3.033.111 nuevas acciones que ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 11 de octubre de 2018 según se detalla en la Nota 6.

	Euros	
	31/08/2018	31/08/2017
Resultado consolidado del ejercicio atribuible al Accionista Único de la Sociedad Dominante:	(5.742.317)	(7.197.420)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	1.966.889	1.350.111
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(4,94)	(5,33)
Resultado diluido por acción:	(4,94)	(5,33)

4. Combinación de negocios

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

Contraprestación transferida

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



ON3439 99

CLASE 8.^a

Dicho importe se desglosa del siguiente modo, en euros:

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

De acuerdo con el contrato de compraventa de las participaciones sociales de las sociedades adquiridas, la totalidad de la contraprestación será pagada antes del 1 de agosto de 2019, registrando la Sociedad Dominante dicha deuda en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente de su balance resumido consolidado a 31 de agosto de 2018.

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

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

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

	Mosela Properties 2017, S.L.U.	Naya Real State Spain, S.L.U.	Patriot Propco I, S.L.U.	Total
Activo:				
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	17.837.192	34.827.483	28.672.	81.337.324
Otros activos corrientes y no corrientes	312.729	1.068.532	869.270	2.250.531
Pasivo:				
Deuda financiera	11.245.334	7.341.265	17.583	36.073.990
Otros pasivos corrientes y no corrientes	741.483	1.540.981	1.432.802	3.715.266
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	6.163.104	27.113.769	10.521.726	43.798.599

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

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

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



CLASE 8.^a



ON3439800

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

Impacto de la combinación en los resultados del grupo

Puesto que la operación de combinación de negocios se ha realizado un día antes de la fecha de cierre del periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe ningún impacto significativo que se derive de la combinación de negocios que pudiera afectar a la imagen de los resultados del Grupo a dicha fecha.

Si la combinación de negocios anteriormente mencionada se hubiera realizado al comienzo del ejercicio 2018, el importe de los ingresos y resultado del ejercicio de Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) y Sociedades Dependientes hubiera sido el siguiente:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	741.249
Resultado del ejercicio	(7.066.656)

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante el periodo intermedio de 8 meses terminado a 31 de agosto de 2018, así como durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido los siguientes:

Periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018

Coste	Euros				
	31/12/2017	Adiciones por Combinación de Negocios (Nota 4)	Altas / Dotaciones	Bajas / Reversiones	31/08/2018
Coste	74.807.918	77.241.058	894.632	(409.099)	152.534.509
Amortización	(183.940)	-	(485.584)	2.519	(667.005)
Deterioro	(562.301)	-	(6.135)	324.988	(243.448)
Anticipos a proveedores	82.772	4.096.266	661.341	(15.562)	4.824.817
Total	74.144.449	81.337.324	1.064.254	(97.154)	156.448.873



CLASE 8.^a



ON3439801

Periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017

Coste	Euros			
	19/01/2017	Altas / Dotaciones	Bajas	31/12/2017
Coste	-	74.881.720	(73.802)	74.807.918
Amortización	-	(183.940)	-	(183.940)
Deterioro	-	(562.301)	-	(562.301)
Anticipos a proveedores	-	82.772	-	82.772
Total	-	74.218.251	(73.802)	74.144.449

Adiciones por combinación de negocios

Las adiciones por combinaciones de negocios se deben a las variaciones del perímetro del ejercicio 2018 descritas en las Notas 2 y 4, por las que se ha adquirido el control de las sociedades Naya Real Estate Spain, S.L.U., Mosela Properties 2017, S.L.U. y Patriot Propco I, S.L.U. y se ha enajenado la totalidad de las participaciones en Narod Investments 2017, S.L.U. Dichas variaciones han supuesto el alta de 34.827, 17.837 y 28.673 miles de euros de elementos de inversiones inmobiliarias.

Adiciones del periodo

Las adiciones del periodo intermedio de 8 meses terminado 31 de agosto de 2018 corresponden, principalmente, a las mejoras de inmuebles para la puesta en disposición de alquileres realizadas con posterioridad a la adquisición de determinadas unidades por importe de 1.556 miles de euros. Dichas mejoras se amortizan en un plazo de entre 3 y 10 años.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 el Grupo Buffalo ha enajenado un total de 11 activos cuyo valor neto contable ascendía a 407 miles de euros habiéndose generado un beneficio neto de 273 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, el Grupo ha dotado provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 6 miles de euros y revertido deterioros acumulados por importe de 325 miles de euros considerando los criterios descritos a continuación, que se han obtenido de las tasaciones realizadas por expertos terceros independientes sobre la totalidad de los activos. Por su parte, durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo dotó provisiones de inversiones inmobiliarias por importe de 562 miles de euros.



CLASE 8.^a



ON3439802

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 (Tasibérica para el cierre de 31 de diciembre de 2017 y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. para el cierre de 31 de agosto de 2018), de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo.

La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

Al 31 de diciembre de 2017, la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Buffalo fue, principalmente, estadística ("driven-by"). Esta metodología parte de un análisis detallado de la evolución de los precios de venta en los municipios en los que se ubican los activos del Grupo, a partir de la cual se determina el precio de venta medio en cada una de las zonas. Posteriormente con las ofertas existentes en venta y en alquiler obtenidas de distintas fuentes especialistas se procede a la homogeneización de los valores obtenidos.

El enfoque de valoración utilizado en la determinación del valor de mercado por el experto independiente fue el de comparación a partir de los datos observables en el mercado según se ha indicado. En este sentido, se obtuvieron, para cada uno de los inmuebles, ofertas del mercado de activos con similares características en cuanto a superficie, ubicación y antigüedad como parámetros fundamentales para posteriormente homogeneizar y obtener un valor de mercado del activo a valorar.

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

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



CLASE 8.^a



ON3439803

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 han sido entre el 3,5% y el 7,5% según el siguiente detalle:

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

A 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados que siguieron en uso.

6. Patrimonio neto

6.1 Capital social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 22 de julio de 2016 con un capital social de 3 miles de euros, constituido por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

Con fecha 27 de enero de 2017 se acordó la venta del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Dominante a Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l., pasando éste a ser su Socio Único.



ON3439804

CLASE 8.^a

Durante el periodo de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017, el Socio Único de la Sociedad Dominante formalizó las siguientes ampliaciones de capital por un importe total de 1.964 miles de euros, con una prima de asunción de 17.675 miles de euros:

- Con fecha 11 de mayo de 2017 se acordó un aumento del capital social de 1.581.389 euros mediante la creación de 1.581.389 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 14.232.511 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 16 de mayo de 2017 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1239 de su protocolo.
- Con fecha 8 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 20.000 euros mediante la creación de 20.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 180.000 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 11 de julio de 2017 por el mismo notario, Sr. Roselló bajo el número 1911 de su protocolo.
- Con fecha 19 de junio de 2017 se acordó un aumento del capital social de 137.500 euros mediante la creación de 137.500 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.237.500 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 11 de julio de 2017 por el mismo notario, Sr. Roselló bajo el número 1913 de su protocolo.
- Con fecha 1 de agosto de 2017 se acordó un aumento del capital social de 75.000 euros mediante la creación de 75.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 675.000 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 18 de septiembre de 2017 por el mismo notario, Sr. Roselló bajo el número 2456 de su protocolo.
- Con fecha 10 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 25.000 euros mediante la creación de 25.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 225.000 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 30 de octubre de 2017 por el mismo notario, Sr. Roselló bajo el número 2847 de su protocolo.
- Con fecha 31 de octubre de 2017 se acordó un aumento del capital social de 125.000 euros mediante la creación de 125.000 participaciones que llevaban asociada una prima de asunción total de 1.125.000 euros. Dicho aumento fue formalizado mediante escritura autorizada el 15 de noviembre de 2017 por el mismo notario, Sr. Roselló bajo el número 3016 de su protocolo.

A 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 1.966.889 euros, constituido por 1.966.889 participaciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

6.2 Prima de asunción

Con fecha 9 de julio de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión (de naturaleza disponible) por valor de 954.740 euros.

En consecuencia, a 31 de agosto de 2018, la prima de asunción de la Sociedad Dominante asciende a 16.720.271 euros.



CLASE 8.^a



0N3439805

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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 esta reserva no se encuentra constituida.

6.4 Reservas de consolidación

Al cierre del periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y al cierre del ejercicio 2017, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros
	31/08/2018
Avir Investments 2016, S.L.U.	(11.279.047)
Calupo Investments 2016, S.L.U.	(678.340)
Total	(11.597.387)

Por su parte, al 31 de diciembre de 2017 no existían reservas de consolidación.

7. Deudas (largo y corto plazo)

7.1. Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del ejercicio de 11 meses y 13 días terminado el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/08/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito	59.269.577	53.467.074
Fianzas recibidas	938.608	176.652
Total	60.208.185	53.643.726

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se estima que no difiere significativamente del importe contabilizado.



CLASE 8.^a

30.06.2016



ON3439806

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

Esta financiación se encuentra sujeta a cláusulas de cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, al cierre del periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018, el Grupo Buffalo cumplía con la totalidad de las obligaciones financieras descritas anteriormente y con el resto de obligaciones asociadas a dicho contrato de financiación.

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

7.2. Pasivos financieros a corto plazo

El epígrafe "Deudas a corto plazo" corresponde a los intereses devengados y no pagados al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la deuda con los proveedores de inmovilizado.

7.3 Instrumentos financieros derivados

El Grupo Buffalo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. El contrato de financiación descrito en la Nota 7.1 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 ha contratado un instrumento financiero derivado para cubrir el riesgo de variación de los tipos de interés, el cual no ha sido calificado como de cobertura contable tras la evaluación realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de los requisitos detallados en la Nota 5.5.3 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 para tal fin.

El Grupo Buffalo al cierre del periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 no ha registrado el valor razonable del derivado descrito anteriormente al considerar que dicho importe, que asciende a 1.105 euros, no es significativo.

8. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Buffalo está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial (véanse Notas 1 y 14 de la memoria consolidada del ejercicio 2017), teniendo que cumplir las mencionadas obligaciones.

La aplicación del régimen de SOCIMI se efectuará durante el ejercicio 2018 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán antes de la finalización del periodo de 2 años.



ON3439807

CLASE 8.^a**9. Ingresos y gastos****Importe neto de la cifra de negocios**

Los ingresos del periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 correspondientes a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Buffalo (véase Nota 5) han ascendido a 1.123 miles de euros (3 miles de euros en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017).

La distribución de las rentas percibidas por arrendamientos desglosadas por provincia en el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo Intermedio de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2018	Periodo Intermedio de 7 meses y 13 días finalizado el 31 de agosto de 2017
Alicante	44.155	-
Almería	21.777	-
Ávila	2.461	-
Baleares	47.085	-
Barcelona	286.166	2.726
Castellón	27.722	-
Gerona	68.860	-
Huesca	2.417	-
La Coruña	2.187	-
Las Palmas	31.940	-
Lérida	27.460	-
Madrid	240.540	-
Málaga	138.398	-
Murcia	14.868	-
Pontevedra	581	-
Santa Cruz de Tenerife	10.662	-
Tarragona	63.694	-
Toledo	25.797	-
Valencia	51.713	-
Vizcaya	6.178	-
Zaragoza	8.164	-
Total Ingresos Arrendamiento	1.122.825	2.726



CLASE 8.^a



ON3439808

Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y del periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 presenta la siguiente composición, en euros:

Concepto	Periodo de 8 meses terminado el 31/08/2018	Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31/08/2017
Reparaciones y conservación	2.246.061	1.362.981
Servicios de profesionales independientes	2.660.026	2.692.593
Primas de seguros	23.932	-
Servicios bancarios y similares	6.553	4.122
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	222.893	-
Suministros	7.223	-
Otros servicios	443.359	1.381.385
Total Servicios exteriores	5.610.047	5.441.081
Tributos	479.880	339.211
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	36.963	-
Otros gastos de gestión corriente	(12.416)	2
Total Otros gastos de explotación	6.114.474	5.780.294

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

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

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

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

Durante el periodo intermedio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, el Grupo Buffalo ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 37 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.



CLASE 8.^a



ON3439809

Gastos financieros

Los gastos financieros del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 corresponden a los intereses devengados derivados de la financiación descrita en la Nota 7.

10. Información financiera por segmentos

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se han definido los segmentos en base al arrendamiento inmobiliario de activos en cinco zonas geográficas (las Comunidades Autónomas de Comunidad Valenciana, Cataluña, Andalucía y Madrid; y el resto de España) y una unidad corporativa donde se presentan aquellas partidas no asignables a los segmentos geográficos definidos. En este sentido, al 31 de agosto de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante han revaluado los segmentos del Grupo, reexpresando la información comparativa referida al ejercicio 2017, cuyos segmentos a dicha fecha se dividían en dos zonas geográficas (Catalunya y Baleares; y el resto de España) y una unidad corporativa.

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

Los demás 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.

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



ON3439810

CLASE 8.^a

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

Información por segmentos del periodo intermedio de ocho meses terminada el 31 de agosto de 2018

	Periodo de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Andalucía	Resto de España		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios	446.180	123.590	240.540	160.175	152.340	-	1.122.825
Aprovisionamientos	22.315	-	-	-	-	73	22.388
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	370.735	370.735
Otros gastos de explotación	(2.411.313)	(286.576)	(78.219)	(302.097)	(533.555)	(2.374.411)	(6.114.474)
Servicios exteriores	(2.237.928)	(255.762)	(66.577)	(289.993)	(386.369)	(2.373.418)	(5.610.047)
Tributos	(153.325)	(12.664)	(4.895)	(8.219)	(44.692)	(256.084)	(479.880)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(6.303)	(17.964)	(6.746)	(3.885)	(2.065)	-	(36.963)
Otros gastos de gestión corriente	(13.757)	(187)	-	-	(100.429)	126.789	12.416
Exceso de provisiones	-	-	-	-	-	516.785	516.785
Amortización del inmovilizado	(182.233)	(78.468)	(66.900)	(48.018)	(109.965)	-	(485.584)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	271.059	77.960	27.987	88.426	126.842	-	592.274
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(1.853.992)	(163.494)	123.408	(101.514)	(364.338)	(1.615.121)	(3.975.051)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(1.740.333)	(1.740.333)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	(26.933)	(26.933)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(1.767.266)	(1.767.266)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(1.853.992)	(163.494)	123.408	(101.514)	(364.338)	(3.382.387)	(5.742.317)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO	(1.853.992)	(163.494)	123.408	(101.514)	(364.338)	(3.382.387)	(5.742.317)
PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS							
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(1.853.992)	(163.494)	123.408	(101.514)	(364.338)	(3.382.387)	(5.742.317)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	(5.742.317)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo intermedio de ocho meses terminado a 31 de agosto de 2018.

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



CLASE 8.^a



ON3439811

Información por segmentos del periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017

	Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 (*)						
	Segmentos					Unidad corporativa	Total
	Cataluña	Valencia	Madrid	Resto de España	Andalucía		
OPERACIONES CONTINUADAS							
Importe neto de la cifra de negocios	1.894	242	-	590	-	-	2.726
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(217.586)	(126.672)	(112.927)	(2.366.529)	(248.934)	(2.707.646)	(5.780.294)
Servicios exteriores	(217.110)	(122.686)	(112.927)	(2.366.169)	(248.934)	(2.373.255)	(5.441.081)
Tributos	(476)	(3.986)	-	(360)	-	(334.389)	(339.211)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Amortización del inmovilizado	(22.109)	-	-	-	-	-	(22.109)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(237.801)	(126.430)	(112.927)	(2.365.939)	(248.934)	(2.707.646)	(5.799.677)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	(1.397.743)	(1.397.743)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	-	-	-	(1.397.743)	(1.397.743)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(237.801)	(126.430)	(112.927)	(2.365.939)	(248.934)	(4.105.389)	(7.197.420)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(237.801)	(126.430)	(112.927)	(2.365.939)	(248.934)	(4.105.389)	(7.197.420)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(237.801)	(126.430)	(112.927)	(2.365.939)	(248.934)	(4.105.389)	(7.197.420)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	-	-	-	-	-	-	(7.197.420)

(*) Información reexpresada.

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017.

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



ON3439812

CLASE 8.^a

SPAIN

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas**11.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 y el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 es el siguiente:

Periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018

Concepto	Euros		
	Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	1.105.645	1.105.645
Repercusión de costes financieros	419.076	-	419.076
Total	419.076	1.105.645	1.524.721

Periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017

Concepto	Euros		
	Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	934.394	934.394
Repercusión de costes financieros	1.397.743	-	1.397.743
Total	1.397.743	934.394	2.332.137

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

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 373 miles de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Buffalo y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en los periodos de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 así como en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017 en concepto de las líneas de financiación recibidas descritas en la Nota 7.

Por último, adicionalmente a las operaciones detalladas en el cuadro anterior, durante el periodo terminado el 31 de agosto de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a Felpe Investments 2016, S.L.U. las sociedades descritas en las Notas 2 y 4, por importe de 43.798 miles de euros, y ha distribuido dividendos por importe de 1.380 miles de euros.

Asimismo, ha enajenado la sociedad Narod Investments 2017, S.L.U. a la sociedad vinculada Vevit Investments 2016, S.L.U.



ON3439813

CLASE 8.^a**11.2 Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas vinculadas a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31 de agosto de 2018

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	13.011.481	32.062	-
Patriot Trader I, S.L.U.	50.374	-	-	-
Vevit Investments 2016, S.L.U.	79.798	-	-	-
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	-	-	108.000	-
Patriot Socimi Holdco S.à r.l.	-	34.751.145	7.233	-
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	-	-	279.987	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	46.364
Felpe Investments 2016, S.L.U.	-	-	44.223.531	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	90.000	-	-	1.778.271
Total	220.172	47.762.626	44.650.813	1.824.635

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a largo plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l.	142.740	11.277.257	176.877	-
Talal Investments 2016, S.L.U.	401.177	-	-	-
Casupo Investments 2015, S.L.U.	-	-	5.813	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	1.543.743
Total	543.917	11.277.257	182.690	1.543.743

El Grupo Buffalo mantiene líneas de préstamos de 300 millones de euros con vencimiento único con fecha el 5 de abril de 2027 con Buffalo (SOCIMI) Holdco S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 13.011 miles de euros al 31 de agosto de 2018 (11.277 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Dicho préstamo devengó un tipo de interés del 6% anual hasta el 1 de julio de 2018 y del 3,70% a partir de dicha fecha. El importe de los intereses devengados en el periodo de 8 meses finalizado al 31 de agosto de 2018 asciende a 426 miles de euros (1.398 miles de euros en el periodo de 7 meses y 13 días finalizado a 31 de agosto de 2017) tal y como se indica en la Nota 11.1.



CLASE 8.^a



ON3439814

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

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

Al cierre del periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 y a fecha de formulación de las presentes notas explicativas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica, a su vez representada por una persona física.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante el periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018 ni en el periodo de 7 meses y 13 días terminado el 31 de agosto de 2017. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con ésta a 31 de agosto de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 11.1).



ON3439815

CLASE 8.ª

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente, Calupo Investments 2016, S.L.U.) y Sociedades Dependientes

Preparación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondiente al periodo intermedio de 8 meses terminado el 31 de agosto de 2018

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que las presentes Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 de Euripo Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, compuestas por el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado, el Estado de Resultado Global, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, se hallan extendidas en las 33 hojas anexas a la presente en papel timbrado de Clase 8ª numeradas en primera copia del nº ON3439783 al nº ON3439815 inclusive, y en segunda copia del nº ON3439816 al nº ON3439848, inclusive, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 15 de octubre de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 15 de octubre de 2018

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

Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal
Sr. Jean-François Bossy
Vocal
Sr. Diego San José
Vocal

ANEXO IV Informe de valoración de las acciones de la Sociedad

Opinión sobre valor razonable

Noviembre de 2018



EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.

Calle Roure, nº 6-8

C.P.: 08820 - El Prat de Llobregat (Barcelona)

CIF - A-66832007

Madrid, 04 de diciembre de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha 31 de agosto de 2018, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad EURIPO PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. (en adelante EURIPO) en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto.....	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
2.3. Normativa	6
3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	8
3.1. Información general Régimen SOCIMI	8
3.2. Descripción de la Compañía.....	9
4. METODOLOGÍA EMPLEADA	12
5. PROCESO DE VALORACIÓN	14
5.1. Identificación de los activos relevantes.....	14
5.2. Ajustes a valor de mercado	14
5.3. Tratamiento fiscal.....	16
5.4. Otros ajustes.....	16
6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN	21
7. CONCLUSIÓN.....	23

Sección 1

Resumen ejecutivo

- | | |
|----|----------------------------|
| 1. | Resumen ejecutivo |
| 2. | Objeto y alcance |
| 3. | Información de la sociedad |
| 4. | Metodología empleada |
| 5. | Proceso de valoración |
| 6. | Resultado de la valoración |
| 7. | Conclusión |

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad EURIPO desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (26/11/2018)	①	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €
Plusvalías de activos	②	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €
Gastos de estructura	③	-3.263.318,16 €	-2.274.670,66 €	-1.779.891,08 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	① + ② - ③	109.476.320,69 €	121.451.687,63 €	132.933.186,65 €

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **EURIPO** en relación con su situación actual, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta. La fecha de valoración es 26 de noviembre de 2018.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *“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 medición¹”*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación².

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

¹ NIIF 13 Medición del valor razonable

² En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Balance de EURIPO a 31 de agosto de 2018 revisado por parte de un auditor.
- Estados financieros de EURIPO sin revisión por parte de un auditor a fecha de valoración.
- Información sobre las inversiones financieras a fecha de valoración.
- Gastos de estructura.
- Valores netos contables de los activos que integran la cuenta Inversiones Inmobiliarias.
- Balance a 26 de noviembre de 2018 sin revisión por parte de un auditor.

OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que

se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase 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, la Sociedad estará obligada 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: Euripo Propierties SOCIMI, S.A.U.

CIF: A-66832007

Dirección: Rambla de Catalunya nº 53-55, Barcelona

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- 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 las 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.

EURIPO se constituyó como sociedad limitada unipersonal en España el día 22 de julio de 2016. Posteriormente, adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir del 27 de enero de 2017, derivado de la solicitud presentada por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 27 de marzo de 2017.

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones en inmovilizado material de la empresa.

Se asume la información contable a 26 de noviembre de 2018, que no ha sido objeto de una revisión por parte del auditor de cuentas. No obstante, existen estados financieros intermedios a 31 de agosto que sí han sido objeto de revisión y que se muestran a continuación:

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U.	31/08/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	156.781.122 €
Inversiones inmobiliarias	156.448.873 €
Inversiones financieras a largo plazo	332.249 €
ACTIVO CORRIENTE	5.569.727 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.574.942 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a cp.	220.172 €
Periodificaciones a cp.	2.106 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.772.507 €
TOTAL ACTIVO	162.350.849 €

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U.	31/08/2018
PATRIMONIO NETO	985.794 €
Capital	1.966.889 €
Prima de emisión	16.720.271 €
Reservas	-1.662 €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-11.957.387 €
Resultado del periodo atribuido a la soc dominante	-5.742.317 €
PASIVO NO CORRIENTE	107.978.721 €
Otras provisiones a largo plazo	7.910 €
Deudas a largo plazo	60.208.185 €
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a lp.	47.762.626 €
PASIVO CORRIENTE	53.386.334 €
Deudas a corto plazo	1.908.326 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp.	44.650.813 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.819.813 €
Periodificaciones a corto plazo	7.382 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	162.350.849 €

Sección 4

Metodología empleada

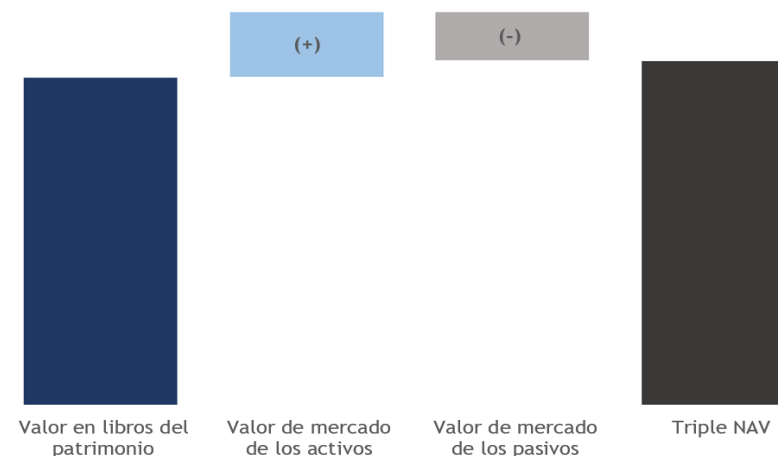
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

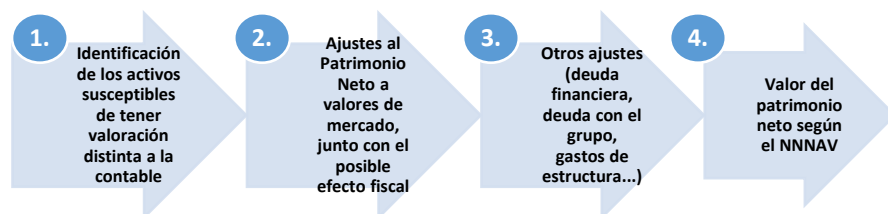
Sección 5

Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 26 de noviembre de 2018.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material e inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales”, publicado en 2017.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).*

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/08/2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmovilizado material de las que se posee la titularidad a fecha 31 de agosto de 2018. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

Inversiones inmobiliarias	156.448.872,52 €
Valor neto contable	151.624.054,08 €
Anticipos	3.939.351,44 €
CAPEX	885.467,00 €

En cuanto a los anticipos, se ha tomado el valor contable como mejor aproximación de valor de mercado. Por otro lado, la diferencia de 885.467€ se ha indicado por parte de la sociedad que pertenece a CAPEX, el cual no se ha identificado en ningún inmueble en concreto.

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

Valor neto contable + Anticipos	155.563.405,52 €
Valor de mercado	219.734.388,82 €
Diferencia	64.170.983,29 €

A continuación, se desglosan los valores netos contables, los valores de mercado y las plusvalías derivadas de ellos, en los distintos rangos:

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	155.563.405,52 €	155.563.405,52 €	155.563.405,52 €
Valor de mercado	208.747.669,37 €	219.734.388,82 €	230.721.108,26 €
Plusvalía	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €

5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
 - b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
 - c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
 - d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como

los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	384.760,64 €
g	1%
k	4,74%

Para los años posteriores, los gastos se minimizan, quedando unos gastos recurrentes de 74.715,08€. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2018	2019	2020	2021	2022	N+1
Costes de estructura	384.760,64 €	74.715,08 €	75.462,23 €	76.216,85 €	76.979,02 €	77.748,81 €
Factor	0,954745083	0,911538174	0,870286589	0,830901842	0,793299448	
Costes actualizados	367.348,33 €	68.105,65 €	65.673,77 €	63.328,72 €	61.067,42 €	1.649.146,78 €
V.A. Acumulado	367.348,33 €	435.453,98 €	501.127,74 €	564.456,47 €	625.523,88 €	2.274.670,66 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	3,74%	3.263.318,16 €	2.999.410,43 €	2.779.634,42 €
	4,74%	2.411.298,34 €	2.274.670,66 €	2.155.164,25 €
	5,74%	1.937.576,70 €	1.854.575,52 €	1.779.891,08 €

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

5.5. Valoración a 26 de noviembre de 2018

Con posterioridad al balance auditado a 31 de agosto y hasta la fecha de publicación del presente informe, se han producido una serie de

variaciones en los estados financieros que afectan principalmente al pasivo de la empresa, el cual se ha visto afectado por una reclasificación. A continuación, se muestra el nuevo balance a dicha fecha:

Euripo Properties SOCIMI, S.A.U.	26/11/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	156.321.703 €
Inversiones inmobiliarias	155.936.989 €
Inversiones financieras a largo plazo	384.714 €
ACTIVO CORRIENTE	8.399.600 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.068.729 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a cp.	130.187 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.200.684 €
TOTAL ACTIVO	164.721.303 €
Euripo Properties SOCIMI, S.A.U.	26/11/2018
PATRIMONIO NETO	59.555.375 €
Capital	5.000.000 €
Prima de emisión	13.687.160 €
Aportaciones de Socios	62.939.927 €
Reservas	-1.662 €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-11.957.388 €
Resultado del periodo atribuido a la soc dominante	-10.112.662 €
PASIVO NO CORRIENTE	95.343.865 €
Otras provisiones a largo plazo	279.432 €
Deudas a largo plazo	95.064.433 €
PASIVO CORRIENTE	9.822.063 €
Deudas a corto plazo	903.108 €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp.	319.956 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.598.999 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	164.721.303 €

Cambios en el patrimonio neto:

Se produce una variación en el patrimonio neto que se muestra a continuación:

Patrimonio neto 31/08/2018	985.794 €
Patrimonio neto 26/11/2018	59.555.375 €

Dicha variación se debe a los siguientes movimientos de capital según información proporcionada por la compañía:

- Con fecha 8 de octubre de 2018, la Sociedad acordó un aumento del capital social por importe de 3.033.111€.
- Con fecha 9 de octubre, la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a prima de emisión, por el mismo importe de 3.033.111 euros.
- Con fecha 13 de noviembre del 2018, la sociedad aprobó la aportación dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 500.000 euros.
- Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 16.475.007,11 euros.
- Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 44.223.531,38 euros.

- Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación global dineraria y no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe de 165.242,50 euros.
- Con fecha 23 de noviembre de 2018, la Sociedad aprobó la aportación no dineraria a fondos propios (cuenta 118 del Plan General Contable) por importe 1.576.147,70 euros.

Cambios en la partida de Inversiones Inmobiliarias:

A continuación, se muestra la variación sufrida en la cuenta Inversiones Inmobiliarias:

Inversiones inmobiliarias 31/08/2018	156.448.873 €
Inversiones inmobiliarias 26/11/2018	155.936.989 €

La diferencia que hay entre ambas cantidades es de 511.884€ motivo por el que se ha decidido que dada su inmaterialidad no procede recalcular las nuevas plusvalías, asumiendo el mismo ajuste que se realizó a 31 de agosto de 2018.

Ajustes costes de estructura:

Nuevamente, este ajuste, dado el escaso tiempo transcurrido entre ambos períodos, se considera que no ha sufrido variación respecto a lo aplicado a 31 de agosto de 2018.

Sección 6

Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
- 6. Resultado de la valoración**
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía EURIPO se determinaría de la siguiente manera:

<u>VALOR DE EMPRESA 26-11-2018</u>	<u>Rango bajo</u>	<u>Rango central</u>	<u>Rango alto</u>
Patrimonio neto previo	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €
Gastos de estructura	-3.263.318,16 €	-2.274.670,66 €	-1.779.891,08 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	109.476.320,69 €	121.451.687,63 €	132.933.186,65 €
PBV	1,84 x	2,04 x	2,23 x

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.

- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

Sección 7 Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad EURIPO a fecha 26 de noviembre de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

VALOR DE EMPRESA 26-11-2018	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €	59.555.375,00 €
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	53.184.263,85 €	64.170.983,29 €	75.157.702,73 €
Gastos de estructura	-3.263.318,16 €	-2.274.670,66 €	-1.779.891,08 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	109.476.320,69 €	121.451.687,63 €	132.933.186,65 €
PBV	1,84 x	2,04 x	2,23 x

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.

- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 4 de diciembre de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Adrián Corroero Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Sociedad

CALUPO INVESTMENTS 2016, S.L.U.

Informe de Valoración

Valoración de Cartera de Activos Inmobiliarios en España

Nº Expediente: 2018-039076/08-03

Finalidad: Uso Interno

Fecha: 4 de Diciembre de 2018

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA	2
1.1. Instrucciones	2
1.2. Estatus del valorador	2
1.3. Fecha de valoración.....	2
1.4. Conflictos de interés.....	3
1.5. Bases de valoración	3
1.6. Información proporcionada	4
1.7. Objeto.....	4
SECCIÓN 2 –VALORACIÓN	6
2.1. Metodología	6
2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración.....	12
SECCIÓN 3 – ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO	26
3.1. Visión Económica Nacional	26
3.2. Mercado Residencial	28
SECCIÓN 4 – ANÁLISIS DE LA CARTERA	50
PERÍMETRO 1	50
4.1. Composición de La Cartera por usos.....	50
4.2. Composición de La Cartera por ubicación	51
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado	61
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación	62
PERÍMETRO 2	69
4.1. Composición de La Cartera por usos.....	69
4.2. Composición de La Cartera por ubicación	70
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado	73
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación	74
SECCIÓN 5 – CONCLUSIONES	75
SECCIÓN 6 – VALORACIÓN	76
SECCIÓN 7 – CONFIDENCIALIDAD	77
ANEXOS	78

SECCIÓN 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Instrucciones

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este informe de valoración, relativo a una cartera de activos inmobiliarios ubicados en distintas localizaciones en España.

La finalidad de este trabajo es la obtención del;

- Valor de Mercado de cartera de inmuebles en España (valor de mercado agregado de las unidades que componen la cartera)

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración, con motivo de este encargo
- Este informe de valoración ha sido preparado por valoradores cualificados de Gesvalt y supervisado por D. Sergio Espadero, MRICS, director en Gesvalt.

El resultado de este informe y la valoración es para Uso Interno de su organización.

1.2. Estatus del valorador

En la preparación de este informe de valoración, confirmamos que Gesvalt ha actuado como valorador externo, como se define en los Estándares Profesionales.

1.3. Fecha de valoración

La fecha de Valoración de la cartera es 31 de agosto de 2018.

1.4. Conflictos de interés

Confirmamos que no existe conflicto de interés alguno en la realización de este informe de Valoración.

1.5. Bases de valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado.

La definición de esta base de valoración se establece en la VPS 4 Bases de valoración:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de la cartera mencionada y que se describe más adelante en este informe.

Para la realización de esta valoración desktop, hemos asumido la información proporcionada por ustedes y la hemos considerado fiable. Nosotros no hemos inspeccionado las propiedades objeto de esta valoración (inspección externa e interna), por lo que no hemos realizado las suficientes comprobaciones para poder proporcionar –por nuestros propios medios- una opinión de valor que sustituya a una valoración completa.

1.6. Información proporcionada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación, relativa a los activos a valorar:

- Data Tape con información básica con respecto a las unidades, como localización exacta, referencia catastral, superficies, fechas de inicio y fin de contrato de arrendamiento, renta contractual, opciones de compra, etc.
- Informes de Valoración anteriores de dichas unidades

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, según la finalidad de la misma y bajo los términos de contratación acordados.

1.7. Objeto

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en la realización de una serie de valoraciones de una cartera de activos inmobiliarios, con la finalidad de obtener nuestra opinión de su Valor de Mercado, como se describe en el punto 1.1 Instrucciones.

La cartera está dividida en dos perímetros:

- Perímetro 1.- Unidades inmobiliarias en balance a 31 de Agosto de 2018
- Perímetro 2.- Unidades inmobiliarias que -por el momento- no han sido adquiridas por la Compañía, pero que lo serán en corto/medio plazo debido a que tales activos garantizan préstamos fallidos cuya titularidad es de las distintas sociedades que configuran el grupo en el que se encuentra la Sociedad.

El Perímetro 1 está compuesto por 1.894 unidades, dividido en las siguientes tipologías:

- Local
- Oficina
- Plaza de aparcamiento
- Trastero
- Vivienda
- Vivienda unifamiliar

El Perímetro 2 está compuesto por 440 unidades, dividido en las siguientes tipologías:

- Local
- Nave
- Plaza de aparcamiento
- Trastero
- Vivienda
- Vivienda unifamiliar

Nuestra opinión de valor refleja el valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliario, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

SECCIÓN 2 -VALORACIÓN

2.1. Metodología

Inspecciones

En general, las valoraciones individuales se han realizado sin inspección de las propiedades, con una aproximación tipo **Desktop**.

No obstante, para entender la realidad de la cartera, nos hemos basado en informes de valoración anteriores, que nos han sido facilitados por parte de la propiedad. Adicionalmente, los activos que componen la cartera son activos de los que la propiedad (cliente) ya dispone de un título jurídico el cual le atribuye el derecho dominial del mismo. No se trata, por tanto, de colaterales de préstamos ni de otra modalidad de activos, cuya relación con nuestro cliente pudiera devenir en un conocimiento incompleto de dichos activos.

Por tanto, si al hecho de tratarse de activos cuya posesión ya ha sido materializada por nuestro cliente y haberse aportado una serie de informes de valoración, con una cobertura de la cartera suficiente en nuestra opinión, entendemos que haber optado por una aproximación de Valoración tipo Desktop (sin inspección física) es una medida prudente y suficiente para este ejercicio de Valoración, tanto en lo que se refiere al conocimiento de los activos como por lo que se refiere al riesgo de verificación de su existencia.

Del análisis de los informes de Valoración aportados, podemos concluir lo siguiente:

- Se trata de valoraciones individuales tipo drive-by, es decir, con inspección exterior
- Del total de activos de ambos perímetros, se dispone de valoración anterior del 100% de ellos
- La fecha de valoración anterior es octubre de 2017

Como conclusión, entendemos que, basados en nuestra experiencia en Valoraciones de carteras de similar naturaleza durante los últimos meses, queda justificada la adopción de la aproximación tipo Desktop para esta Valoración, con un grado suficiente de certidumbre.

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año “i”

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año “n”

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Esto se desarrollará con más concreción en el siguiente apartado.

Es importante destacar que la situación actual de la cartera, aún en fase de consolidación, y las particularidades de la misma (alto nivel de atomización, necesidad de actuaciones previas necesarias para su efectivo arrendamiento, etc.), suponen un elemento diferenciador respecto de activos en rentabilidad ya estabilizados.

En consecuencia, atendiendo a un criterio de prudencia, y a los únicos efectos de la valoración, se ha considerado más razonable asumir una hipótesis de ventas a corto plazo (para las unidades no alquiladas en el plazo estimado de comercialización y para las unidades alquiladas el mismo plazo una vez finalizados los contratos de arrendamiento), aun reconociéndose que el plan de negocio del Grupo consiste en el arrendamiento a medio-largo plazo, siempre por períodos iguales o superiores a lo requerido por la normativa reguladora de las SOCIMIS.

Por lo tanto, en la medida que dicho plan de negocio se cumpla, como así se estima que ocurra, el valor real de los activos podría verse incrementado como resultado de aplicar el método de descuento de flujos de caja en función de la rentabilidad efectivamente obtenida.

Del mismo modo, y puesto que el destino de los activos es el arrendamiento (y no su venta a corto plazo), no se ha entendido conveniente realizar ningún ajuste fiscal a la valoración obtenida, dado que no es previsible que el Grupo venga obligado a satisfacer el Impuesto sobre Sociedades en caso de ventas (al resultar de aplicación el tipo del 0% de las SOCIMIS), ni tampoco a regularizar los beneficios fiscales disfrutados en la adquisición de las unidades (bonificación para SOCIMIS en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para nuestro caso, hemos optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento. Por tanto, hemos manejado ingresos y gastos previstos en moneda constante y tasa de descuento deflactadas.

Los flujos de caja de cada unidad se han establecido en base mensual durante el periodo de proyección de cada unidad.

Hemos realizado los ajustes apropiados para reflejar los siguientes conceptos:

- Reserva para costes no recuperables(*).
Estos costes incluyen:
 - Seguro
 - Gastos comunes
 - Mantenimiento y reparaciones
 - Gestión de alquileres
 - Impuesto de bienes inmuebles
- Se asume un gasto de reparación orientado a reformar cada unidad antes de su venta
- Se deduce una comisión de comercialización de cada unidad
- Se afecta al precio de venta con una estimación de impuesto de incremento en el valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía)
- Se incluye una provisión por impago de renta para las unidades alquiladas

() Según nos han informado ustedes, los contratos de arrendamiento de las unidades alquiladas reflejan como única obligación del arrendatario el pago de la renta, siendo poro cuenta del arrendador el resto de conceptos.*

En relación con las tasas de descuento aplicables mantenemos contacto regular con inversores para conocer su actitud hacia las tasas de descuentos y rentabilidad que exigen a determinados tipos de inversiones. Este consenso general, junto con evidencia de transacciones y predicciones de mercado de tipos de interés, forman la base para escoger las tasas de descuento que se adoptan en cada caso.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, hemos clasificado las mismas en grupos homogéneos, acorde con su perfil de riesgo estimado.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VM) es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos ese precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección)
3. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor Terminal (Precio de Salida).

Metodología

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor Terminal (Precio de Salida) para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de Precio de Venta Actual, mencionado antes.

Este precio de venta actual no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial, aunque el método de inversión también puede ser considerado en el caso de propiedades de inversión residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el punto anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración

Ingresos - Venta

Según se indica en el apartado anterior, hemos partido de nuestra estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, hemos realizado los siguientes ajustes a este precio actual para obtener nuestra estimación de precio de venta futuro:

Hemos clasificado las unidades de la cartera en función de nuestra opinión individual del crecimiento potencial de precios.

Esto nos conduce a la creación de 3 grupos principales de activos según este criterio y para cada grupo hemos estimado un rango de crecimiento de precio anual:

- 1.- *Subirá en corto plazo*; Crecimiento entre un 2,5% y un 4,5% anual
- 2.- *Estable o ligera subida a plazo*; Crecimiento entre un 1% y un 2,5% anual
- 3.- *Bajarán o estable mucho tiempo*; Crecimiento entre un -2% y un 0% anual

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, hemos utilizado una serie de parámetros adicionales:

- Tasa de paro por municipio
- Renta neta disponible por municipio
- Proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma (*)
- Proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma (*)

(*) *Observatorio Regional España BBVA Research*

En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4 parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

Como resumen, la aplicación de los criterios sería como se especifica en la siguiente tabla:

		Ponderación		Ponderación		VALOR INICIAL
		75%		25%		
Grupo principal	Sub-grupo	PARO POR MUNICIPIO	RENTA DISPONIBLE POR MUNICIPIO	CRECIMIENTO DEL PIB 2016-2017	CRECIMIENTO DEL EMPLEO 2016-2017	
1.- Subirá en corto plazo	1	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	2	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	2,00%
	3	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	2,00%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	2,00%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
2.- Estable o ligera subida a plazo	1	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,50%
	2	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,50%
	3	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,50%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
3.- Bajarán o estable mucho tiempo	1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,50%
	2	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,50%
	3	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,50%
	4	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,50%
	5	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,50%

Ingresos - Renta

Asumimos como ingresos por rentas la renta contractual que ustedes nos han facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no hemos indexado la renta a la inflación.

Asimismo, hemos tenido en consideración un crecimiento anual del 2% (en términos reales) de la renta, tal y como ustedes nos han confirmado.

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, hemos dividido la cartera en 3 grupos, a los que les hemos asignado un periodo de comercialización teórico;

- Corto >3 meses y <6 meses
 - o El periodo de comercialización se ha establecido en 4,5 meses
- Normal >6 meses y <12 meses
 - o El periodo de comercialización se ha establecido en 7,5 meses
- Lento > 12 meses
 - o El periodo de comercialización se ha establecido en 15 meses

Para las unidades alquiladas, este plazo se aplicará una vez expire el contrato de arrendamiento.

Para las unidades alquiladas, hemos supuesto que la duración es la nominal del contrato (proporcionada por ustedes) y no existirían prórrogas del mismo. Estas unidades son vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de Valoración en España.

El supuesto que hemos realizado es que, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

Este plazo teórico se ha matizado aplicando 3 criterios adicionales:

- Número de transacciones de los últimos 12 meses (publicado por Ministerio de Fomento)

Hemos analizado el número de unidades de cada municipio (en el que existan 5 ó más unidades de la cartera) y lo hemos comparado con el número de transacciones de vivienda en ese mismo municipio en los últimos 12 meses.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la proporción de ambas cifras. Es decir, qué porcentaje representa nuestra cartera en cada municipio sobre las unidades vendidas en los últimos 12 meses.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 1 (multiplicador)
Menor del 1%	1,0
Entre 1% y 3%	1,5
Entre 3% y 5%	2,0
Entre 5% y 10%	2,5
Mayor del 10%	3,0

Para el caso del municipio de Barcelona, tanto por tratarse del municipio con el mayor número de unidades en la cartera como por disponer de estadísticas de transacciones por distrito, se ha aplicado este factor tomando como unidad el distrito.

Con este factor se pretende medir la absorción necesaria frente a la capacidad demostrada.

- Número de transacciones de los últimos 12 meses sobre el número de transacciones de los 12 anteriores meses a los últimos 12. (publicado por Ministerio de Fomento)

Hemos obtenido, para cada municipio en el que existan 5 ó más unidades de la cartera, el número de transacciones de los últimos 24 meses, divididas en dos periodos de 12 meses consecutivos, intentando medir la variación de la capacidad de absorción de dichos municipios.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la variación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 2 (multiplicador)
Mayor del 100%	0,60
Entre 50% y 100%	0,65
Entre 20% y 50%	0,70
Entre 15% y 20%	0,75
Entre 10% y 15%	0,80
Entre 1% y 10%	0,85
Sin variación	1,00
Entre 0% y -10%	1,10
Entre -10% y -20%	1,15
Entre -20% y -50%	1,20
Menor del -50%	1,25

- Tasa de paro provincial

Hemos obtenido la tasa de paro provincial y la hemos comparado con la media nacional.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la relación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Tasa de paro provincial / Tasa de paro nacional	Factor 3 (multiplicador)
Menor del -5%	0,75
Entre -5% y -2%	0,85
Entre -2% y 0%	0,95
Entre 0% y 1%	1,00
Entre 1% y 2%	1,05
Entre 2% y 5%	1,10
Entre 5% y 10%	1,15
Mayor del 10%	1,25

Plazo de comercialización “real” =

Plazo de comercialización “teórico” * Factor 1 * Factor 2 * Factor 3

El plazo de comercialización “real” se ha topado a 15 meses, debido a que estimamos que este plazo máximo de comercialización es suficientemente conservador, evitándose asimismo resultados aberrantes.

Para las unidades arrendadas, al plazo de comercialización obtenido se le aplica un factor de corrección que tiene en cuenta la duración de los contratos de alquiler, intentando mitigar el efecto que produciría un plazo de alquiler largo junto a un periodo de comercialización también largo, y se le suma el plazo de contrato de arrendamiento restante y se obtiene el plazo de comercialización “real”.

Ahora bien, como se estima que la cartera está siendo comercializada, se asume que las primeras unidades se comercializarían en el primer mes, corrigiendo en este sentido el plazo “real” para transformarlo en el plazo de comercialización “efectivo”.

Distribución por provincias de unidades por periodo de comercialización (una vez finalizados contratos de arrendamiento y para unidades no alquiladas).

Perímetro 1

Provincia	Nº Unidades por Periodo de Comercialización (a fin de contrato y/o no alquilados) (meses)														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
ALICANTE				12	28	8	78	10			4				
ALMERIA			10			40		10							
ASTURIAS				1											
AVILA				7											
BADAJOS				1											
BALEARES	60	3					5								
BARCELONA			12	4	2	89	48	8	13	2	10	7	6	68	
BURGOS				93											
CADIZ								7					3		
CANTABRIA														1	
CASTELLON					9	28		6		3					
CIUDAD REAL							10								
CORDOBA														1	
GERONA		3	8		5			9			8		7	6	
GRANADA						5								4	
GUADALAJARA				135	1										
GUIPUZCOA							1								
HUELVA							3								
HUESCA														2	
JAEN							9								
LA CORUÑA										7					
LAS PALMAS							68				25			7	
LERIDA										1				26	
MADRID		2	11	243	51	13	2	1	3						
MALAGA				4	12	29	102		3		68				
MURCIA						9			26					7	
PONTEVEDRA						4									
SANTA CRUZ DE TENERIFE							9				5				
SEGOVIA														3	
SEVILLA			7								16		16		
TARRAGONA						6			5	35		9	7	13	
TOLEDO							6							25	
VALENCIA				3		19	26		5					33	
VIZCAYA		1													
ZARAGOZA						8									
Total	60	9	48	503	108	258	367	51	55	48	136	16	39	196	

Perímetro 2

Provincia	Nº Unidades por Periodo de Comercialización (a fin de contrato y/o no alquilados) (meses)						
	5	7	8	12	15	19	21
BARCELONA							1
BURGOS	26						
GUADALAJARA	7					49	
MADRID	60						
MALAGA			88	2			
PONTEVEDRA		15			11		
SANTA CRUZ DE TENERIFE				181			

Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar en la estimación de valor de Mercado de cada unidad hemos clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado en cada una.

Estos grupos homogéneos obedecen a un ranking de clasificación de riesgo, que se ha compuesto utilizando los siguientes parámetros:

1. Parámetros a nivel activo individual:

- Plazo de comercialización: tiempo estimado para comercializar cada unidad
- Ritmo de venta: ritmos de comercialización de unidades similares en la zona
- Crecimiento potencial de precios: opinión sobre la evolución a corto plazo de precios en la zona para unidades similares

Nuestros valoradores han realizado una estimación cualitativa de estos parámetros para cada unidad de la cartera. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plazo de comercialización		Ritmo de venta		Crecimiento potencial de precios	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Corto >3 meses y <6 meses	2	1.- Se vende activamente en la zona	2	1.- Subirá en corto plazo	2
Normal >6 meses y <12 meses	1	2.- Venta a ritmo lento	1	2.- Estable o ligera subida a plazo	1
Lento > 12 meses	0	3.- No se vende prácticamente nada	0	3.- Bajarán o estable mucho tiempo	0

Por tanto, para cada activo obtenemos un primer factor, como suma de las puntuaciones arriba indicadas.

2. Parámetros a nivel municipal:

Hemos clasificado cada municipio bajo determinados criterios, para complementar la segmentación anterior (activo a activo). Los criterios aplicados a nivel municipal han sido los siguientes:

- Nivel de población
- Carácter inmobiliario de la provincia. Se trata de matizar el anterior, contemplando la existencia de factores inmobiliarios relevantes, tales como, dinamismo del Mercado inmobiliario, zonas turísticas activas, áreas metropolitanas de especial relevancia económica...

- Capitalidad: el municipio es capital de provincial o tiene una importancia inmobiliaria similar
- Municipio significativo: como complemento al criterio anterior, este factor pretende reforzar la importancia y relevancia del Mercado inmobiliario en cada municipio

Nuestros valoradores han realizado una estimación de estos parámetros para cada municipio. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

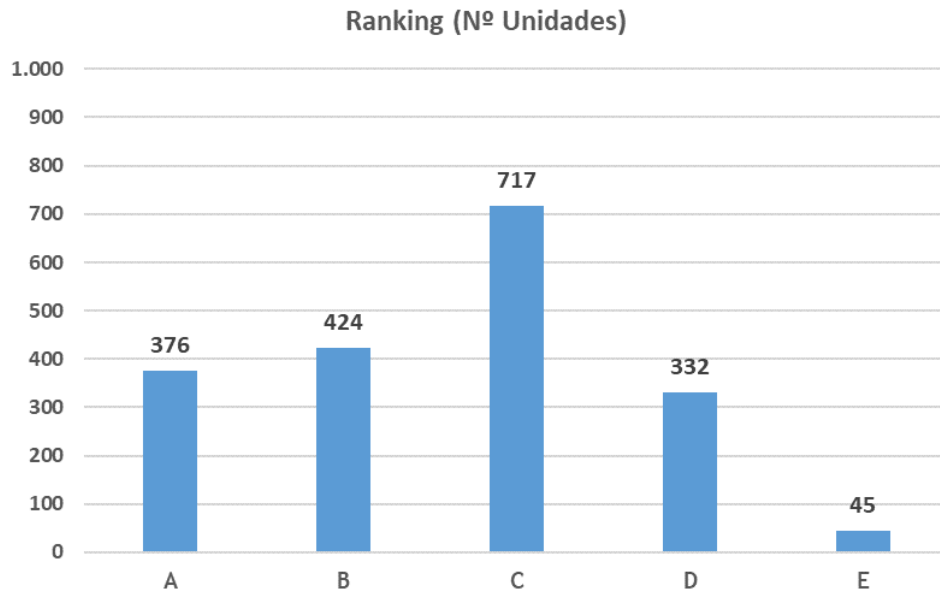
Nivel de población		Carácter inmobiliario de la provincia		Capitalidad		Municipio significativo	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Mayor de 50.000 habitantes	4	Elevado dinamismo	4	Capital de provincia	1	Mercado inmobiliario muy relevante	2
Entre 20.000 y 50.000 habitantes	3	Moderado dinamismo	3	Resto	0	Mercado inmobiliario relevante	1
Entre 7.000 y 20.000 habitantes	2	Escaso dinamismo	2			Mercado inmobiliario no relevante	0
Menos e 7.000 habitantes	1	Nulo dinamismo	1				

Una vez aplicados estos factores, establecemos la segmentación de la cartera según la siguiente estrategia y aplicamos la tasa de descuento apropiada, en función del grado de atractividad de cada grupo homogéneo:

Ranking	Suma de Factores	Tasa de Descuento (Deflactada)
A	Entre 15 Y 17	3,5%
B	Entre 12 y 14	4,5%
C	Entre 9 y 11	5,0%
D	Entre 6 y 8	7,0%
E	Entre 2 y 5	7,5%

Perímetro 1

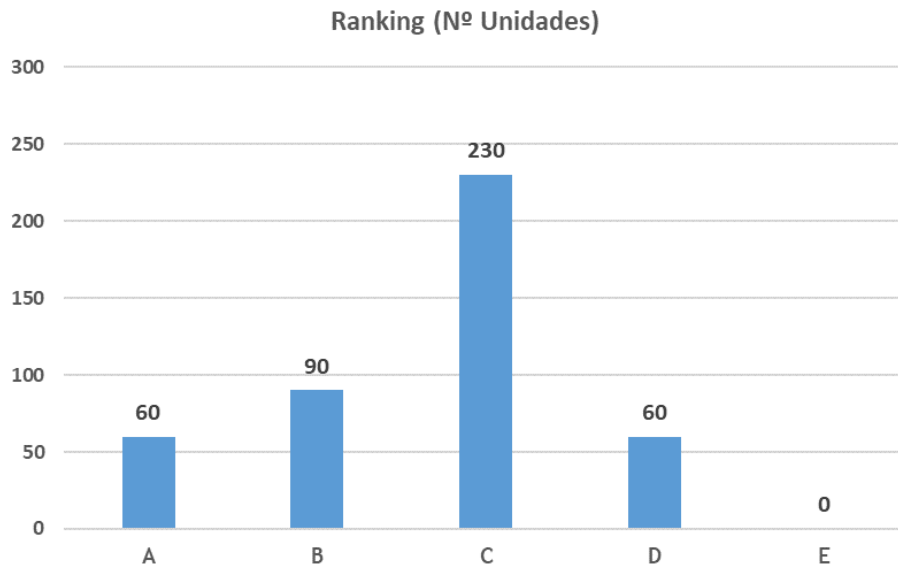
Como resultado del análisis de la cartera, con respecto a la segmentación establecida según el ranking descrito, los resultados son:



Ranking	Nº Unidades	Proporción (%)
A	376	19,85%
B	424	22,39%
C	717	37,86%
D	332	17,53%
E	45	2,38%
Total	1.894	

Perímetro 2

Como resultado del análisis de la cartera, con respecto a la segmentación establecida según el ranking descrito, los resultados son:

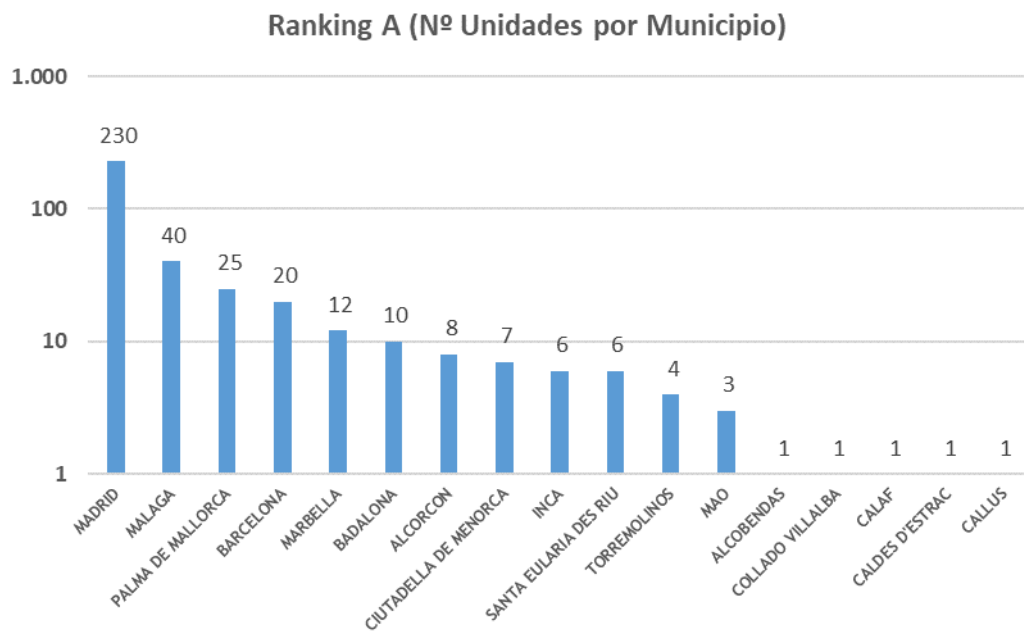


Ranking	Nº Unidades	Proporción (%)
A	60	13,64%
B	90	20,45%
C	230	52,27%
D	60	13,64%
E	-	0,00%
Total	440	

Para los casos extremos, Ranking A y E, la distribución municipal es como sigue:

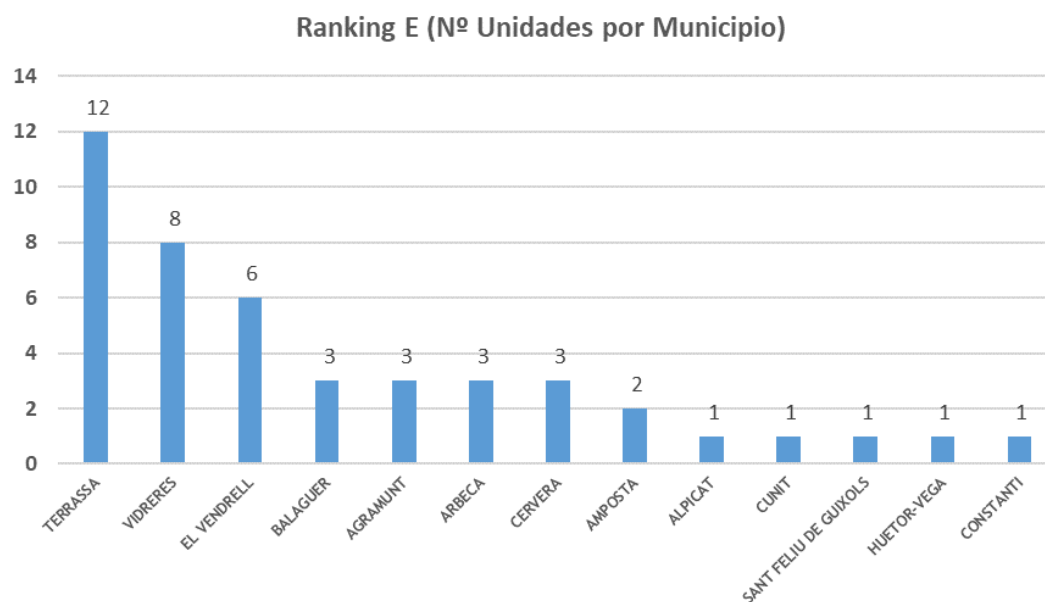
Perímetro 1

Municipio	Ranking A
MADRID	230
MALAGA	40
PALMA DE MALLORCA	25
BARCELONA	20
MARBELLA	12
BADALONA	10
ALCORCON	8
CIUTADELLA DE MENORCA	7
INCA	6
SANTA EULARIA DES RIU	6
TORREMOLINOS	4
MAO	3
ALCOBENDAS	1
COLLADO VILLALBA	1
CALAF	1
CALDES D'ESTRAC	1
CALLUS	1



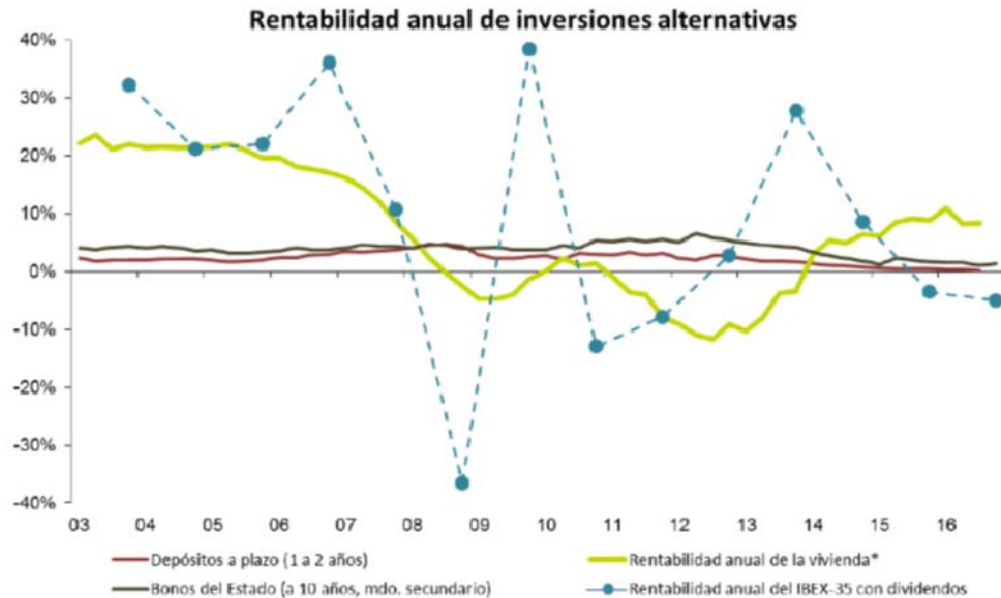
Escala logarítmica

Municipio	Ranking E
TERRASSA	12
VIDRERES	8
EL VENDRELL	6
BALAGUER	3
AGRAMUNT	3
ARBECA	3
CERVERA	3
AMPOSTA	2
ALPICAT	1
CUNIT	1
SANT FELIU DE GUIXOLS	1
HUETOR-VEGA	1
CONSTANTI	1



Rentabilidades

El mercado de inversión residencial experimentó un gran auge en 2016 y hasta la fecha en 2017, porque la rentabilidad ha vuelto.



Fuente: Banco de España, BMEX y Bankia Estudios. * Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler más plusvalía

Porcentaje de Rentabilidad de la Vivienda en Alquiler por Provincias 2º Trimestre 2017

Álava	5,47	Madrid	7,05
Albacete	6,22	Málaga	5,48
Alicante	5,37	Murcia	6,80
Almería	6,12	Navarra	5,87
Ávila	6,50	Orense	6,01
Badajoz	7,07	Asturias	5,94
Islas Baleares	7,42	Palencia	8,15
Barcelona	7,59	Las Palmas	6,82
Burgos	6,91	Pontevedra	5,54
Cáceres	8,24	Salamanca	6,29
Cádiz	6,20	Santa Cruz de Tenerife	5,76
Castellón	6,44	Cantabria	5,47
Ciudad Real	7,96	Segovia	6,25
Córdoba	6,32	Sevilla	6,24
La Coruña	4,67	Soria	4,97
Gerona	5,23	Tarragona	5,93
Granada	6,03	Teruel	5,58
Guadalajara	6,55	Toledo	6,91
Guipúzcoa	4,77	Valencia	7,39
Huelva	7,74	Valladolid	6,25
Huesca	6,62	Vizcaya	4,97
Jaén	7,70	Zamora	5,52
León	7,41	Zaragoza	6,22
Lleida	7,40	Ceuta	5,19
La Rioja	6,75	Melilla	5,42
Lugo	6,44	Cuenca	7,98

Fuente: uDA

La rentabilidad media para una vivienda en alquiler en Madrid provincia se situó en el 7,05%, aunque hemos observado una variación de rentabilidades desde el 3% en el centro de la capital, en zonas prime, hasta rentabilidades de entre el 4,5% y el 5% en zonas de nivel medio.

Este es un fenómeno común al resto de provincias, en las que se muestra una gran diferencia entre las rentabilidades de unas zonas a otras en una misma provincia.

En este sentido, al haber realizado un análisis detallado unidad a unidad, hemos determinado el carácter y calidad inmobiliaria que nos ha permitido discriminar en cada caso esta dispersión.

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de nuestra experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, consideramos que estos parámetros son adecuados para esta valoración.

Concepto	Valor
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (€/m2/año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m2/año)	2
Gastos Comunes (€/m2/mes)	1
Reforma para venta por unidad vendida (€/m2)	20
Seguro (€/m2/año)	0,32 (*)
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	1

(*) Según contrato aportado por la propiedad, acuerdo de póliza de seguro de inmuebles.

SECCIÓN 3 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

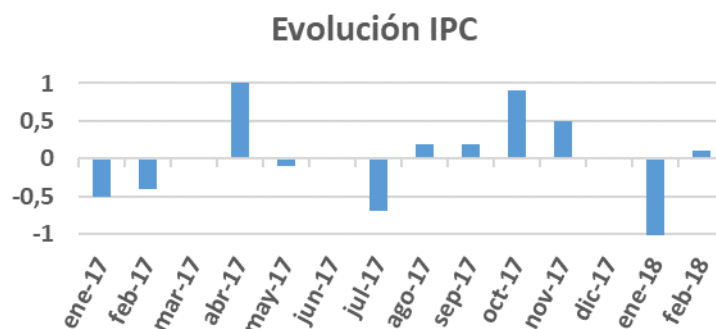
3.1. Visión Económica Nacional

La economía española crece a un ritmo superior al esperado. Durante los últimos años, el crecimiento de la economía española ha crecido a un ritmo superior al 2%. De acuerdo con un informe elaborado por BBVA Research, se aumentan las previsiones de crecimiento de la economía hasta el 2,8% en 2018, que se traducirá en la creación de algo más de un millón de empleos en el próximo bienio. También cabe destacar el entorno internacional que continúa siendo favorable para la economía española. En particular, se revisa moderadamente al alza el crecimiento de la zona del euro hasta el 1,7% en 2018.



La recuperación continuará apoyándose tanto en factores internos como externos. El buen pulso exportador, las condiciones monetarias expansivas y la corrección de desequilibrios estructurales apoyarán el avance de la demanda interna. Sin embargo, el menor empuje de factores clave como las políticas fiscal y monetaria, justifica las previsiones de desaceleración suave a lo largo del bienio. Finalmente, la política monetaria entrará paulatinamente en un proceso de normalización, manteniéndose la expectativa de que el BCE no aumente tipos de interés hasta finales de 2018.

La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) en febrero ha sido del 0,1%, 12 décimas superior al del mes anterior, de forma que la inflación acumulada en 2018 es del -0,9%.



Si bien las perspectivas económicas para el bienio han mejorado, dado el buen comportamiento del sector exterior, la inversión y el empleo, persisten riesgos externos e internos que podrían limitar el crecimiento.

A nivel externo se mantiene la incertidumbre sobre el futuro del comercio global, debido al sentido que pueda tomar la política comercial de EEUU y la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Igualmente, aunque reducidas por ahora, existen algunas dudas sobre el momento y la intensidad de la retirada de estímulos monetarios por parte del BCE. En este último aspecto, un tensionamiento de las condiciones de financiación inesperado e intenso afectaría especialmente a una economía apalancada como la española.

En el entorno doméstico, los efectos de la incertidumbre sobre la política económica se reducen, pero no desaparecen. En este sentido, será clave la capacidad de generar consensos sobre las medidas necesarias para consolidar la recuperación de la actividad y la creación de empleo estable y productivo. Por otro lado, aunque el elevado nivel de paro podría estar impidiendo repuntes en precios y salarios, este elemento de contención se está agotando. De producirse incrementos en los salarios que no estén acompañados de mejoras en la productividad, la competitividad de las empresas, el crecimiento de las exportaciones y la creación de empleo podrían verse negativamente afectados.

En cuanto al sector inmobiliario no sólo se beneficia de la buena marcha de la economía, sino que también contribuye a ello, tal y como revela la evolución de la inversión en vivienda que, previsiblemente, fue la partida responsable del 9,4% del crecimiento del PIB en 2017 y se prevé que sea de casi el 11% en 2018.

Por último, desde el cuarto trimestre de 2017 la situación en Cataluña viene marcada por la inestabilidad política. A falta de cifras oficiales, se espera una desaceleración económica en Cataluña que podría afectar al resto de España, propiciada por el éxodo empresarial y el descenso del turismo en la región.

3.2. Mercado Residencial

A partir de los datos publicados por el Colegio de Registradores, correspondientes al primer trimestre de 2018, puede observarse que el cambio de tendencia del precio de la vivienda se va intensificando trimestre tras trimestre, alcanzando cada vez una mayor fortaleza.

El precio de la vivienda ha presentado un importante incremento durante el primer trimestre, dando lugar a una tasa del 4,48%. El incremento interanual se ha situado en el 9,39%, intensificando la tendencia ascendente que el precio de la vivienda viene mostrando durante los últimos años. Desde los mínimos de finales de 2014 se ha incrementado un 25,94%, lo que ha producido que el ajuste desde los máximos de 2007 se encuentre actualmente en el -18%, habiéndose suavizado significativamente como consecuencia de la recuperación de los últimos años.

El número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre ha sido de 128.990, 17.069 más que el trimestre precedente, dando lugar a un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior. En vivienda nueva se han registrado 22.299 compraventas, un 15,39% más que en el cuarto trimestre, alcanzando el mayor resultados de los últimos doce trimestres. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,22%, siendo la cifra absoluta más elevada de los últimos cuarenta y tres trimestres, es decir, desde el segundo trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía tan elevada. De hecho, desde hace cuarenta y dos trimestres no se superaban las 100.000 compraventas trimestrales en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (24.208), Cataluña (20.756), Comunidad Valenciana (19.876) y Comunidad de Madrid (18.855), mientras que los mayores incrementos intertrimestrales han correspondido a País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%).

En cuarenta y cinco provincias se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, con incrementos de dos dígitos en treinta y tres de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.855), Barcelona (14.328), Alicante (10.232), Málaga (7.931) y Valencia (7.489). En vivienda nueva las mayores cuantías se han alcanzado en Madrid (3.895), Barcelona (2.247), Alicante (1.332) y Málaga (1.254). Mientras que en vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.960), Barcelona (12.081), Alicante (8.900), Valencia (6.794) y Málaga (6.677).

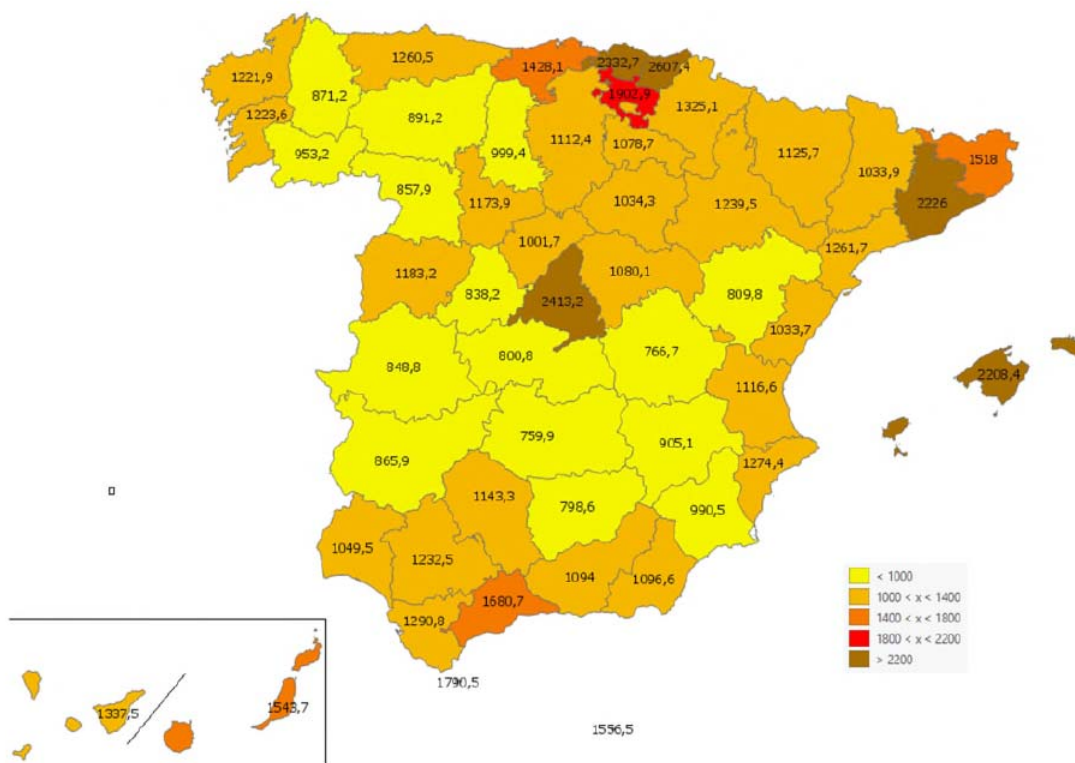
La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,05% de las compraventas, ligeramente por debajo del 13,64% del pasado trimestre, pero con un importante incremento en términos absolutos como consecuencia del fuerte aumento del número de compraventas.

Concretamente, se han registrado más de 16.500 compras de vivienda por extranjeros, frente a las poco más de 15.000 del cuarto trimestre. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido británicos (14,59%), alemanes (7,85%), franceses (7,64%), belgas (6,83%), suecos (6,57%), italianos (5,77%) y rumanos (5,41%). En los últimos doce meses los extranjeros han registrado cerca de 63.000 compras de vivienda.

Las comunidades autónomas que durante el primer trimestre han registrado un mayor número de compras de vivienda por extranjeros han sido Baleares (31,72%), Canarias (29,62%), Comunidad Valenciana (26,47%), Murcia (17,50%), Andalucía (13,97%) y Cataluña (11,64%). A nivel provincial los mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han correspondido a Alicante (41,05%), Tenerife (40,78%), Baleares (31,72%), Málaga (30,57%), Girona (26,94%), Las Palmas (19,78%), Almería (19,16%), Melilla (17,65%) y Murcia (17,50%).

La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva (17,28%) y usada (82,72%), aunque con incrementos en ambos casos en términos absolutos (número de compraventas). La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,39% de vivienda nueva libre y un 1,89% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas que han presentado mayores pesos de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,42%), Comunidad Valenciana (88,06%), Cataluña (84,65%) y Murcia (84,36%). En vivienda nueva libre los pesos más destacados han correspondido a Galicia (20,68%), Asturias (20,38%), Canarias (19,16%) y Comunidad de Madrid (18,51%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (5,43%), Asturias (5,39%), Navarra (3,59%) y Castilla y León (3,54%).

Asimismo, en el Boletín nº 25 del Observatorio de Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento, para el primer trimestre de 2018, por lo que se refiere a precios medios a nivel provincial de la vivienda, las principales magnitudes se representan gráficamente en el siguiente mapa:



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

De los datos se puede destacar que superan los 2.200 €/m² de precio medio de la vivienda las dos provincias vascas, Gipuzkoa con 2.607,4 €/m² y Bizkaia con 2.332,7 €/m². La tercera, Álava, obtiene un precio inferior de 1.902,9 €/m².

Este trimestre también Madrid alcanza los 2.413,2 €/m² Barcelona 2.226 y Illes Balears 2.208.

Con un precio entre 1.800 y 2.200€/m² está la provincia de Álava, situándose a continuación, con un precio entre 1.400 y 1.800€/m², Málaga, Cantabria, Girona, Las Palmas, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Con un precio inferior a 1.000€/m² están las provincias de Jaén, Teruel, Ávila, León, Palencia, Zamora, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Badajoz, Cáceres, Lugo, Ourense y Murcia.

El resto de las provincias, un total de veinticinco, tienen un precio medio de vivienda entre los 1.000 y los 1.400 €/m².

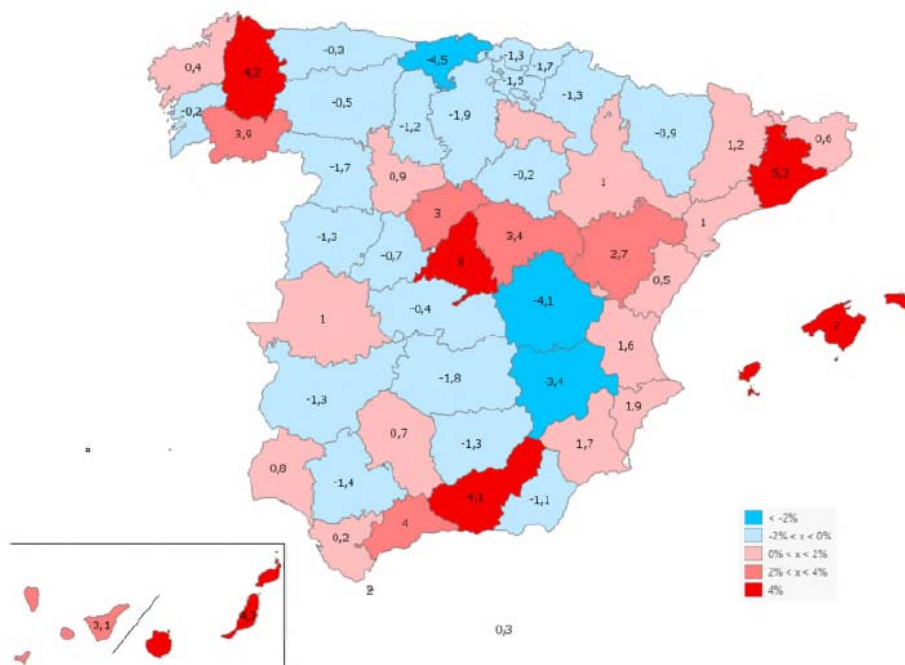
En cuanto a la variación de los precios en el último año, como puede observarse en el Mapa 2.5.b, se produce un aumento del 2,7% de media en el conjunto del territorio.

El incremento mayor del 4%, se produce en siete provincias, siendo Madrid 8%, Baleares 7%, y Barcelona con el 5,3%, las de mayor incremento. El resto son Las Palmas, Granada, Málaga, y Lugo.

Aunque en la gran mayoría de las provincias, como se puede ver en el mapa, la variación interanual de precios de la vivienda libre está entre el cero y el -2%.

En veintitrés provincias, se han registrado variaciones interanuales negativas.

El descenso mayor en el precio de la vivienda se ha producido en la provincia de Cantabria con -4,5%, Cuenca con un descenso en variación interanual del -4,1%, y en Albacete la reducción en el precio ha sido del -3,4%.



Fuente: Estadística Ministerio de Fomento y elaboración propia

Estadísticas residenciales a nivel nacional

ESPAÑA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

9%

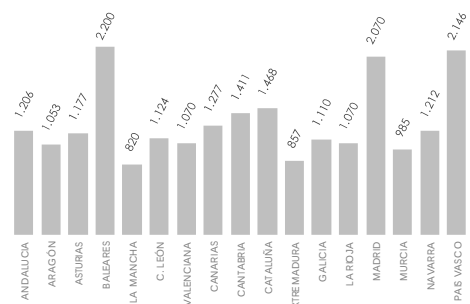
Número de transacciones vivienda libre y variación anual (%)

Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma

TOTAL NACIONAL	129.198	8%
Andalucía	24.798	18%
Almería	2.535	26%
Cádiz	3.027	16%
Córdoba	1.566	17%
Granada	2.692	21%
Huelva	1.215	16%
Jaén	1.265	8%
Málaga	8.252	15%
Sevilla	4.246	23%
Aragón	3.618	18%
Huesca	731	17%
Teruel	306	32%
Zaragoza	2.581	16%
Asturias	2.203	12%
Baleares	4.001	-10%
Canarias	6.285	2%
Las Palmas	3.176	3%
Sta. Cruz de Tenerife	3.109	0%
Cantabria	1.351	6%
Castilla y León	5.507	7%
Ávila	444	28%
Burgos	927	6%
León	806	-2%
Palencia	313	1%
Salamanca	742	3%
Segovia	446	9%
Soria	217	21%
Valladolid	1.247	3%
Zamora	365	24%
C. La Mancha	4.882	7%
Albacete	673	-11%
Ciudad Real	938	22%
Cuenca	373	-2%
Guadalajara	810	15%
Toledo	2.088	6%
Cataluña	20.553	2%
Barcelona	13.975	-1%
Girona	2.749	3%
Lleida	1.093	25%
Tarragona	2.736	13%
C. Valenciana	19.848	17%
Alicante	10.658	19%
Castellón	1.837	20%
Valencia	7.353	15%
Extremadura	1.857	2%
Badajoz	1.121	-1%
Cáceres	736	9%
Galicia	4.035	4%
A Coruña	1.660	-5%
Lugo	617	25%
Ourense	407	16%
Pontevedra	1.351	4%
Madrid	19.008	4%
Murcia	4.070	23%
Navarra	1.216	-6%
País Vasco	4.611	-4%
Álava	679	-6%
San Sebastián	1.359	-16%
Vizcaya	2.573	4%
La Rioja	1.075	39%



Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma



Estadísticas residenciales a nivel regional / local

ANDALUCÍA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual 6%



TRANSACCIONES

▲ 17,5%
1T2018

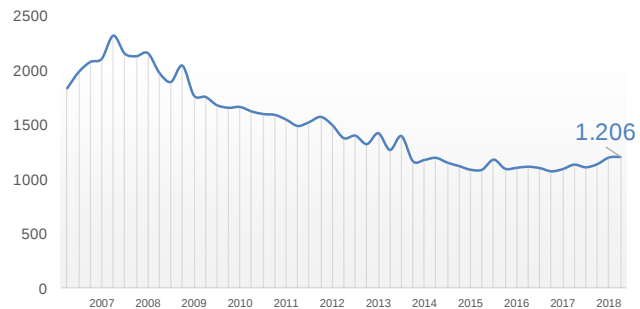
COMPRADOR INTER.

▲ 16,4%
1T2018

Nº HIPOTECAS

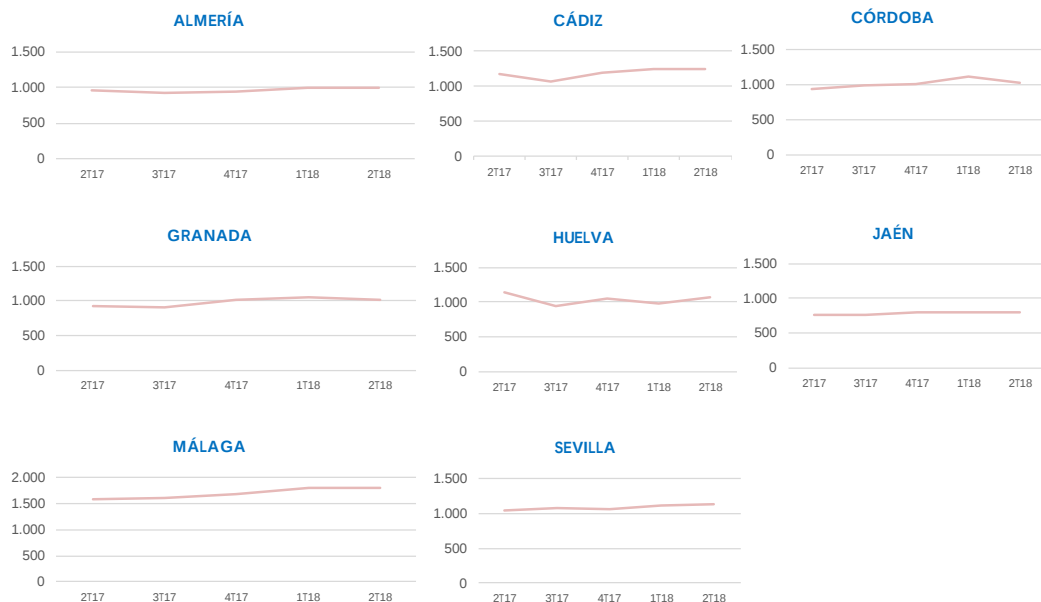
▼ -2,2%
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ALMERÍA	956	932	939	995	998	4,4%	6,16
CÁDIZ	1.175	1.061	1.186	1.240	1.245	6,0%	8,68
CÓRDOBA	935	993	1.010	1.120	1.023	9,4%	5,59
GRANADA	933	905	1.017	1.052	1.010	8,3%	6,50
HUELVA	1.133	948	1.047	986	1.071	-5,5%	8,20
JAÉN	766	757	790	805	796	3,9%	3,90
MÁLAGA	1.574	1.599	1.665	1.803	1.800	14,4%	10,29
SEVILLA	1.042	1.083	1.057	1.119	1.125	8,0%	7,80



ARAGÓN

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **10%**

TRANSACCIONES

▲ **17,3%**
1T2018

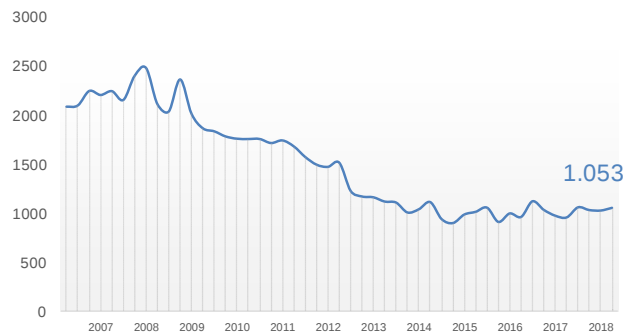
COMPRADOR INTER.

▲ **9,1%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▲ **26,7%**
mar.-18

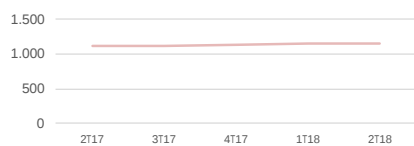
Variación del precio/m2



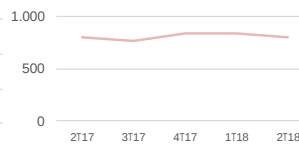
Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
HUESCA	1.107	1.116	1.124	1.157	1.148	3,7%	7,49
TERUEL	805	761	838	839	803	-0,2%	4,42
ZARAGOZA	999	1.095	1.049	1.085	1.107	10,8%	7,38

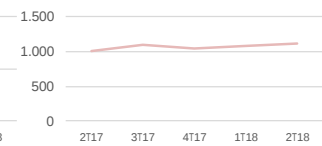
HUESCA



TERUEL



ZARAGOZA



ASTURIAS

- Segundo Trimestre 2018 -

TRANSACCIONES

▲ **11,3%**
1T2018

COMPRADOR INTER.

▬ **3,2%**
1T2018

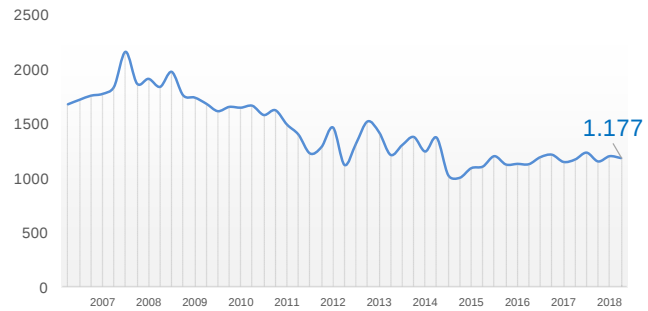
Nº HIPOTECAS

▼ **-9,7%**
mar.-18

Tasa de variación anual **1%**



Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ASTURIAS	1.164	1.227	1.147	1.194	1.177	1,1%	6,70

BALEARES

- Segundo Trimestre 2018 -

TRANSACCIONES

▼ **-10,0%**
1T2018

COMPRADOR INTER.

▼ **32,9%**
1T2018

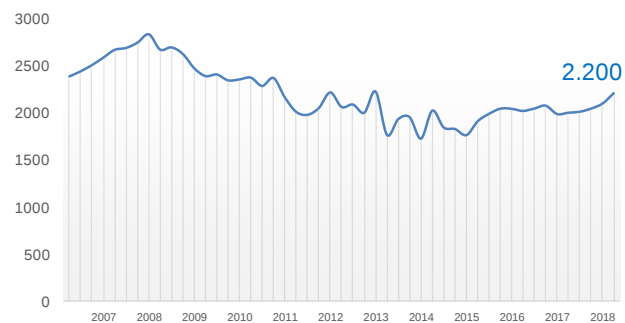
Nº HIPOTECAS

▼ **-24,9%**
mar.-18

Tasa de variación anual **10%**



Variación del precio/m2



	2T17	3T17	4T2017	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
BALEARES	1.995	2.005	2.039	2.091	2.200	10,3%	14,77

CANARIAS

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual 7%



TRANSACCIONES



1,1%

1T2018

COMPRADOR INTER.



38,4%

1T2018

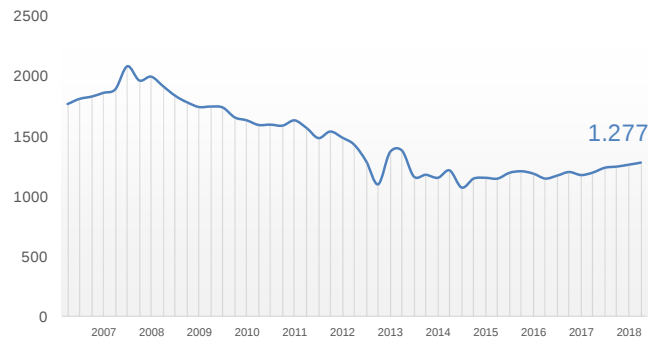
Nº HIPOTECAS



3,4%

mar.-18

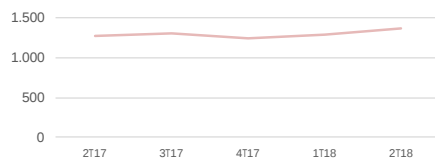
Variación del precio/m2



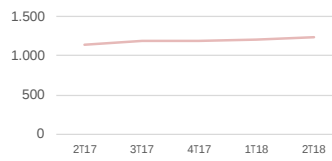
Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
LAS PALMAS	1.281	1.298	1.244	1.292	1.375	7,3%	11,20
SC.TENERIFE	1.139	1.190	1.191	1.200	1.232	8,2%	7,98

LAS PALMAS



SANTA CRUZ DE TENERIFE



CASTILLA LA MANCHA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

9%



TRANSACCIONES



5,7%

1T2018

COMPRADOR INTER.



7,6%

1T2018

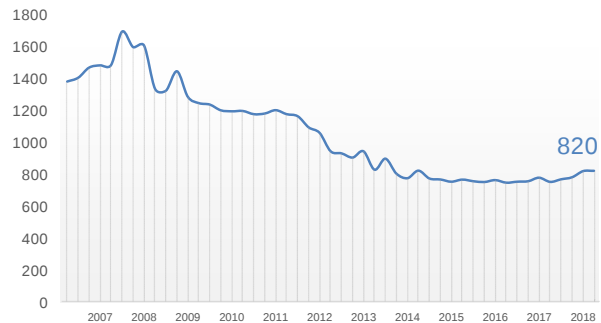
Nº HIPOTECAS



6,2%

mar.-18

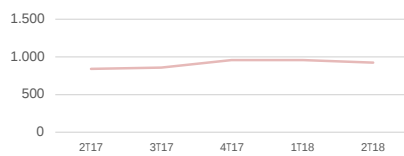
Variación del precio/m2



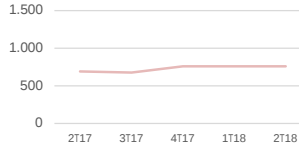
Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ALBACETE	841	843	948	957	917	9,0%	4,50
CIUDAD REAL	682	668	748	756	749	9,8%	4,10
CUENCA	678	656	668	716	720	6,2%	4,35
GUADALAJARA	1.016	919	997	923	995	-2,1%	4,83
TOLEDO	697	736	738	757	765	9,8%	4,29

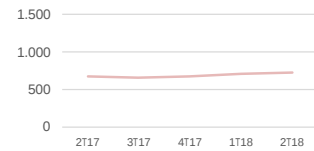
ALBACETE



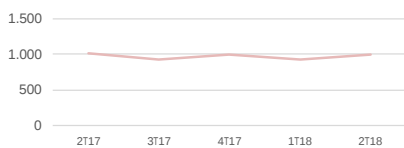
CIUDAD REAL



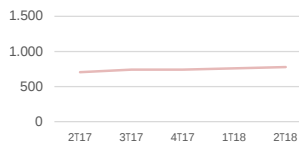
CUENCA



GUADALAJARA



TOLEDO



CASTILLA LEÓN

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **6%**



TRANSACCIONES

▲ **4,6%**
1T2018

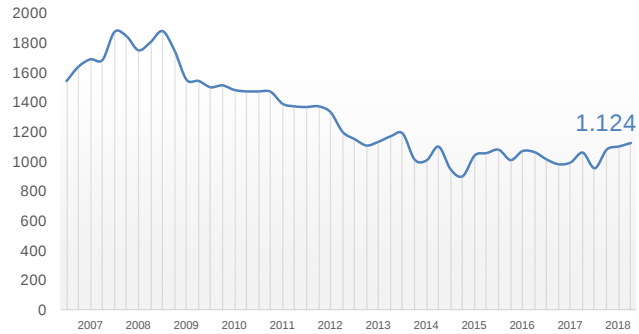
COMPRADOR INTER.

▲ **3,8%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▼ **-8,2%**
mar-18

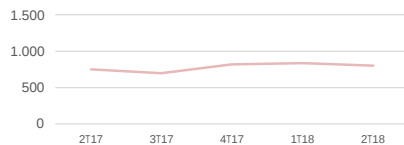
Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
ÁVILA	746	706	825	846	807	8,2%	4,10
BURGOS	1.134	1.155	1.157	1.161	1.138	0,4%	5,49
LEÓN	977	860	996	1.041	1.013	3,7%	4,88
PALENCIA	939	898	938	941	971	3,4%	4,95
SALAMANCA	1.044	1.024	1.193	1.204	1.122	7,5%	6,67
SEGOVIA	1.100	1.058	1.046	985	1.010	-8,2%	5,53
SORIA	964	1.035	1.022	942	972	0,8%	5,00
VALLADOLID	1.032	1.057	1.102	1.129	1.109	7,5%	6,35
ZAMORA	890	863	840	967	923	3,7%	4,30

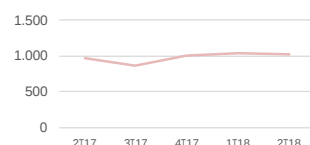
ÁVILA



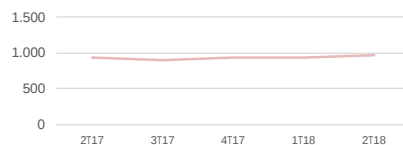
BURGOS



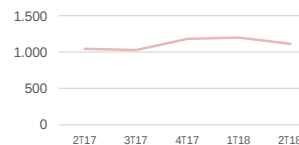
LEÓN



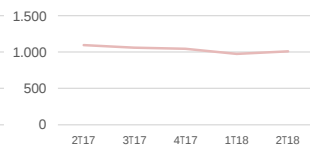
PALENCIA



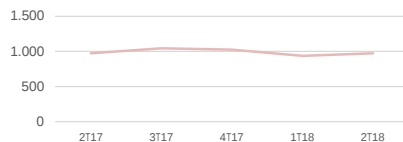
SALAMANCA



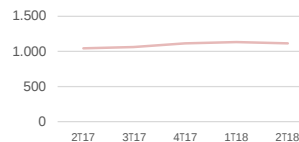
SEGOVIA



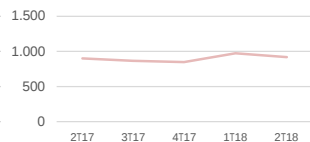
SORIA



VALLADOLID



ZAMORA



CATALUÑA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual 10%



TRANSACCIONES



3,2%

1T2018

COMPRADOR INTER.



13,6%

1T2018

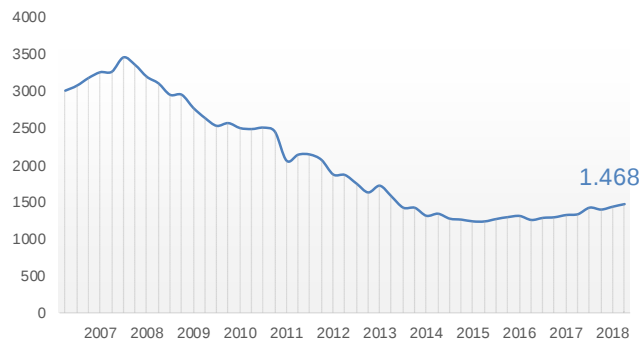
Nº HIPOTECAS



-2,7%

mar.-18

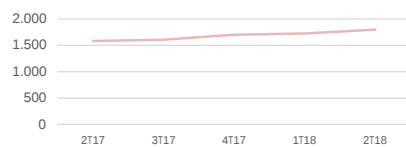
Variación del precio/m2



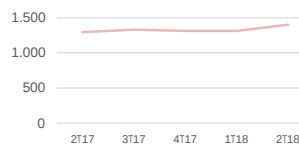
Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
BARCELONA	1.576	1.601	1.700	1.709	1.790	13,6%	16,22
GERONA	1.285	1.321	1.300	1.313	1.394	8,5%	10,30
LÉRIDA	779	783	892	911	898	15,3%	5,39
TARRAGONA	1.106	1.153	1.085	1.142	1.149	3,9%	6,71

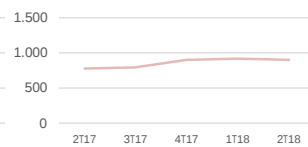
BARCELONA



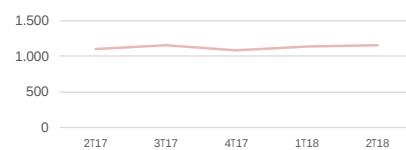
GERONA



LÉRIDA



TARRAGONA



CANTABRIA

- Segundo Trimestre 2018 -

TRANSACCIONES



6,3%

1T2018

COMPRADOR INTER.



3,7%

1T2018

Nº HIPOTECAS



-4,7%

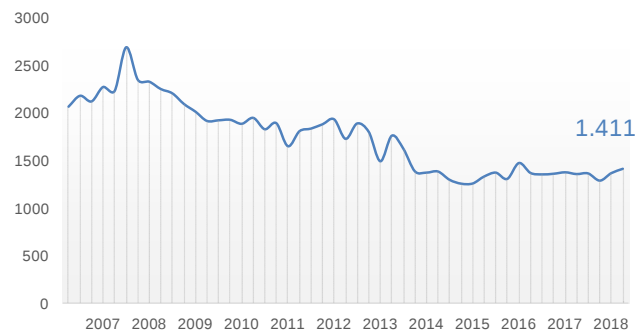
mar-18

Tasa de variación anual

4%



Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
CANTABRIA	1.374	1.356	1.362	1.287	1.411	2,7%	8,16

C. VALENCIANA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



TRANSACCIONES

▲ **17,0%**
1T2018

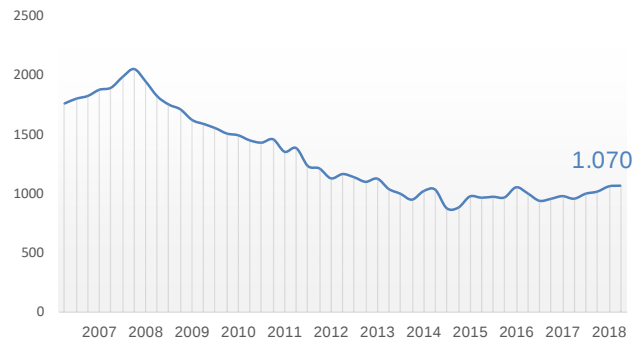
COMPRADOR INTER.

▲ **33,1%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

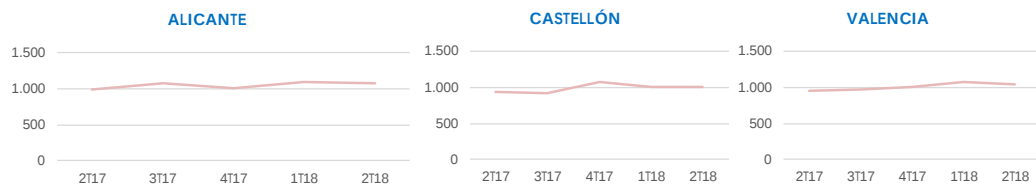
▼ **-5,0%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
ALICANTE	980	1.078	1.011	1.095	1.075	9,7%	7,58
CASTELLÓN	930	921	1.069	1.003	1.005	8,1%	6,15
VALENCIA	948	973	1.001	1.070	1.034	9,1%	7,74



EXTREMADURA

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual 4%



TRANSACCIONES

▼ -0,8%
1T2018

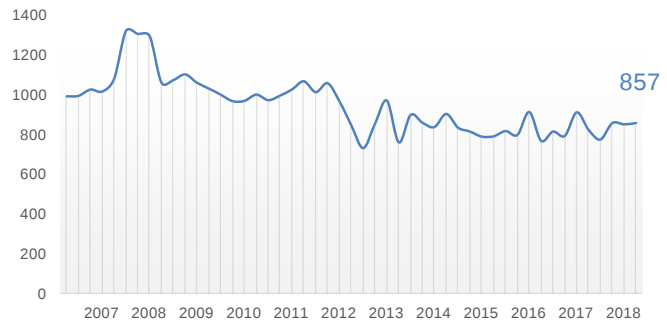
COMPRADOR INTER.

▲ 2,5%
1T2018

Nº HIPOTECAS

▼ -11,3%
mar.-18

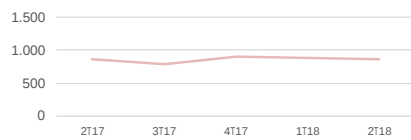
Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
BADAJOS	863	785	899	876	859	-0,5%	4,19
CÁCERES	816	705	781	845	829	1,6%	4,10

BADAJOZ



CÁCERES



MURCIA

- Segundo Trimestre 2018 -

TRANSACCIONES

▲ **21,9%**
1T2018

COMPRADOR INTER.

▼ **24,3%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

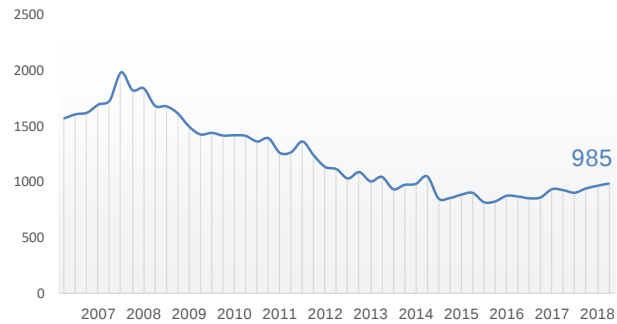
▼ **-16,1%**
mar.-18

Tasa de variación anual

6%



Variación del precio/m2



	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
MURCIA	925	903	941	965	985	6,5%	6,33

PAÍS VASCO

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual

0%



TRANSACCIONES

▼ **-4,1%**
1T2018

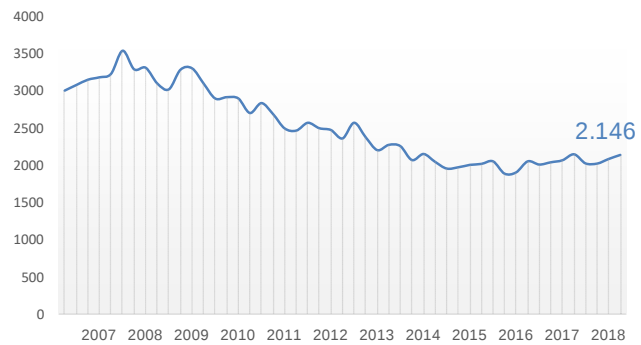
COMPRADOR INTER.

▼ **3,3%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▼ **-33,1%**
mar.-18

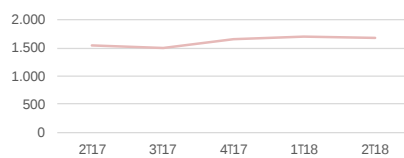
Variación del precio/m2



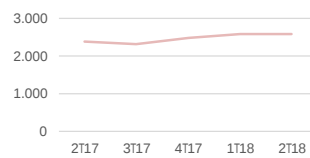
Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
ÁLAVA	1.536	1.492	1.650	1.707	1.688	9,9%	8,13
GUIPUZCOA	2.399	2.326	2.500	2.582	2.591	8,0%	13,81
VIZCAYA	2.238	2.137	2.155	2.273	2.265	1,2%	10,81

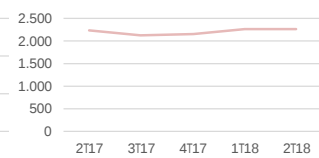
ÁLAVA



GUIPUZCOA



VIZCAYA



MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



TRANSACCIONES

▲ **2,8%**
1T2018

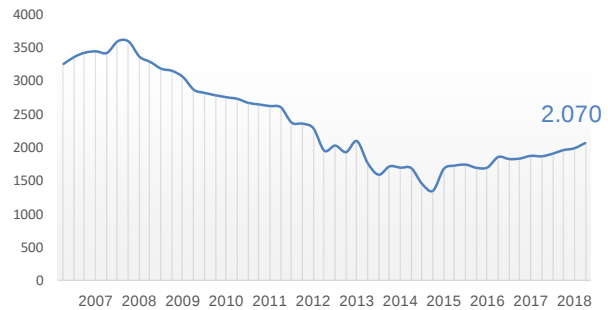
COMPRADOR INTER.

▲ **9,0%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▲ **1,8%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m ²
MADRID	1.870	1.910	1.964	1.991	2.070	10,7%	14,80

CAPITALES DE PROVINCIA

- Segundo Trimestre 2018 -

		Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
Andalucía	Almería	1.195	6,09
	Cádiz	1.810	8,98
	Córdoba	1.325	6,66
	Granada	1.533	7,20
	Huelva	1.032	5,52
	Jaén	1.150	5,64
	Málaga	1.720	10,04
	Sevilla	1.439	9,62
Aragón	Huesca	1.165	6,03
	Teruel	1.030	4,95
	Zaragoza	1.290	7,69
Asturias	Oviedo	1.379	6,84
Baleares	P. de Mallorca	2.158	12,58
Canarias	Las Palmas	1.458	11,63
	Sta. Cruz de Tenerife	1.215	7,53
Cantabria	Santander	1.494	8,54
Castilla y León	Ávila	948	4,92
	Burgos	1.485	6,67
	León	1.201	5,97
	Palencia	1.179	5,74
	Salamanca	1.527	7,23
	Segovia	1.378	7,26
	Soria	1.140	5,88
	Valladolid	1.305	6,80
C. La Mancha	Zamora	ND	4,49
	Albacete	1.134	5,44
Cataluña	Ciudad Real	1.060	4,73
	Cuenca	1.043	4,83
	Guadalajara	1.080	5,85
	Toledo	1.290	6,39
	Barcelona	3.367	18,52
C. Valenciana	Girona	1.664	9,02
	Lleida	817	5,99
	Tarragona	1.342	7,28
	Alicante	1.229	7,95
	Castellón	995	5,14
Extremadura	Valencia	1.409	9,29
	Badajoz	1.020	5,10
Galicia	Cáceres	1.009	4,65
	A Coruña	1.628	7,15
	Lugo	1.035	4,90
	Ourense	1.360	5,15
	Pontevedra	1.390	5,42
Madrid	Madrid	2.960	16,85
Murcia	Murcia	1.060	6,20
Navarra	Pamplona	1.710	8,24
País Vasco	Vitoria	1.824	9,08
	San Sebastián	3.836	15,59
	Bilbao	2.410	12,12
La Rioja	Logroño	1.290	6,19



Precio unitario medio/m² por capital provincia



Precio unitario medio/m²/mes por capital provincia

MUNICIPIOS >50.000 HAB.

- Segundo Trimestre 2018 -

LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² / mes	LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² / mes
ALMERÍA			Sabadell	1.396	9,50
El Ejido	840	5,87	Sant Boi de Llobregat	1.796	10,60
Roquetas de Mar	970	5,55	Sant Cugat del Vallès	3.310	12,42
CÁDIZ			Sta Coloma de Gramer	1.590	10,44
Algeciras	930	6,34	Terrassa	1.380	8,82
Chiclana de la Frontera	1.340	8,20	Viladecans	2.030	10,08
Jerez de la Frontera	930	5,86	Vilanova i la Geltrú	1.590	8,73
Línea de la Concepción	1.190	7,12	TARRAGONA		
Puerto de Santa María	1.490	9,17	Reus	901	6,12
San Fernando	1.120	6,39	BADAJOS		
Sanlúcar de Barrameda	1.215	7,64	Mérida	790	4,61
GRANADA			CORUÑA		
Motril	980	4,64	Ferrol	620	4,17
JAÉN			Santiago de Compostel	1.742	6,43
Linares	780	4,13	PONTEVEDRA		
MÁLAGA			Vigo	1.699	7,82
Benalmádena	1.940	10,11	MADRID		
Estepona	1.780	11,19	Alcalá de Henares	1.522	8,94
Fuengirola	1.805	10,35	Alcobendas	2.310	11,11
Marbella	2.457	13,42	Alcorcón	1.910	9,18
Mijas	1.650	8,61	Collado Villalba	1.550	7,91
Torremolinos	1.510	10,60	Coslada	1.750	9,09
Vélez-Málaga	1.180	6,53	Fuenlabrada	1.410	8,31
SEVILLA			Getafe	1.650	9,17
Alcalá de Guadaira	970	5,71	Leganés	1.730	8,98
Dos Hermanas	1.130	6,03	Majadahonda	2.890	11,53
ASTURIAS			Móstoles	1.580	8,85
Avilés	983	5,89	Parla	1.199	6,83
Gijón	1.348	7,68	Pozuelo de Alarcón	3.010	10,17
LAS PALMAS			Rivas-Vaciamadrid	1.770	9,53
Arrecife	1.170	8,14	Rozas de Madrid (Las)	2.580	9,81
Santa Lucía de Tirajana	1.110	8,66	S. Sebastián de los Reyes	2.250	11,06
Telde	1.115	6,72	Torrejón de Ardoz	1.430	8,00
TENERIFE			Valdemoro	1.466	7,07
Arona	1.620	11,65	MURCIA		
San Cristóbal L.	1.120	7,05	Cartagena	990	6,28
CANTABRIA			Lorca	870	4,54
Torrelavega	1.010	5,30	Molina de Segura	810	4,71
CIUDAD REAL			GUIPUZCOA		
Puertollano	680	3,79	Irun	2.206	10,01
TOLEDO			VIZCAYA		
Talavera de la Reina	710	4,42	Barakaldo	1.880	9,52
LEÓN			Getxo	2.980	10,90
Ponferrada	820	4,74	ALICANTE		
BARCELONA			Alcoy/Alcoi	630	4,12
Badalona	1.710	10,67	Benidorm	1.982	11,35
Castelldefels	2.810	13,53	Elche/Elx	900	5,04
Cerdanyola del Vallès	2.100	9,83	Elda	510	3,59
Cornellà de Llobregat	2.020	11,68	Orihuela	1.207	9,20
Granollers	1.587	8,02	Torre Vieja	1.257	7,72
Hospitalet de Llobregat	1.820	14,31	VALENCIA		
Manresa	1.038	6,42	Gandia	890	7,19
Mataró	1.720	9,20	Paterna	1.070	5,82
Mollet del Vallès	1.760	8,88	Sagunto/Sagunt	760	4,82
Prat de Llobregat	2.099	10,76	Torrent	880	5,78
Rubí	1.745	9,01			

MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

RENTA DISPONIBLE

▲ 25.100€
4T2016

VARIACION POB. ACTIVA

▲ 2,3%
abr-17

TASA DESEMPLEO

▲ 10,8%
feb-18

% VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 68,2%
2016

RATIO PISO/UNIF

▲ 66/2
2016

ANTIGÜEDAD

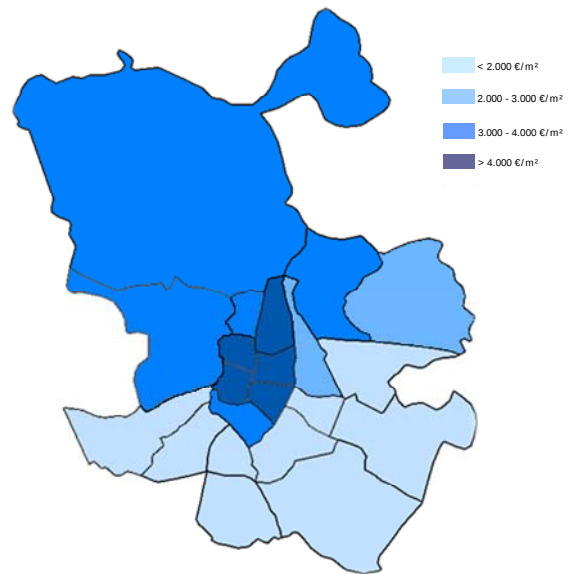
▼ 45
2016

SUPERFICIE MEDIA

▼ 160,5
2016

VARIACION VISADOS

▲ 6,1%
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CENTRO	132.888	4.398	20,59
ARGANZUELA	153.531	3.484	15,88
RETIRO	119.516	4.396	17,33
SALAMANCA	145.893	5.433	21,14
CHAMARTÍN	145.564	4.687	17,80
TETUAN	156.869	3.005	16,46
CHAMBERÍ	139.112	5.101	19,31
FUENCARRAL	244.467	3.110	12,07
MONCLOA	118.501	3.223	15,48
LATINA	237.110	1.845	11,97
CARABANCHEL	249.943	1.752	11,65
USERA	137.951	1.520	11,24
P.VALLECAS	232.104	1.502	12,67
MORATALAZ	94.648	1.990	10,69
CIUDAD LINEAL	215.563	2.720	13,74
HORTALEZA	185.151	3.225	13,51
VILLAVERDE	146.831	1.302	10,62
V.VALLECAS	108.354	1.998	11,22
VICALVARO	71.305	1.790	10,20
SAN BLAS	157.219	1.890	12,04
BARAJAS	48.196	2.817	11,68

BARCELONA

- Segundo Trimestre 2018 -

RENTA DISPONIBLE

▲ **26.252€**
4T2016

VARIACION POB. ACTIVA

▲ **0,5%**
2T2017

TASA DESEMPLEO

▼ **8,81%**
feb-18

% VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ **60,4%**
2016

RATIO PISO/UNIF

▲ **98/2**
2016

ANTIGÜEDAD

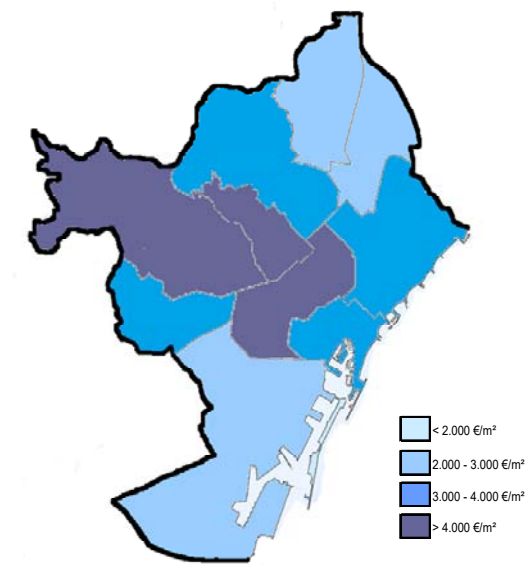
▼ **59**
2016

SUPERFICIE MEDIA

▼ **133,1**
2016

VARIACION VISADOS

▲ **9,3%**
2016



DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CIUTAT VELLA	102.250	3.676	21,33
EIXAMPLE	267.184	4.150	19,55
SAN MARTÍ	236.163	3.328	19,56
SANT ANDREU	147.639	2.872	13,54
NOU BARRIS	166.805	2.187	13,36
SANTS - MONTJUIC	182.354	3.079	17,01
LES CORTS	82.201	3.174	16,94
SARRIÀ - SANT GERVASI	149.734	4.998	19,44
GRACIA	121.566	4.105	17,92
HORTA - GUINARDÓ	169.187	2.990	14,66

SECCIÓN 4 - ANÁLISIS DE LA CARTERA

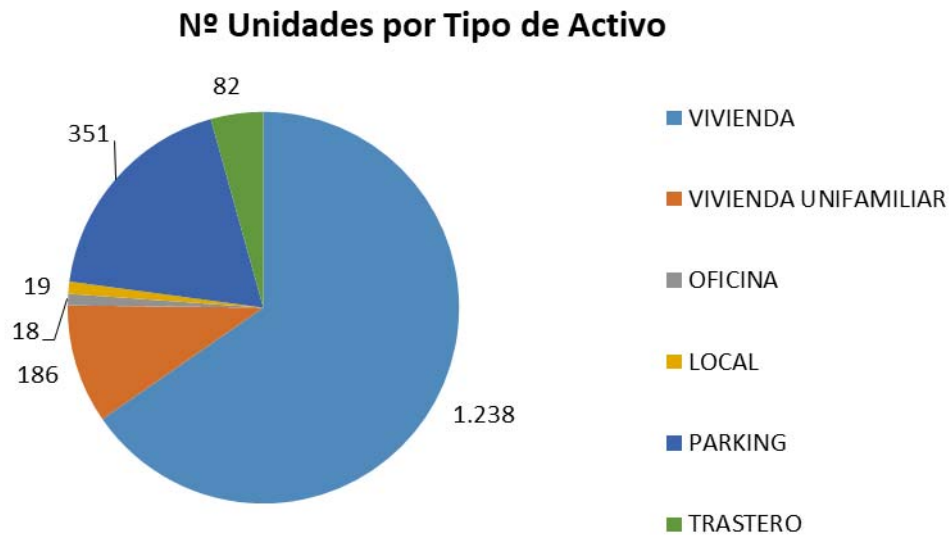
A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, con especial énfasis en el Perímetro 1.

PERÍMETRO 1

El 88,43% de La Cartera, en términos de valor de Mercado, está representado por viviendas (189.859.969 €) y el restante 11,57% (24.831.617 €) está compuesto por locales comerciales, oficinas, plazas de aparcamiento y trasteros no vinculados a viviendas.

4.1. Composición de La Cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso residencial colectiva es la tipología que representa el mayor valor de La Cartera (158.322.426 €), seguido por el uso residencial unifamiliar (31.537.543 €), oficinas (10.948.572 €), local comercial (6.850.260 €), plazas de aparcamiento (6.483.203 €) y trasteros (549.581 €).

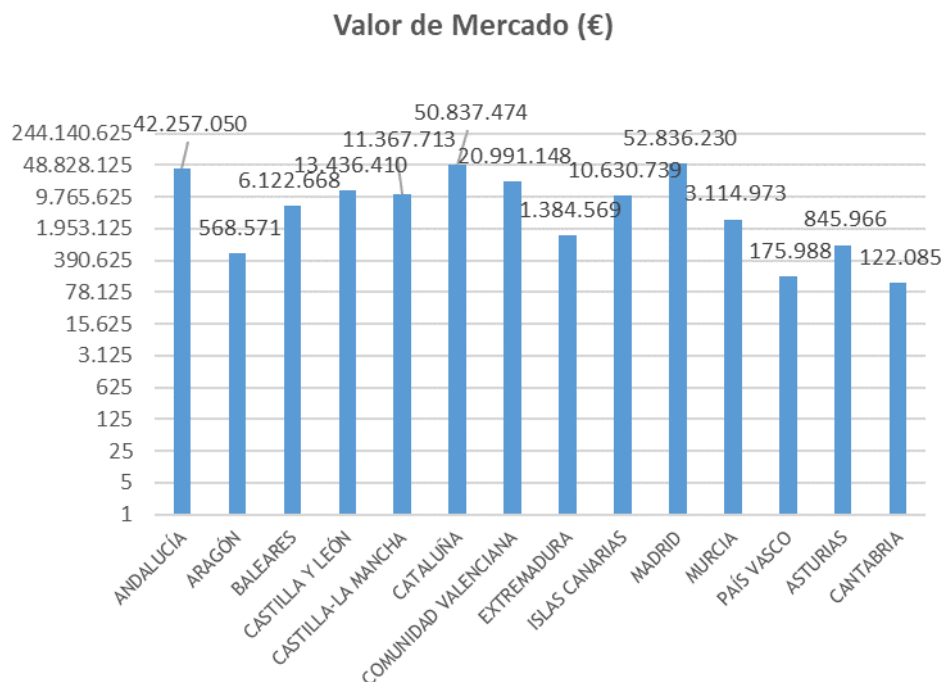


La siguiente tabla muestra la descomposición de La Cartera en términos de uso.

Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	158.322.426	1.238
VIVIENDA UNIFAMILIAR	31.537.543	186
OFICINA	10.948.572	18
LOCAL	6.850.260	19
PARKING	6.483.203	351
TRASTERO	549.581	82
TOTAL	214.691.586	1.894

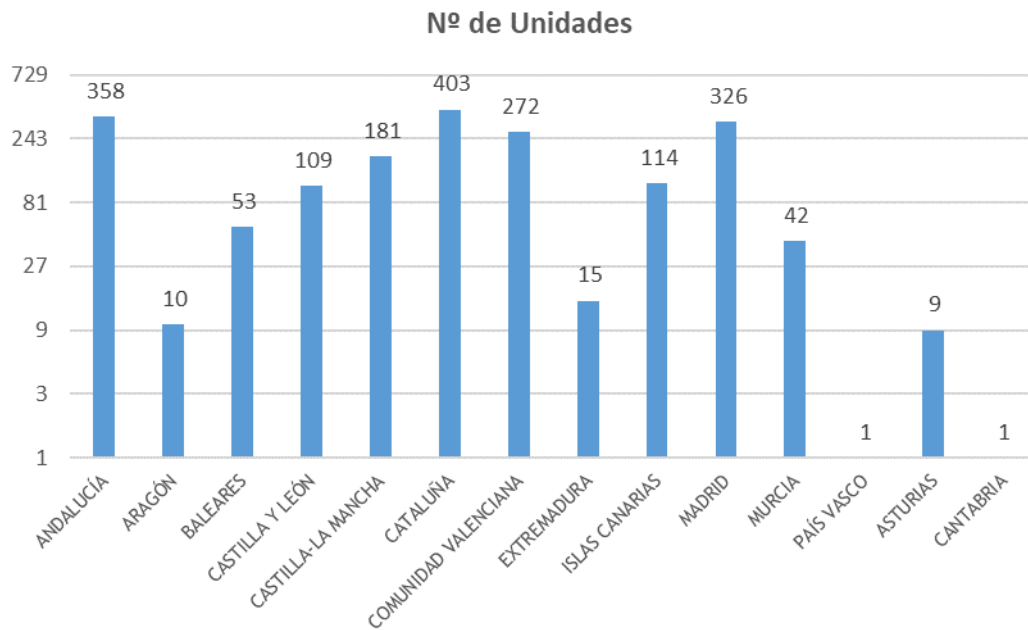
4.2. Composición de La Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en 14 Comunidades Autónomas, pero se concentra significativamente en algunas de ellas. Las Comunidades Autónomas de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid concentran el 77,75% del valor de Mercado total. Asimismo, la Comunidad de Madrid concentra el 24,61% del valor total.



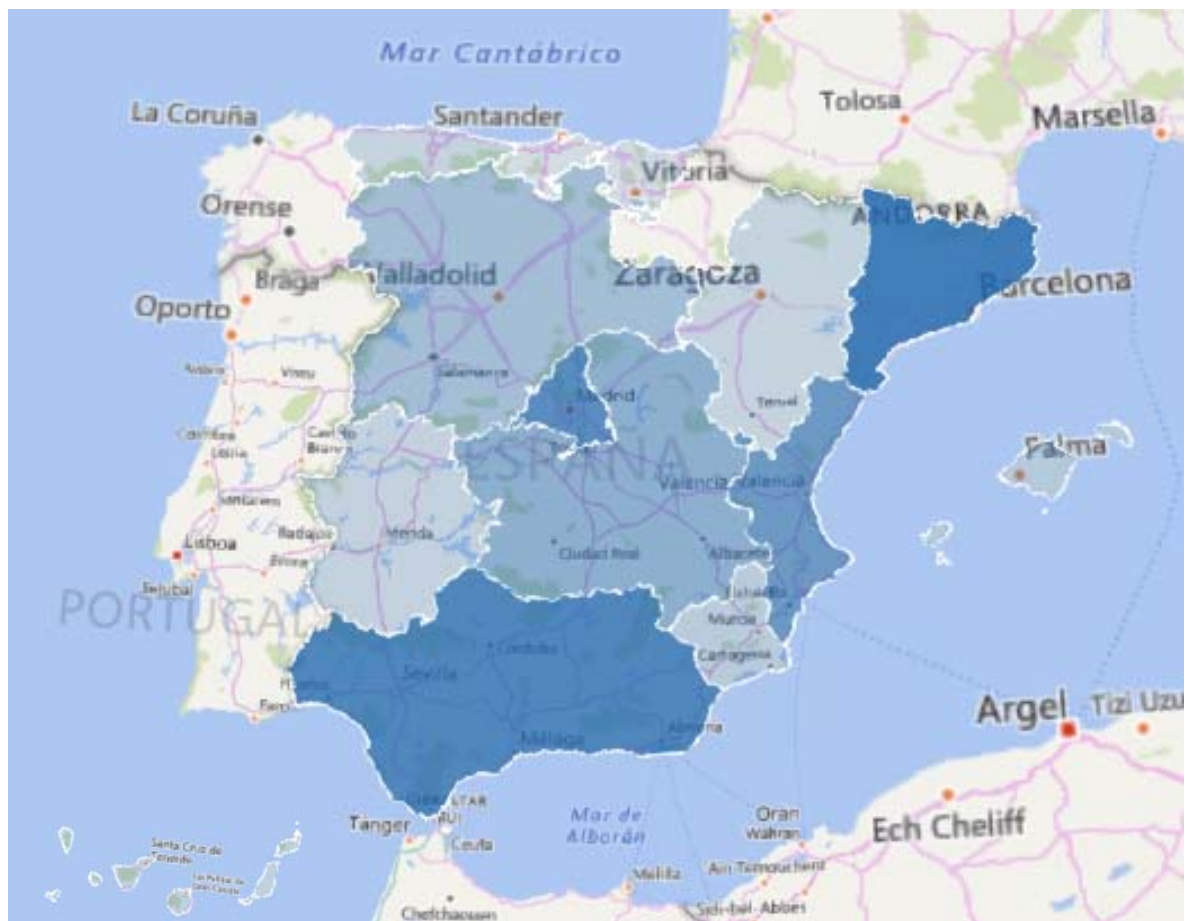
Escala logarítmica

Cataluña concentra el 23,68% del valor total, Andalucía el 19,68% y la Comunidad Valenciana el 9,78% del valor de La Cartera.



Escala logarítmica

Cataluña concentra el mayor porcentaje de unidades (21,28%), seguido por Andalucía (18,90%), Madrid (17,21%) y por la Comunidad Valenciana (14,36%).



Distribución de la cartera (nº de unidades) por Comunidades Autónomas

Tabla resumen de La Cartera por ubicación regional

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
ANDALUCÍA	42.257.050	358
ARAGÓN	568.571	10
BALEARES	6.122.668	53
CASTILLA Y LEÓN	13.436.410	109
CASTILLA-LA MANCHA	11.367.713	181
CATALUÑA	50.837.474	403
COMUNIDAD VALENCIANA	20.991.148	272
EXTREMADURA	1.384.569	15
ISLAS CANARIAS	10.630.739	114
MADRID	52.836.230	326
MURCIA	3.114.973	42
PAÍS VASCO	175.988	1
ASTURIAS	845.966	9
CANTABRIA	122.085	1
Total	214.691.586	1.894

Distribución provincial

La Cartera se distribuye en 35 provincias, de una manera heterogénea. En la provincia de Madrid se concentra el 17,21% del número de unidades y el 24,61% del valor total. En Barcelona se ubica el 14,20% del total de unidades y el 16,20% del valor. Asimismo, en la provincia de Málaga se ubica el 11,51% del número de unidades y el 14,67% del valor.

Provincia	No. Unidades	Valor de Mercado (€)
ALICANTE	140	9.603.824
ALMERIA	60	3.565.619
ASTURIAS	1	26.209
AVILA	7	789.807
BADAJOS	1	29.950
BALEARES	68	7.507.237
BARCELONA	269	34.607.192
BURGOS	93	12.161.921
CADIZ	10	766.293
CANTABRIA	1	122.085
CASTELLON	46	2.846.347
CIUDAD REAL	10	663.037
CORDOBA	1	133.893
GERONA	46	4.750.875
GRANADA	9	1.145.194
GUADALAJARA	136	8.318.241
GUIPUZCOA	1	165.347
HUELVA	3	297.199
HUESCA	2	61.487
JAEN	9	522.562
LA CORUÑA	7	790.523
LAS PALMAS	100	9.179.279
LERIDA	27	1.669.601
MADRID	326	52.836.230
MALAGA	218	31.500.958
MURCIA	42	3.114.973
PONTEVEDRA	4	419.835
SANTA CRUZ DE TENERIFE	14	1.451.460
SEGOVIA	3	206.610
SEVILLA	39	3.268.479
TARRAGONA	75	11.093.060
TOLEDO	31	1.852.209
VALENCIA	86	8.540.978
VIZCAYA	1	175.988
ZARAGOZA	8	507.084
Total	1.894	214.691.586

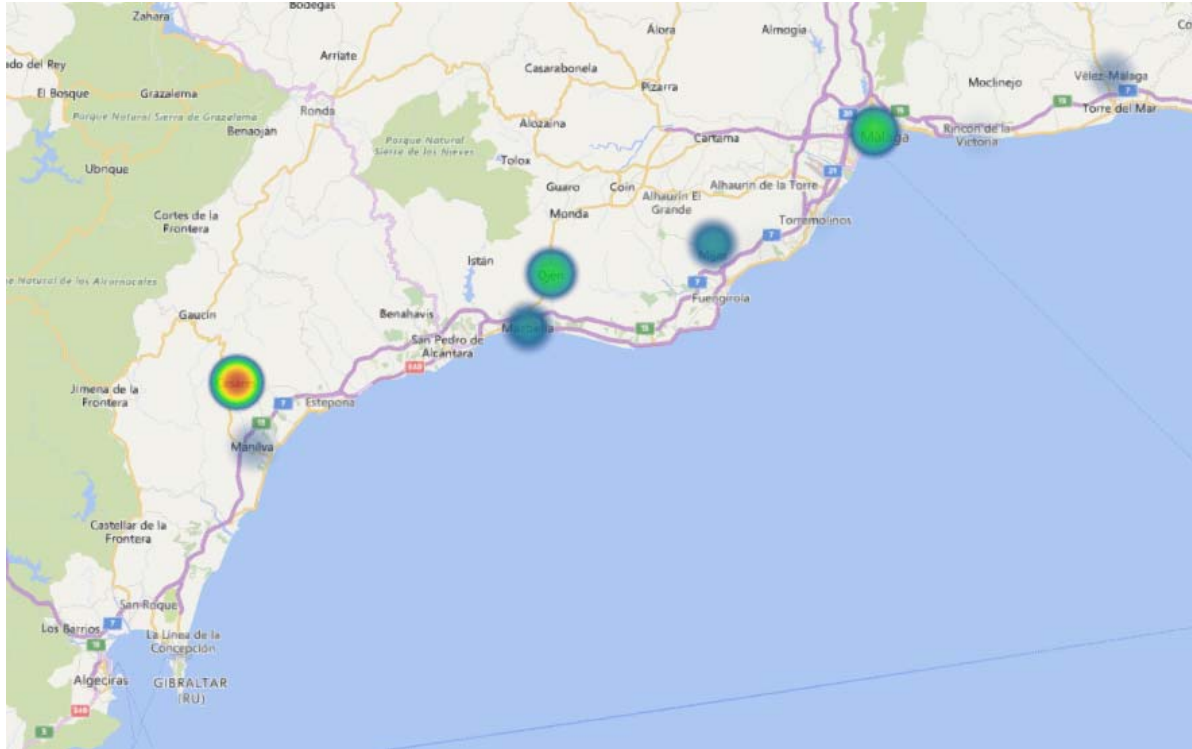


Distribución de la cartera (nº de unidades) por provincias

Si nos fijamos en las provincias que acumulan el mayor valor de Mercado (Madrid, Barcelona y Málaga), podemos concluir acerca de la distribución a nivel municipal:

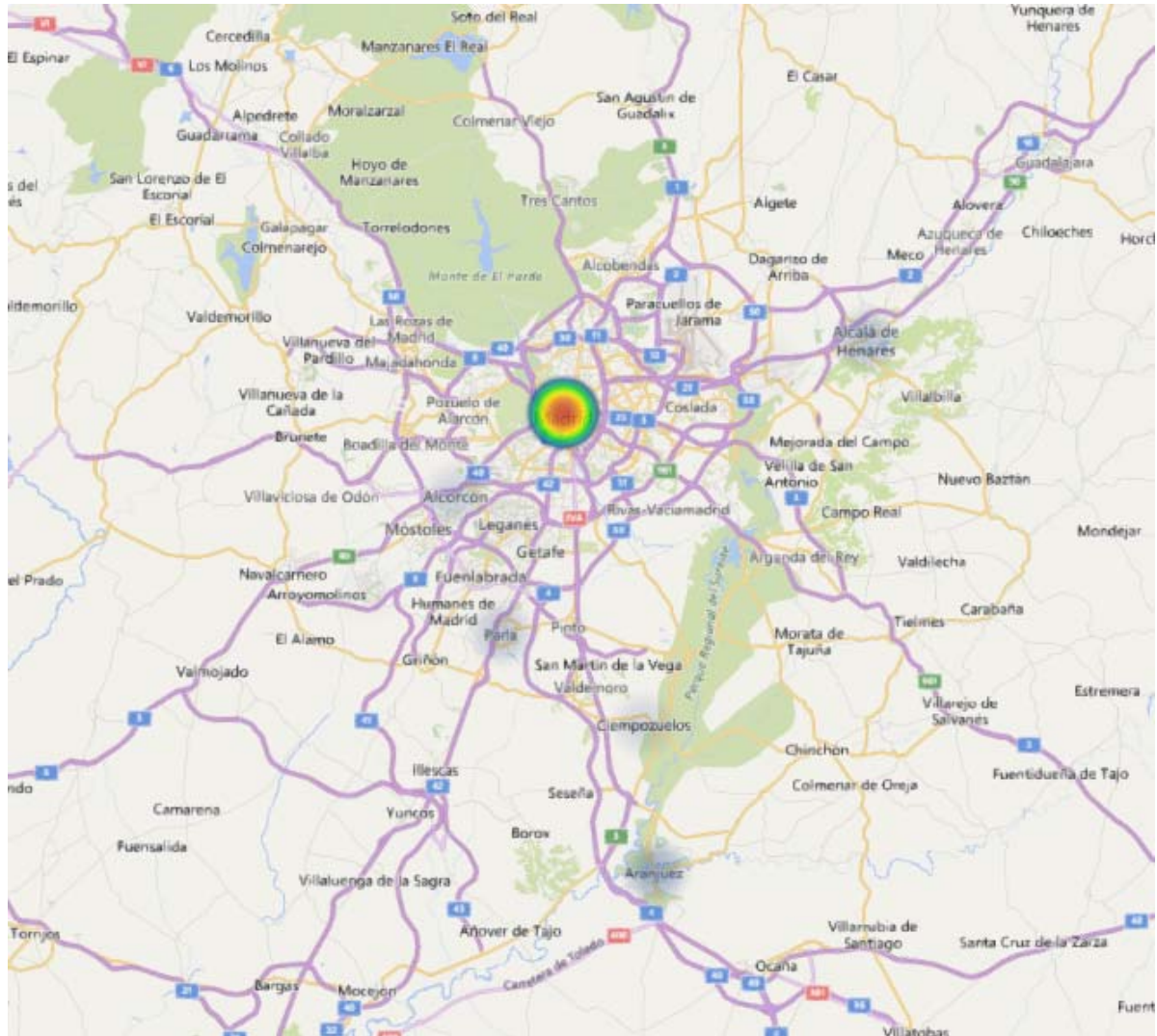
- Madrid: de los 16 municipios en los que se ubica alguno de los activos, el 85,36% del valor de Mercado se concentra en el término municipal de Madrid.
- Barcelona: de los 48 municipios en los que se ubica alguno de los activos, más del 50% del valor de Mercado se concentra en los términos municipales de Barcelona, Sabadell, Rubí, L'Hospitalet de Llobregat y Terrassa, mientras que estos mismos municipios, más Badalona, concentran más del 50% de las unidades.
- Málaga: de los 11 municipios en los que se ubica alguno de los activos, más del 50% del valor de Mercado se concentra en 2 términos municipales (Casares y Málaga) y, en número de unidades, más del 50% se encuentran en los mismos 2 municipios.

Estas provincias son, junto con Alicante, las zonas de mayor actividad inmobiliaria de transacciones de vivienda en estos momentos y, por tanto, contribuye a dotar de una gran fortaleza a la cartera.



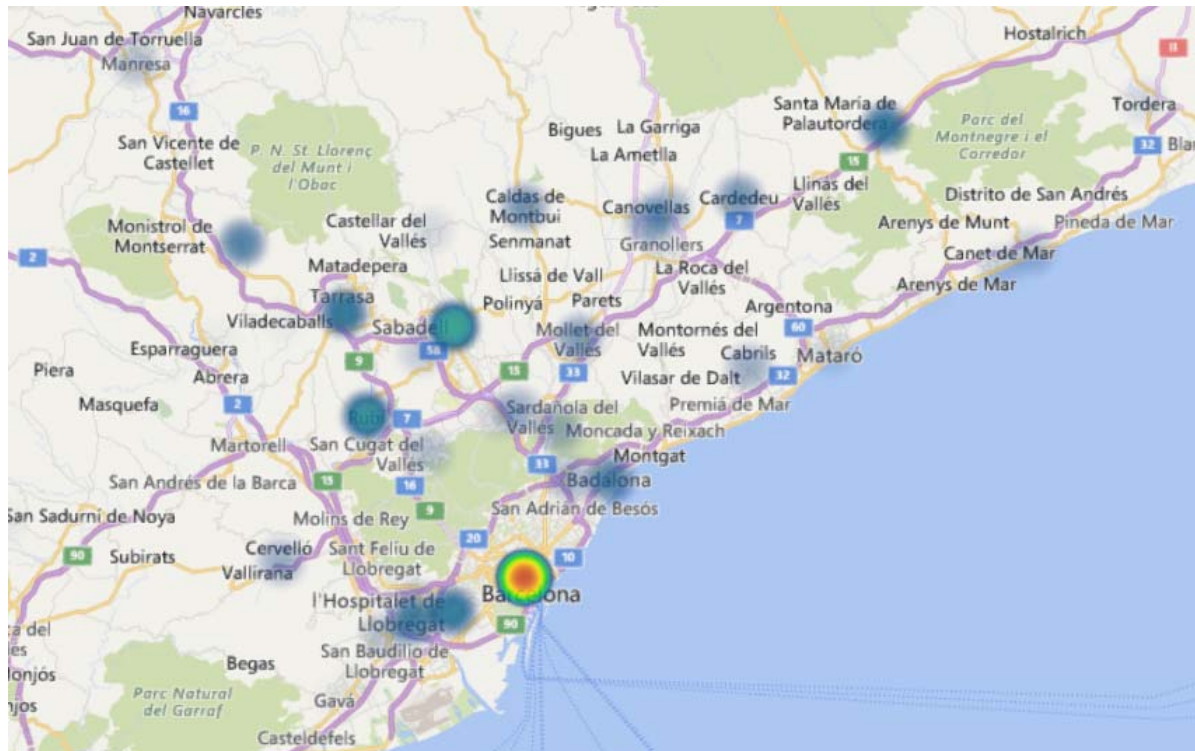
Distribución (nº de unidades) en la provincia de Málaga

Como puede observarse en la imagen, la cartera -en la provincia de Málaga- se concentra a lo largo de la costa, en zonas de gran actividad inmobiliaria vinculada al turismo, especialmente en Casares, Mijas, Marbella, así como en Málaga capital. Esta zona es de un gran dinamismo inmobiliario en la actualidad.



Distribución (nº de unidades) en la provincia de Madrid

Como puede observarse, en la provincia de Madrid, el valor de mercado y el número de unidades de la cartera está concentrado mayoritariamente en la ciudad de Madrid.



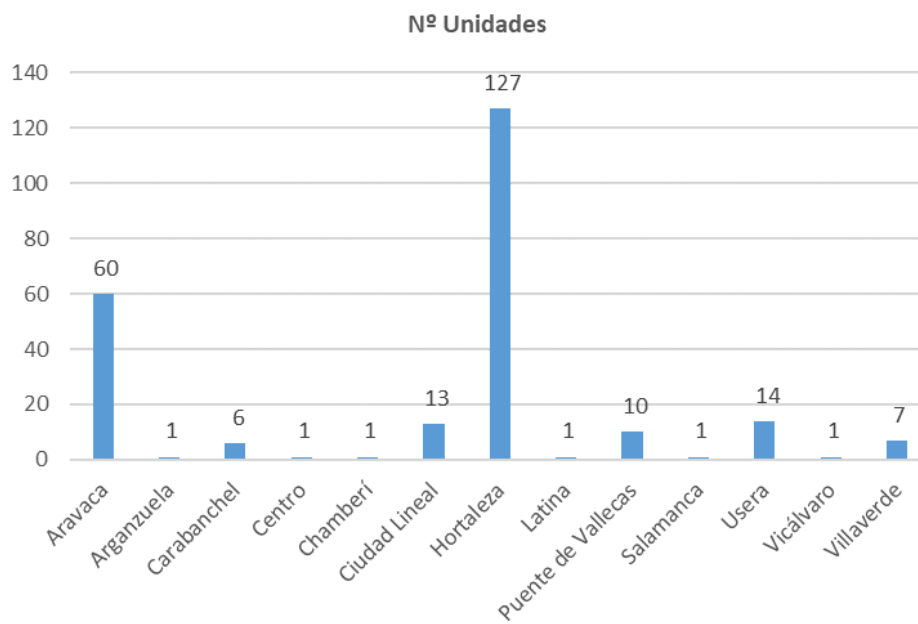
Distribución (nº de unidades) en la provincia de Barcelona

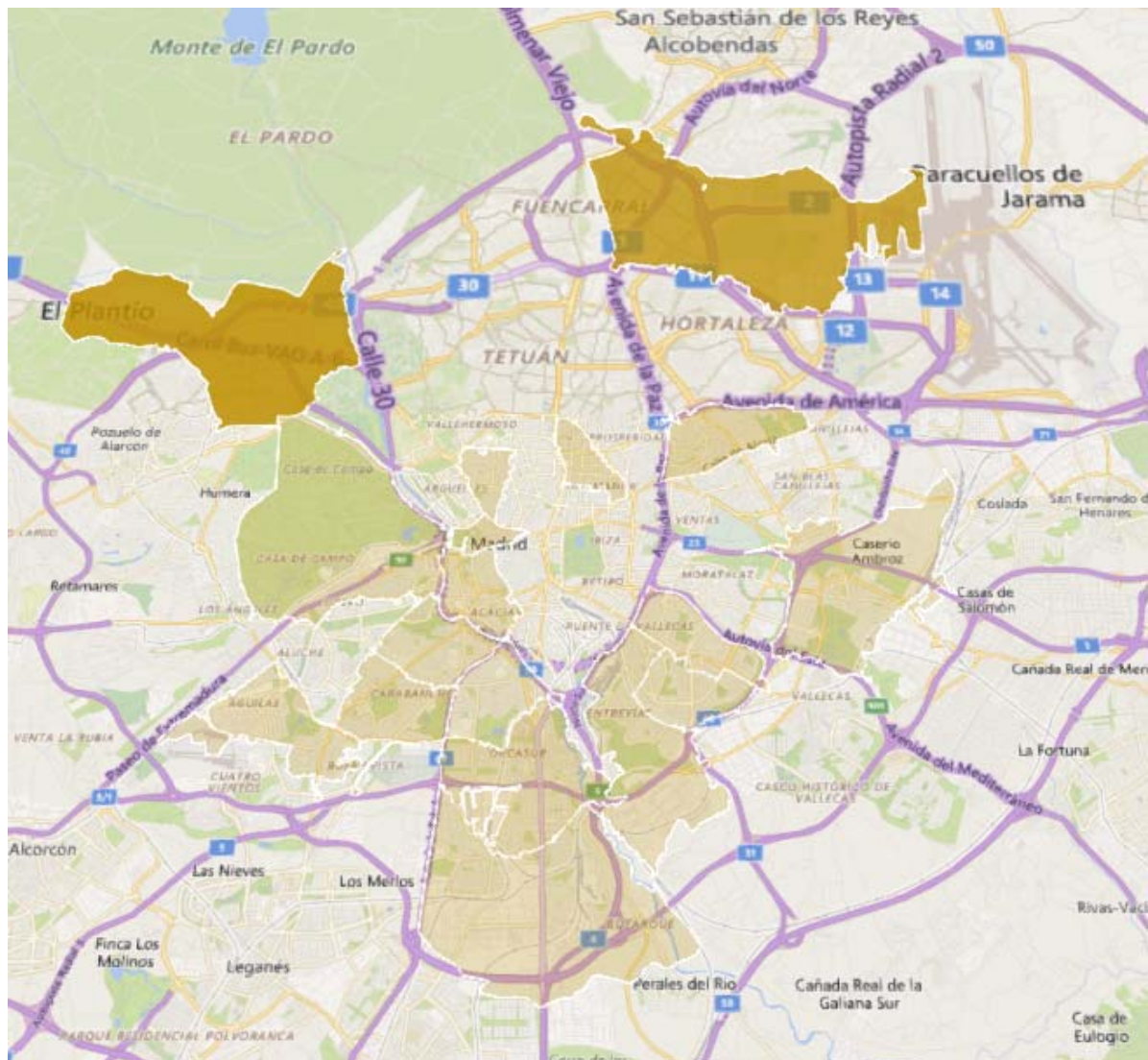
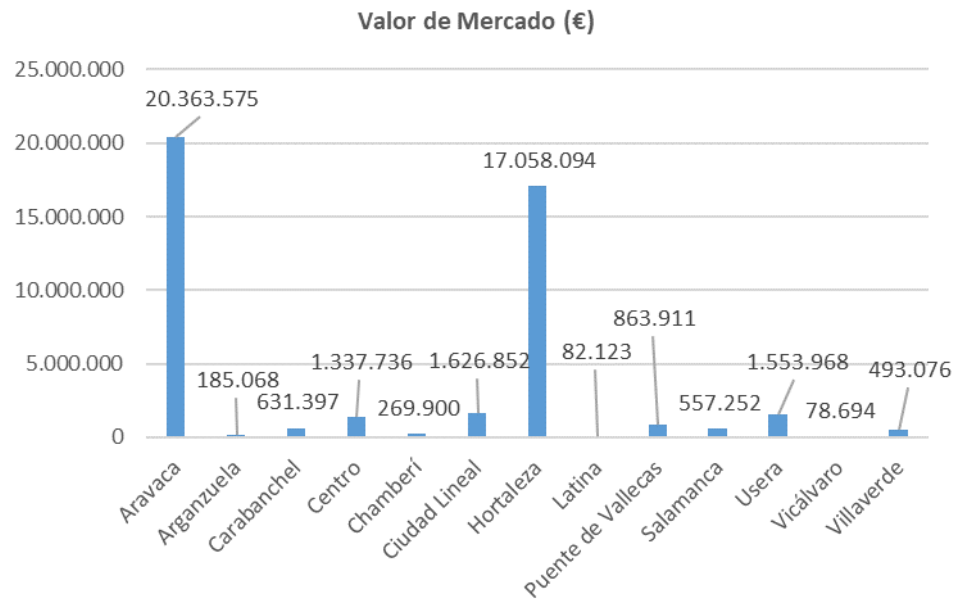
Como puede observarse, en la provincia de Barcelona, el valor de mercado y el número de unidades de la cartera está concentrado mayoritariamente en la ciudad de Barcelona y en los municipios limítrofes, como se ha comentado anteriormente.

A nivel municipal, Madrid concentra el mayor número de unidades (243), seguida por Guadalajara (135), Burgos (93), Casares y Arucas (68 unidades), Barcelona (65) y Málaga (62 unidades).

A continuación, se incluye el detalle de la distribución por distritos en el municipio de Madrid.

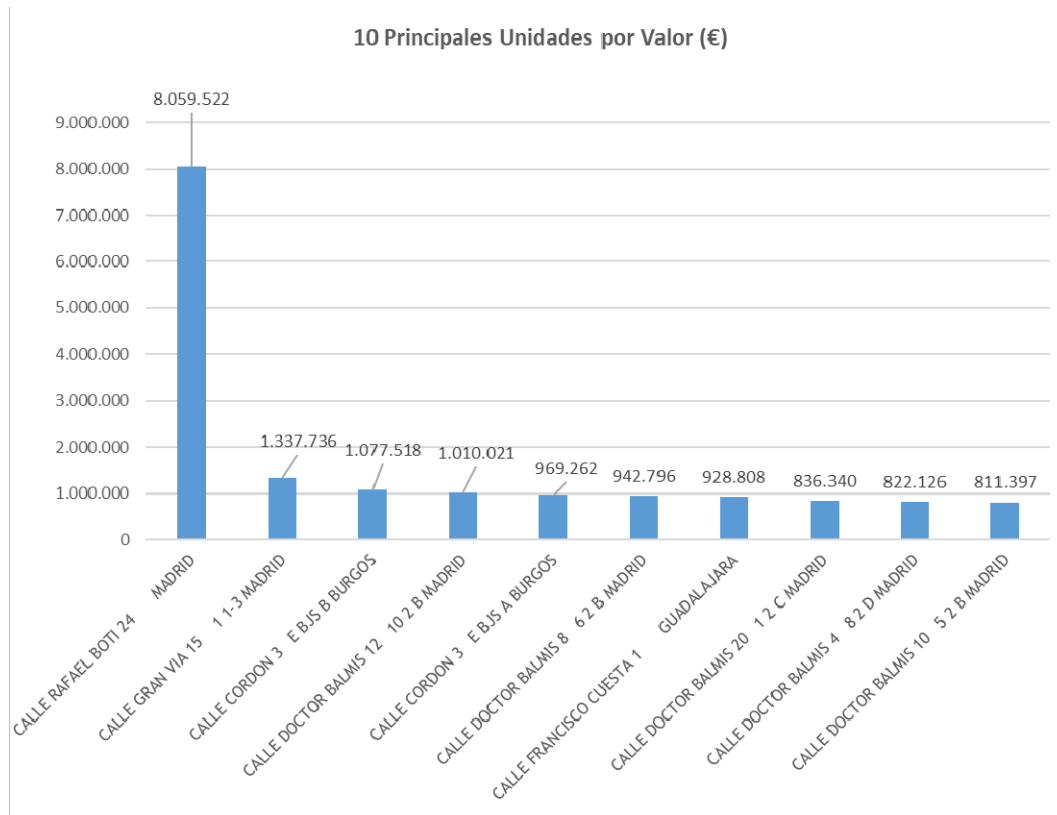
Distrito	Nº Unidades	Valor de Mercado (€)
Aravaca	60	20.363.575
Arganzuela	1	185.068
Carabanchel	6	631.397
Centro	1	1.337.736
Chamberí	1	269.900
Ciudad Lineal	13	1.626.852
Hortaleza	127	17.058.094
Latina	1	82.123
Puente de Vallecas	10	863.911
Salamanca	1	557.252
Usera	14	1.553.968
Vicálvaro	1	78.694
Villaverde	7	493.076
Total general	243	45.101.646





Distribución de la cartera (nº unidades) por distritos de Madrid

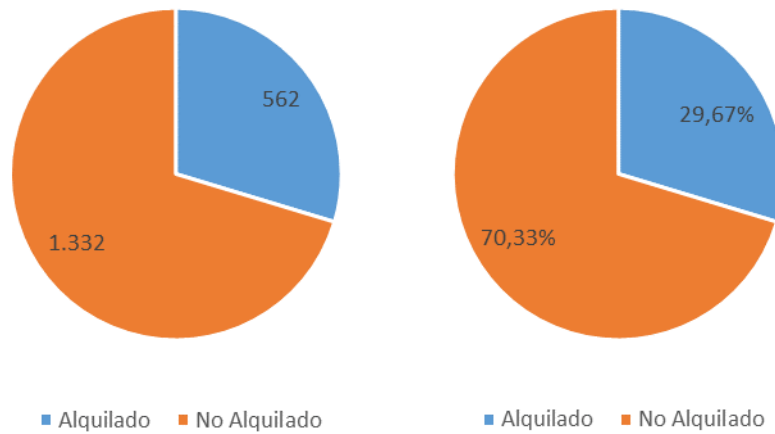
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado



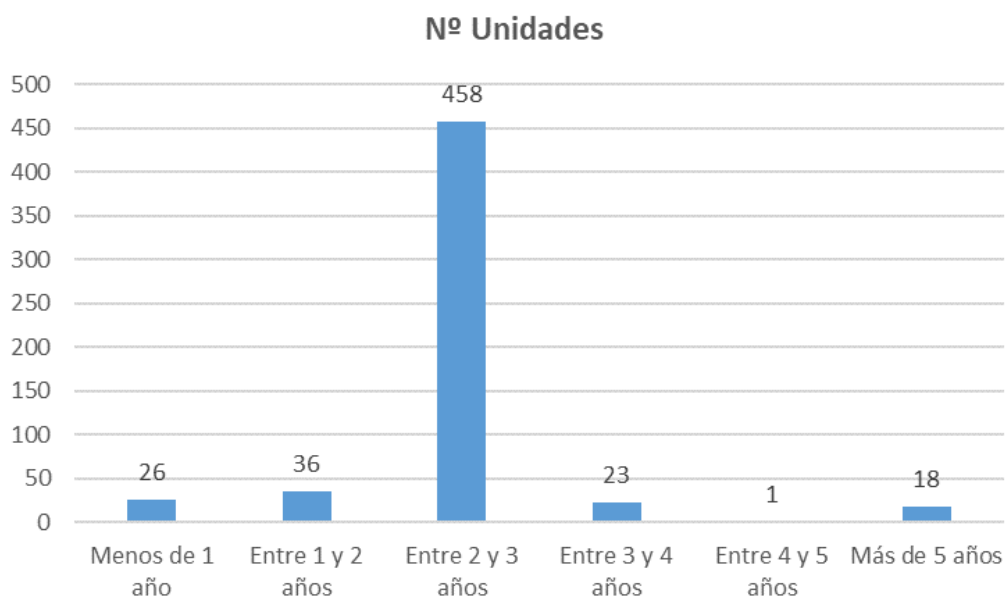
Activo	Valor de Mercado (€)
CALLE RAFAEL BOTI 24 MADRID	8.059.522
CALLE GRAN VIA 15 1 1-3 MADRID	1.337.736
CALLE CORDON 3 E BJS B BURGOS	1.077.518
CALLE DOCTOR BALMIS 12 10 2 B MADRID	1.010.021
CALLE CORDON 3 E BJS A BURGOS	969.262
CALLE DOCTOR BALMIS 8 6 2 B MADRID	942.796
CALLE FRANCISCO CUESTA 1 GUADALAJARA	928.808
CALLE DOCTOR BALMIS 20 1 2 C MADRID	836.340
CALLE DOCTOR BALMIS 4 8 2 D MADRID	822.126
CALLE DOCTOR BALMIS 10 5 2 B MADRID	811.397

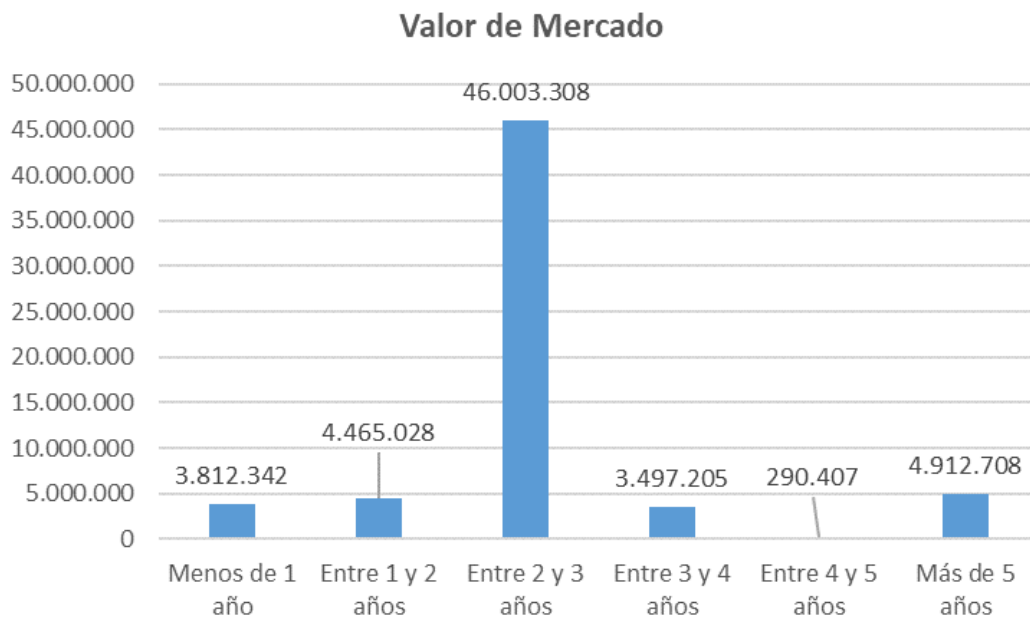
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación

La Cartera se encuentra dividida en dos categorías: unidades alquiladas y unidades no alquiladas. Las unidades alquiladas suman un total de 562 unidades, equivalente al 29,67% del total de la cartera.



En términos de duración de contrato, entendido como plazo de arrendamiento restante a fecha de valoración, la estructura es como sigue:



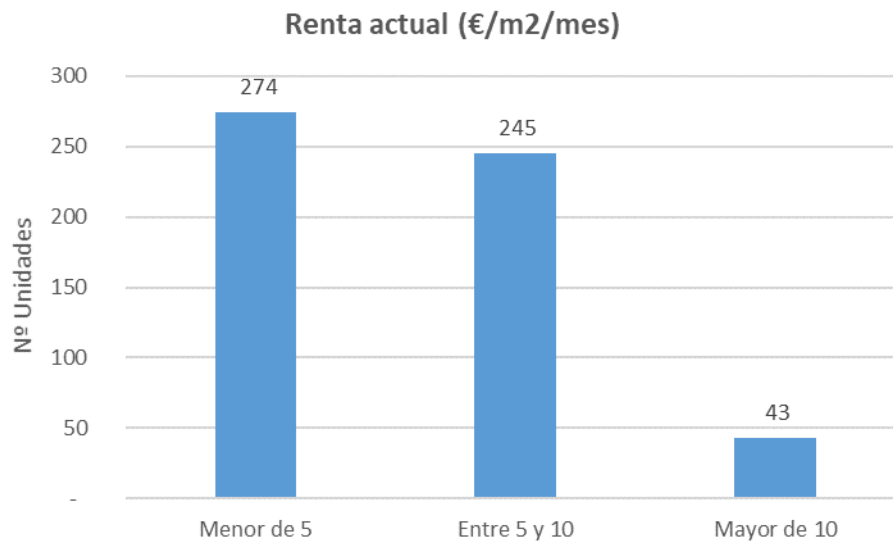


Plazo de Arrendamiento Remanente	Nº Unidades	Valor de Mercado
Menos de 1 año	26	3.812.342
Entre 1 y 2 años	36	4.465.028
Entre 2 y 3 años	458	46.003.308
Entre 3 y 4 años	23	3.497.205
Entre 4 y 5 años	1	290.407
Más de 5 años	18	4.912.708
Total	562	62.980.998

El 81,49% de las unidades alquiladas tiene una duración de contrato remanente de entre 2 y 3 años de duración, mientras que el 73,04% del valor de Mercado de las unidades arrendadas se acumula en estas mismas unidades.

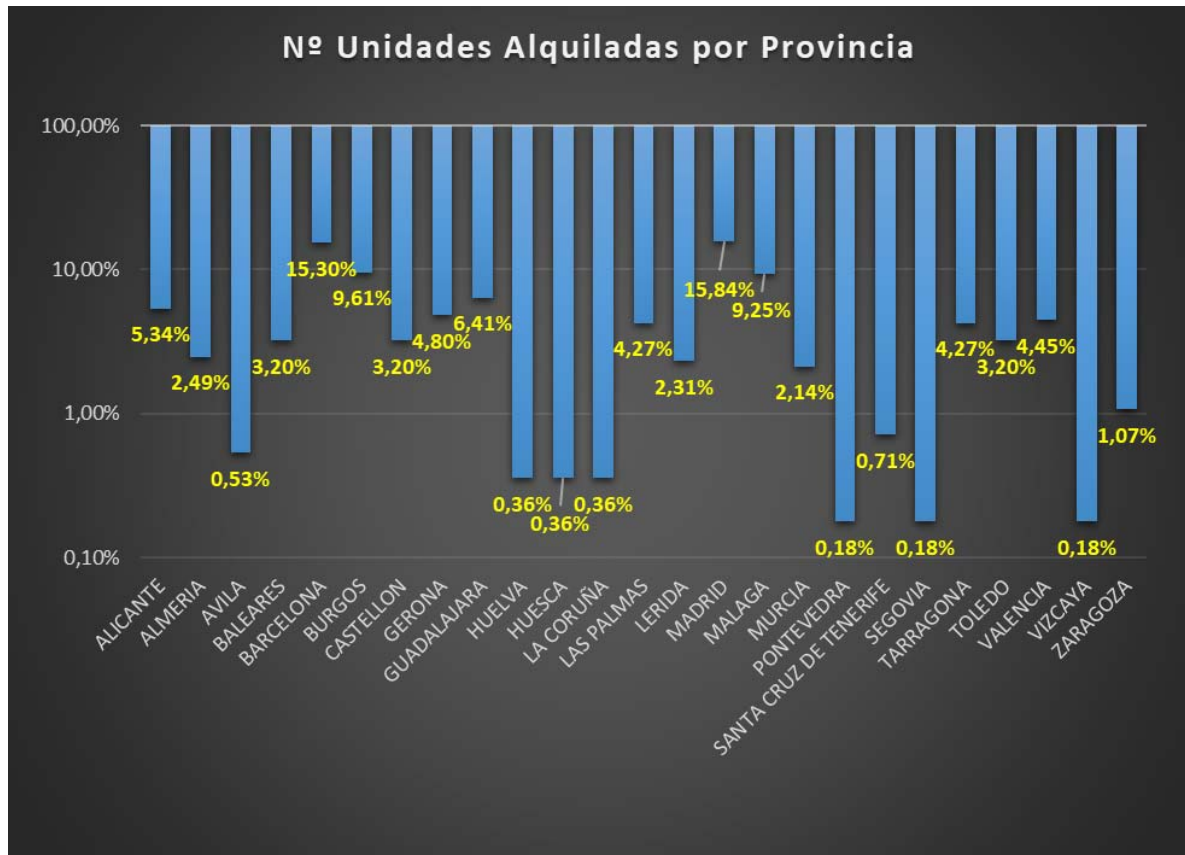
Renta de Contrato

Para las unidades alquiladas, la renta de contrato está concentrada al 92,35% entre unidades con una renta unitaria igual o menor a 10 euros/m²/mes.



No. Unidades	Renta actual (€/m ² /mes)	Proporción
274	Menor de 5	48,75%
245	Entre 5 y 10	43,59%
43	Mayor de 10	7,65%
562	5,80	100%

La renta contractual media de la cartera se sitúa en 5,80 euros/m²/mes.

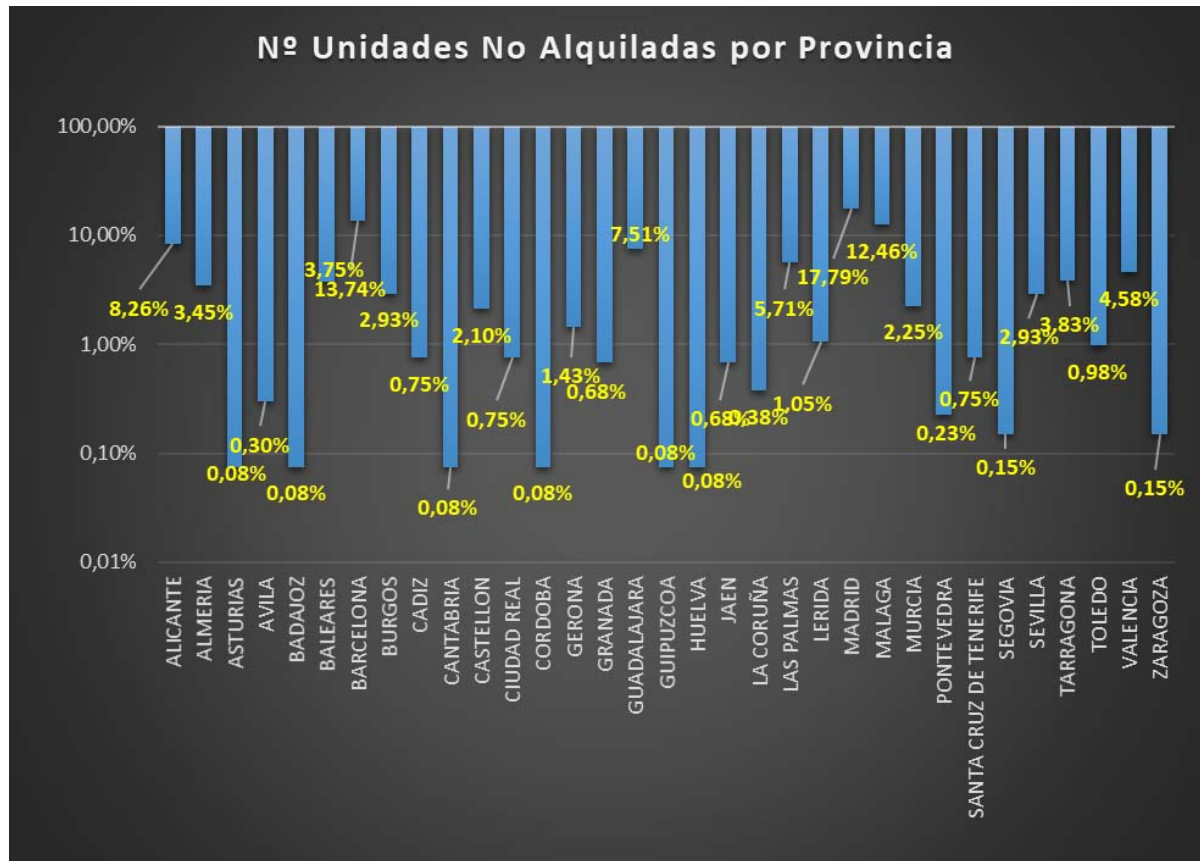


Por lo que respecta a la distribución provincial de alquileres, el conjunto de las provincias de Barcelona, Madrid, Burgos y Guadalajara concentran el 47,15% de las unidades.

La provincia de Madrid concentra el 15,84% del total de unidades alquiladas, Barcelona el 15,30%, Burgos el 9,61% y Guadalajara el 6,41% del total.

Distribución provincial de unidades alquiladas

Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
ALICANTE	30	5,34%
ALMERIA	14	2,49%
AVILA	3	0,53%
BALEARES	18	3,20%
BARCELONA	86	15,30%
BURGOS	54	9,61%
CASTELLON	18	3,20%
GERONA	27	4,80%
GUADALAJARA	36	6,41%
HUELVA	2	0,36%
HUESCA	2	0,36%
LA CORUÑA	2	0,36%
LAS PALMAS	24	4,27%
LERIDA	13	2,31%
MADRID	89	15,84%
MALAGA	52	9,25%
MURCIA	12	2,14%
PONTEVEDRA	1	0,18%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	4	0,71%
SEGOVIA	1	0,18%
TARRAGONA	24	4,27%
TOLEDO	18	3,20%
VALENCIA	25	4,45%
VIZCAYA	1	0,18%
ZARAGOZA	6	1,07%
Total	562	100%



Por lo que respecta a la distribución provincial de activos no alquilados, el conjunto de las provincias de Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante y Guadalajara concentran el 59,76% de las unidades.

La provincia de Madrid concentra el 17,79% del total de unidades no alquiladas, Barcelona el 13,74%, Málaga el 12,46%, Alicante el 8,26% y Guadalajara el 7,51% del total.

Distribución provincial de unidades no alquiladas

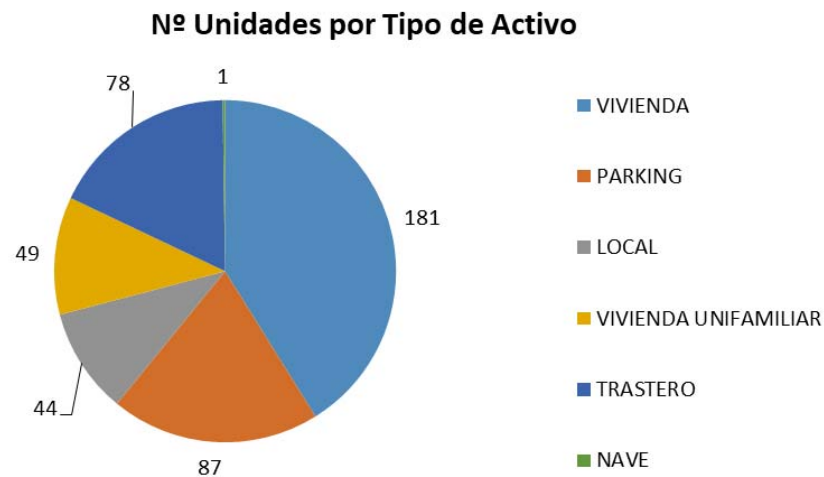
Provincia	No. Unidades	Proporción (%)
ALICANTE	110	8,26%
ALMERIA	46	3,45%
ASTURIAS	1	0,08%
AVILA	4	0,30%
BADAJOS	1	0,08%
BALEARES	50	3,75%
BARCELONA	183	13,74%
BURGOS	39	2,93%
CADIZ	10	0,75%
CANTABRIA	1	0,08%
CASTELLON	28	2,10%
CIUDAD REAL	10	0,75%
CORDOBA	1	0,08%
GERONA	19	1,43%
GRANADA	9	0,68%
GUADALAJARA	100	7,51%
GUIPUZCOA	1	0,08%
HUELVA	1	0,08%
JAEN	9	0,68%
LA CORUÑA	5	0,38%
LAS PALMAS	76	5,71%
LERIDA	14	1,05%
MADRID	237	17,79%
MALAGA	166	12,46%
MURCIA	30	2,25%
PONTEVEDRA	3	0,23%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	10	0,75%
SEGOVIA	2	0,15%
SEVILLA	39	2,93%
TARRAGONA	51	3,83%
TOLEDO	13	0,98%
VALENCIA	61	4,58%
ZARAGOZA	2	0,15%
Total	1.332	100%

PERÍMETRO 2

El 61,70% de La Cartera, en términos de valor de Mercado, está representado por viviendas (22.931.499 €) y el restante 38,30% (14.234.699 €) está compuesto por locales comerciales, nave industrial, plazas de aparcamiento y trasteros no vinculados a viviendas.

4.1. Composición de La Cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso residencial colectiva es la tipología que representa el mayor valor de La Cartera (18.647.118 €), seguido por plazas de aparcamiento (7.467.476 €), local comercial (5.996.435 €), residencial unifamiliar (4.284.381 €), trastero (618.139 €) y nave industrial (152.649 €).

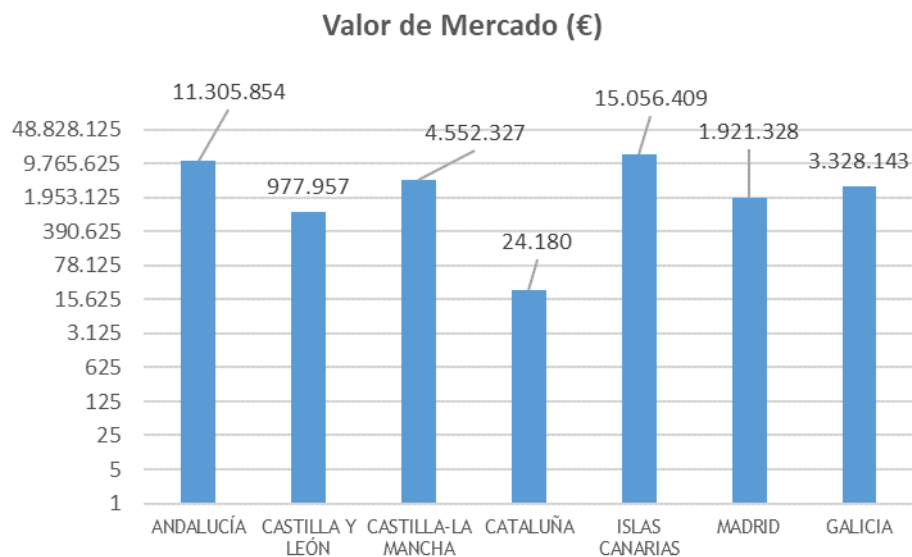


La siguiente tabla muestra la descomposición de La Cartera en términos de uso.

Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	18.647.118	181
PARKING	7.467.476	87
LOCAL	5.996.435	44
VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.284.381	49
TRASTERO	618.139	78
NAVE	152.649	1
TOTAL	37.166.198	440

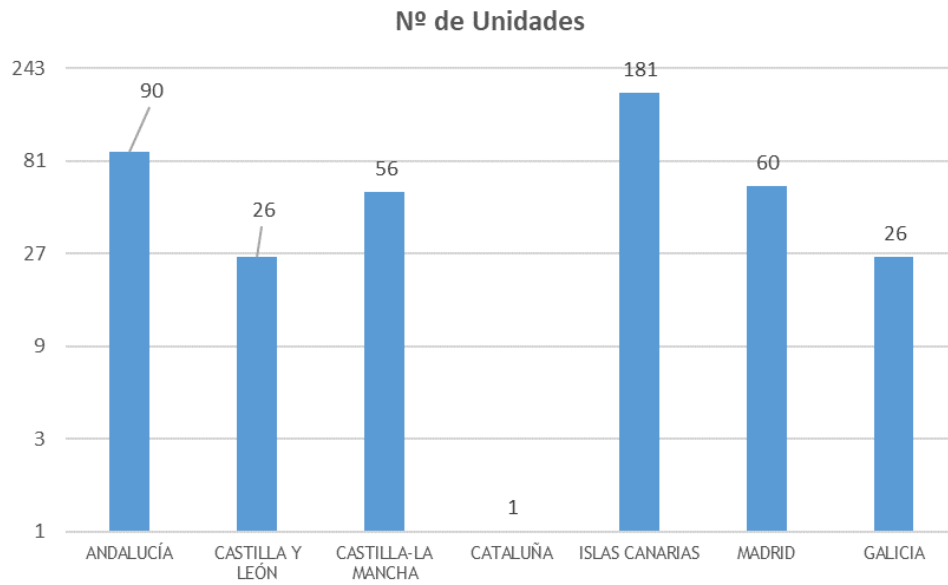
4.2. Composición de La Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en 7 Comunidades Autónomas, pero se concentra significativamente en algunas de ellas. Las Comunidades Autónomas de Andalucía e Islas Canarias concentran el 70,93% del valor de Mercado total. Asimismo, Islas Canarias concentra el 40,51% del valor total.



Escala logarítmica

Canarias concentra el 40,51% del valor total, Andalucía el 30,42% del valor y Castilla-La Mancha el 12,25% del valor del Perímetro.



Escala logarítmica

Canarias concentra el mayor porcentaje de unidades (41,14%), seguido por Andalucía (20,45%), Madrid (13,64%) y Castilla-La Mancha (12,73%).

Tabla resumen de La Cartera por ubicación regional

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado (€)	No. Unidades
ANDALUCÍA	11.305.854	90
CASTILLA Y LEÓN	977.957	26
CASTILLA-LA MANCHA	4.552.327	56
CATALUÑA	24.180	1
ISLAS CANARIAS	15.056.409	181
MADRID	1.921.328	60
GALICIA	3.328.143	26
Total	37.166.198	440

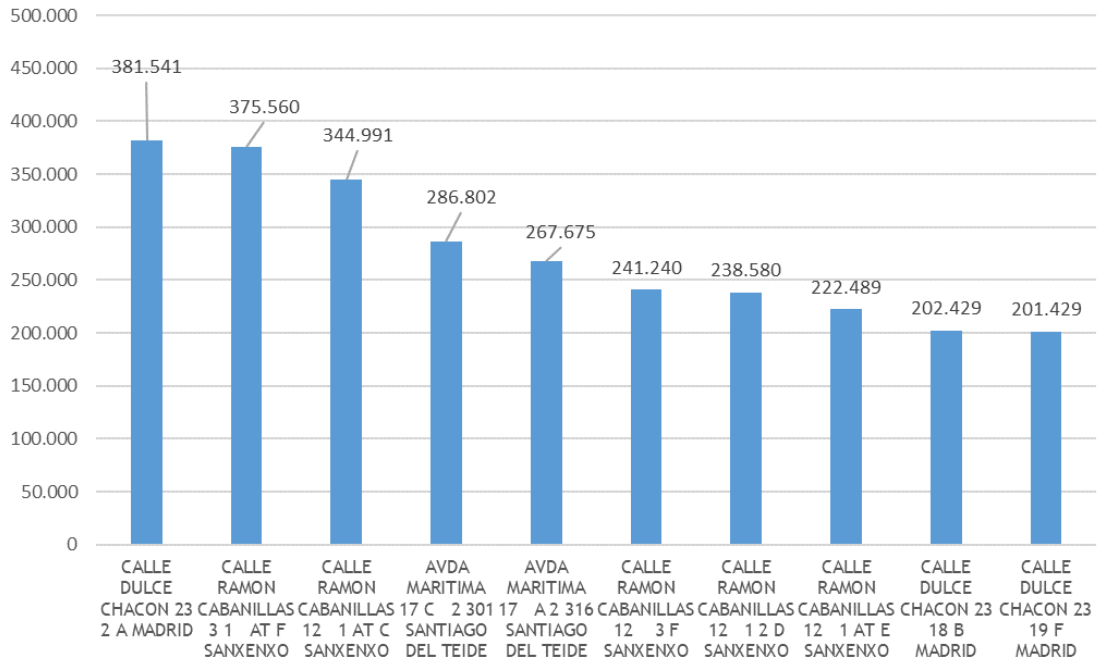
Distribución provincial

La Cartera se distribuye en 7 provincias, de una manera heterogénea. En la provincia de Tenerife se concentra el 41,14% del número de unidades y el 40,51% del valor total. En Málaga se ubica el 20,45% del total de unidades y el 30,42% del valor. Asimismo, en la provincia de Guadalajara se ubica el 12,73% del número de unidades y el 12,25% del valor.

Provincia	No. Unidades	Valor de Mercado (€)
SANTA CRUZ DE TENERIFE	15.056.409	181
MALAGA	11.305.854	90
GUADALAJARA	4.552.327	56
PONTEVEDRA	3.328.143	26
MADRID	1.921.328	60
BURGOS	977.957	26
BARCELONA	24.180	1
Total	37.166.198	440

4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado

10 Principales Unidades por Valor (€)



Activo	Valor de Mercado (€)
CALLE DULCE CHACON 23 2 A MADRID	381.541
CALLE RAMON CABANILLAS 3 1 AT F SANXENXO	375.560
CALLE RAMON CABANILLAS 12 1 AT C SANXENXO	344.991
AVDA MARITIMA 17 C 2 301 SANTIAGO DEL TEIDE	286.802
AVDA MARITIMA 17 A 2 316 SANTIAGO DEL TEIDE	267.675
CALLE RAMON CABANILLAS 12 3 F SANXENXO	241.240
CALLE RAMON CABANILLAS 12 1 2 D SANXENXO	238.580
CALLE RAMON CABANILLAS 12 1 AT E SANXENXO	222.489
CALLE DULCE CHACON 23 18 B MADRID	202.429
CALLE DULCE CHACON 23 19 F MADRID	201.429

4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación

Ninguna unidad de este Perímetro 2 está alquilada. Por tanto, el 100% de las unidades se clasifican como No Alquiladas.

SECCIÓN 5 - CONCLUSIONES

Factores positivos

- Cartera eminentemente residencial-vivienda, el tipo de activo más seguro y con mayores expectativas de crecimiento sostenido a corto y medio plazo
- Cartera concentrada (en número de unidades y valor de mercado) en provincias de gran potencial: Madrid, Barcelona, Málaga y Alicante, que son las provincias con un mayor número de transacciones de viviendas y con los mercados residenciales más dinámicos
- Más del 80% de las unidades están situadas en capitales de provincia o grandes áreas metropolitanas: Madrid, Barcelona, L' Hospitalet de Llobregat, Valencia, Alicante... y en zonas de carácter turístico con gran dinamismo
- Cartera fundamentalmente de primera residencia, aunque con producto de segunda residencia en zonas de gran actividad inmobiliaria (zona costera de Alicante, Málaga y Canarias)
- Si la estrategia fuese la explotación en rentabilidad, la concentración en zonas de gran potencial y centros económicos de primer orden de este tipo de activos en esas ubicaciones tiene una gran facilidad de alquiler

Factores menos positivos

- Grado de ocupación en torno al 30%, debido a los trabajos previos a la comercialización
- Cartera con costes de gestión elevados al tratarse de unidades residenciales diseminadas
- El proceso de implantación de la estrategia de cartera podría dilatarse en el tiempo al tratarse de unidades residenciales diseminadas

SECCIÓN 6 - VALORACIÓN

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la cartera:

a) Valor de Mercado

PERÍMETRO 1

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de la cartera descrita en este informe, a fecha de 31 de agosto de 2018:

214.690.000 € (Redondeado)
(Doscientos Catorce Millones Seiscientos Noventa Mil Euros)

PERÍMETRO 2

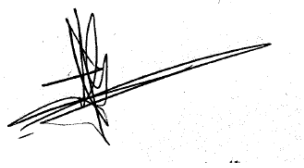
Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de la cartera descrita en este informe, a fecha de 31 de agosto de 2018:

37.165.000 € (Redondeado)
(Treinta y Siete Millones Ciento Sesenta y Cinco Mil Euros)

SECCIÓN 7 - CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe, en su totalidad o en parte del mismo. La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Sergio Espadero Colmenar, MRICS
Director Advisory Services

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

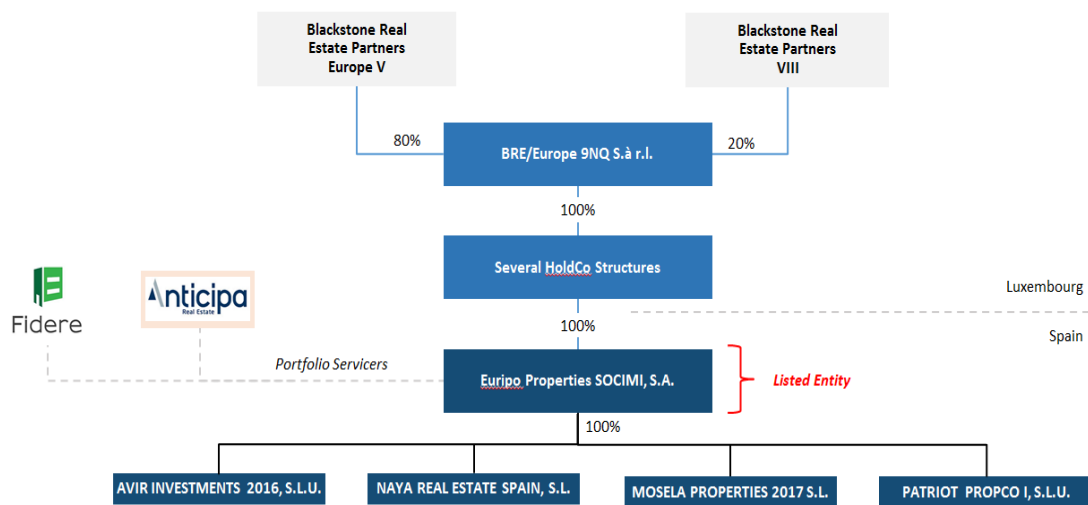
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Euripo Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Filiales

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

Euripo Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), a fecha de hoy (y que se mantendrá previsiblemente hasta la fecha de incorporación al MAB, sin perjuicio de la entrada de accionistas minoritarios), cuenta con la siguiente estructura:



La Sociedad es titular del 100% del capital social de las sociedades Avir Investments 2016, S.L.U. (“**Avir**”), Mosela Properties 2017, S.L.U. (“**Mosela**”), Patriot Propco I, S.L.U. (“**Patriot Propco I**”) y Naya Real Estate Spain, S.L.U. (“**Naya**”) y conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo**”).

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

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

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

La mencionada membresía en el Consejo y cargos se replica en las sociedades Avir, Patriot Propco I y Naya a fecha de incorporación del MAB.

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

- D. Jean François Bossy (presidente)

- D. Solveig Diana Hoffmann (vocal)
- D. Diego San José de Santiago (vocal)

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

Anticipa Real Estate, S.L.U. ("**Anticipa**"), que es proveedor de servicios 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
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales 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 los requisitos derivados de la incorporación en el MAB de la Sociedad.
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o Toda operación por importe superior a 350.000 euros que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de las sociedades del Grupo deberá ser aprobada por el consejero delegado de la correspondiente sociedad del Grupo mancomunadamente con otro consejero de la sociedad en cuestión. Por debajo de este importe, cada una de las sociedades del Grupo tiene aprobada una estructura de apoderamientos idéntica a los efectos de enajenar o adquirir activos inmobiliarios. Aun así, se deja expresa constancia que no está prevista ninguna compra de activos inmobiliarios por parte del Grupo.
- 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 II. *abajo*) suministrada por auditores para formar sus decisiones.
- Aprobación de previsiones o estimaciones requeridas por el MAB y actualización de las mismas
 - o De conformidad con el apartado 1.5 de la Circular 2/2018, para el caso de que en el momento de solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad, la misma no haya sido auditada durante 24 meses consecutivos, el Consejo deberá presentar y aprobar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos, notificándolo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la compañía alcance tres ejercicios.

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

c) Formación de los componentes del Consejo

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo en base a su formación que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

- **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 administración de la Sociedad, es Licenciado en Ciencias Económica 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.

- **D. Jean-Christophe Dubois (Consejero)**

D. Jean-Christophe Dubois, miembro del consejo de administración 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 otras sociedades participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

- **D. Jean François Bossy (Consejero)**

D. Jean-François Bossy, miembro del consejo de administración 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. BRE Europe Real Estate Investment debe entenderse en general como un grupo de entidades que prestan servicios a las compañías de la cartera 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. Diego San José de Santiago (Consejero)**

D. Diego San José de Santiago, miembro del consejo de administración 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 otras sociedades vinculadas a Blackstone.

d) Función de los *Property Manager* (Anticipa Real Estate, S.L.U. y Fidere Residencial, S.L.U.)

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 al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y el Consejo que la representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

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

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

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

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

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

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de las cuentas individuales de 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 de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al MAB incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 6/2018 del MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Anticipa y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por personal dependiente de BRE Europe Real Estate Investment, filial de Blackstone.

Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el Consejo supervisa, con la asistencia de BRE Europe Real Estate Investment, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

III. Evaluación de riesgos

El Consejo, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
 - o Riesgos de cambios normativos;
 - o Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
 - o Riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
 - o Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al 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;

- Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
- Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
- Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
- Riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
- Riesgos derivados de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - Carácter cíclico del sector;
 - Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - Sector altamente competitivo; y
 - Riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

En El Prat de Llobregat, a 15 de octubre de 2018



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LAS SOCIMI.

**Sociedades Cotizadas de Inversión en el
Mercado Inmobiliario (SOCIMI).**



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.	18
2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	19
a. Objeto social. Participaciones.	19
b. No límite de financiación ajena.	19
c. Cómputo de rentas	20
d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.	20
e. No diversificación inmobiliaria.	20
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)	20
g. Capital social mínimo.	20
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.	20
3. Mejoras del régimen fiscal especial.	20
a. Gravamen del 0%	21
b. Bases impositivas negativas.	21
c. Plazos de permanencia obligatoria.	21
d. Gravamen especial.	21
e. Obligaciones de información en la memoria	21
f. Dividendos.	21
4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB	22
TALLER DE TRABAJO	23
Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.	23
TALLER DE TRABAJO	31
Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.	31
CHECK-LIST	33
La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)	33
Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?	35
1. ¿Qué es una SOCIMI?	35
2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)	35
3. Capital social mínimo.	35
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros	35
4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.	35
5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.	36

6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo. _____	36
7. Rentas del periodo impositivo. _____	37
8. Financiación ajena. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	39
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI _____	39
1. Elementos societarios. _____	40
2. Actividad obligatoria. _____	40
3. Activos permitidos. _____	40
4. Origen de ingresos. _____	40
5. Periodo de tenencia de activos. _____	41
Política de distribución de beneficios. _____	41
6. Incorporación a negociación. Cotización. _____	41
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades. _____	41
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales. _____	42
9. Régimen fiscal de los inversores. _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	42
(a) Dividendos _____	42
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial. _____	44
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI _____	44
TALLER DE TRABAJO _____	45
¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”? _____	45
1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo? _____	45
2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo. _____	46
TALLER DE TRABAJO _____	51
Aportaciones en especie a las SOCIMI. _____	51
1. Ventajas _____	51
2. Desventajas _____	52
TALLER DE TRABAJO _____	53
Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53

1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.	53
2. Requisitos financieros SOCIMI.	53
3. Beneficios fiscales SOCIMI.	54
TALLER DE TRABAJO	55
Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.	55
1. Proceso de constitución de una SOCIMI.	55
2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc.	56
TALLER DE TRABAJO.	57
¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.	57
1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.	57
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional.	58
Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.	60
1. Acciones deben nominativas	60
2. Admitidas a negociación.	60
3. Tasación.	60
4. Objeto social.	60
5. Abono de dividendos.	61
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.	61
Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI.	63
1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas.	63
2. Carácter nominativo de la acciones.	64
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles.	65
4. Desaparece la diversificación en inmuebles.	65
5. Financiación ilimitada.	65
TALLER DE TRABAJO	67
Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas 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).	67
TALLER DE TRABAJO	70
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones.	70
TALLER DE TRABAJO	72
Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.	72
Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio	73

Artículo 1. Denominación social	73
Artículo 2. Objeto social	73
Artículo 3. Duración	73
Artículo 4. Domicilio social	73
Título II. Capital social, acciones y accionistas	73
Artículo 5. Capital social	73
Artículo 6. Las acciones	73
Artículo 7. Condición de accionista	73
Artículo 8. Prestaciones accesorias	73
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones	73
Artículo 10. Transmisión de las acciones	73
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista	73
Título III. Aumento y reducción de capital	73
Artículo 12. Aumento de capital	73
Artículo 13. Capital autorizado	73
Artículo 14. Reducción de capital	73
Título IV. Obligaciones y otros valores	73
Artículo 15. Emisión de obligaciones	73
Artículo 16. Emisión de otros valores	73
Título V. Órganos rectores de la sociedad	73
Artículo 17. Órganos de la sociedad	73
Sección i. – la junta general	73
Artículo 18. Junta general	73
Artículo 19. Clases de juntas	73
Artículo 20. Convocatoria de la junta general	73
Artículo 21. Junta universal	73
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración	73
Artículo 23. Constitución de la junta	73
Artículo 24. Derecho de asistencia	73
Artículo 25. Representación para asistir a la junta	73
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia	73
Artículo 27. Derecho de información	73
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta	73
Artículo 29. Lista de asistentes	73
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones	73
Artículo 31. Adopción de acuerdos	73
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones	73
Sección II. El consejo de administración	73
Artículo 33. Consejo de administración	73
Artículo 34. Funciones del consejo de administración	73
Artículo 35. Composición del consejo de administración	73
Artículo 36. Equilibrio del consejo	73
Artículo 37. Duración	74
Artículo 38. Retribución de los consejeros	74
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración	74
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración	74
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones	74
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones	74
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo	74
Artículo 43. Delegación de facultades	74
Artículo 44. Comisión de auditoría y control	74
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones	74
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web	74

Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo	74
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros	74
Artículo 48. Página web corporativa	74
Título VI. Cuentas anuales	74
Artículo 49. Ejercicio social	74
Artículo 50. Documentación contable	74
Artículo 51. Cuentas anuales	74
Artículo 52. Informe de gestión	74
Artículo 53. Auditores de cuentas	74
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales	74
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos	74
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales	74
Título VII. Disolución y liquidación	74
Artículo 57. Causas de disolución	74
Artículo 58. Liquidación	74
Título VIII. Incompatibilidades	74
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades	74
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos	74
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos	74
Disposición transitoria	74
Anexo	74

TALLER DE TRABAJO **110**

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.	110
Artículo 1.- Finalidad e interpretación	111
Artículo 2.- Aprobación y modificación	111
Artículo 3.- Difusión	111
TÍTULO I	111
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración	111
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista	111
TÍTULO II	111
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 6.- Composición cualitativa	111
Artículo 7.- Composición cuantitativa	111
TÍTULO III	111
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración	111
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes	111
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración	111
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración	111
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración	111
Artículo 13.- El Comité de Auditoría	111
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones	111
TÍTULO IV	111
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO	111
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración	111
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones	111
TÍTULO V	111
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS	111
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros	111
Artículo 18.- Designación de consejeros externos	111
Artículo 19.- Reección de consejeros	111

Artículo 20.- Duración del cargo	111
Artículo 21.- Cese de los consejeros	111
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero	111
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones	111
TÍTULO VI	111
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	111
Artículo 24.- Facultades de información e inspección	111
Artículo 25.- Auxilio de expertos	111
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO	111
Artículo 26.- Retribución del consejero	112
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección	112
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO	112
Sección 1ª. Deberes de diligencia	112
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero	112
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad	112
Artículo 29.- Deberes generales	112
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero	112
Artículo 31.- Deber de lealtad	112
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses	112
Artículo 33.- Deber de fidelidad	112
Artículo 34.- Información no pública	112
Artículo 35.- Oportunidades de negocios	112
Artículo 36.- Operaciones indirectas	112
Artículo 37.- Deberes de información del consejero	112
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos	112
Artículo 39.- Principio de transparencia	112
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad	112
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO	112
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo	112
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas	112
Artículo 43.- Relaciones con los mercados	112
Artículo 44.- Relaciones con los analistas	112
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.	112
Artículo 46.- Página web corporativa	112
Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI	142
1. Requisito de inversión de los activos.	142
2. Requisitos contables para el cómputo.	142
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles	143
4. Requisito de mantenimiento de los activos.	143
5. Financiación de las SOCIMI	144
CHECK-LIST	145
Régimen mercantil de las SOCIMI	145
1. Forma societaria	145
2. Objeto social.	146
3. Distribución de dividendos	147
Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de	

negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")	149
1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")	149
2. Circular 2/2013	149
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB	149
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB	150
5. Requisitos de difusión.	150
6. Lock-up de accionistas de referencia.	151
7. Participaciones Significativas	151
8. Valoración por un experto independiente.	151
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB	151
TALLER DE TRABAJO	153
Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.	153
TALLER DE TRABAJO	155
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
TALLER DE TRABAJO	157
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
TALLER DE TRABAJO	159
Análisis financiero de las SOCIMI.	159
1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).	159
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.	159
TALLER DE TRABAJO	162
El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.	162
1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.	162
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI	162
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.	163
El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.	163
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.	163
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.	163
4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV	164
Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.	164
Costes de gestión.	164
Costes de agencia.	164

Costes de transaccionales.	165
Liquidez.	165
Retornos históricos.	165
Tamaño de la SOCIMI.	165
Diversificación de activos subyacentes.	165
Rentabilidad.	166
Efecto país.	166
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.	166
Índice bursátil y capital flotante (free float).	166
Estructura del pasivo y patrimonio neto.	166
Riesgo-Compañía.	167
Coberturas de tipos de interés.	167
Tasaciones inmobiliarias y expectativas.	167
Gestión eficiente.	167
El efecto del ruido o riesgo irracional.	167

TALLER DE TRABAJO 169

Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa. 169

Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. 169

TALLER DE TRABAJO 180

Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI. 180

INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN. 181

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO 181

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. 181

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. 181

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. 181

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. 181

1.4.1. Nombre legal y comercial. 181

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. 181

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. 181

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 181

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. 181

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 181

1.6.3. Información fiscal. 181

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 181

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. 181

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. 181

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. 181

Nivel de diversificación. 181

Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. 181

Principales inversiones del Emisor. 181

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. _____	181
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. _____	181
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. _____	181
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. _____	182
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. _____	182
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____	182
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____	182
1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. _____	182
1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. _____	182
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. _____	182
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. _____	182
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas. _____	182
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. _____	182
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____	182
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____	182
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. _____	182
1.19. Información financiera. _____	182
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____	182
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. _____	182
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____	182
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. _____	182
1.20. Factores de riesgo. _____	182
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____	182
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad. _____	182
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____	182
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. _____	182
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. _____	183
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional. _____	183
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. _____	183
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de	

negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.	183
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.	183
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.	183
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.	183
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	183
4.1. Información relativa al Asesor Registrado.	183
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	183
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.	183
Anexo I. Cuentas anuales auditadas.	183
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.	183

TALLER DE TRABAJO 342

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. 342

1. Principales riesgos de la inversión 342

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.	342
b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo.	342
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.	343
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación.	343
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.	344
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.	344
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.	345
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.	345
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.	346

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 346

3. Factores de Riesgo 346

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad	346
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:	346
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:	346
(iii) Riesgo de competencia	346
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.	347
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.	347
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias	348
b. Riesgos operativos y de valoración	348
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación	348
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.	348
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.	348
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.	348
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.	349
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.	349
c. Riesgos vinculados a los Gestores	350
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros	350
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.	350
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad.	350
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores.	350
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.	350

(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad.	350
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.	350
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.	350
d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad	350
(i) Nivel de endeudamiento	350
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.	350
e. Riesgos asociados al sector inmobiliario	351
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.	351
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.	351
Due Diligence de la propiedad	351
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad	352
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.	352
(ii) Evolución de la cotización.	352
(iii) Recomendaciones de buen gobierno.	352
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.	352

Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

	379
--	------------

1. Requisitos generales. Capital social.	379
2. Estatutos sociales de las SOCIMI	380
3. Folleto Informativo por la CNMV	380
4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez	381
5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float	381
6. Valoración de experto independiente	381
7. Información financiera periódica y página web.	382
8. Accionistas de referencia. Lock-Up	382

TALLER DE TRABAJO 384

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil	384
--	-----

TALLER DE TRABAJO 386

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.	386
1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.	386
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias.	386

TALLER DE TRABAJO 388

Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.	388
Información a facilitar por el asesor.	388
Información periódica (semestral y anual).	388
Información relevante.	388
Participaciones privilegiadas.	388
Operaciones realizadas por administradores y directivos.	388
Pactos parasociales.	388
Información acerca de operaciones societarias.	388

Registro y difusión de la información. Página web.	388
TALLER DE TRABAJO	398
Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.	398
PARTE SEGUNDA	400
Régimen fiscal de las SOCIMI	400
Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI	400
1. Impuesto sobre Sociedades (IS)	400
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)	402
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI	402
a. Sujeto pasivo IRPF.	402
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI	403
a. Sujeto pasivo IRPF.	403
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.	404
6. Obligaciones de información.	405
7. Salida del régimen fiscal especial.	405
8. Pérdida del régimen fiscal especial.	405
TALLER DE TRABAJO	407
Fiscalidad de las SOCIMIs	407
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").	407
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	409
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs	409
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")	409
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")	410
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	410
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.	411
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.	411
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP	412
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	412
3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")	413
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")	414
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs	415
TALLER DE TRABAJO	416
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013	416
TALLER DE TRABAJO	419
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI	419

TALLER DE TRABAJO	431
Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.	431
1. Tributación al 0%	431
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.	432
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.	432
4. Memoria de las cuentas anuales.	432
5. Pérdida del régimen fiscal especial.	433
CHECK-LIST	434
1. Fiscalidad de las SOCIMI	434
2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	436
3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?	436
4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	437
5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?	437
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	438
7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?	438
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?	438
9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?	439
10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	439
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?	440
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?	440
15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?	441
16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?	441
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?	442
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	443

19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____ 445

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____ 445

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____ 446

TALLER DE TRABAJO _____ 448

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____ 448

Descripción _____ 448

Forma societaria _____ 448

Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____ 448

Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____ 448

Objeto social _____ 448

Requisitos de inversión _____ 448

Rentas _____ 448

Requisito de cotización _____ 449

Financiación. _____ 449

Periodo de tenencia / arrendamiento _____ 449

Distribución de resultados _____ 449

Plazo distribución del dividendo _____ 449

Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____ 449

Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____ 454

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____ 454

2. Memoria _____ 454

3. Reservas. _____ 454

4. Dividendos. _____ 455

5. Activos. _____ 455

TALLER DE TRABAJO _____ 456

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____ 456

Estados financieros _____ 456

Balance de Situación _____ 456

Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____ 456

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____ 456

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____ 456

Estado de Flujos de Efectivo _____ 456

Notas explicativas a los estados financieros: _____ 456

Naturaleza y actividad de la sociedad _____ 456

Bases de presentación _____ 456

Normas de registro y valoración _____ 456

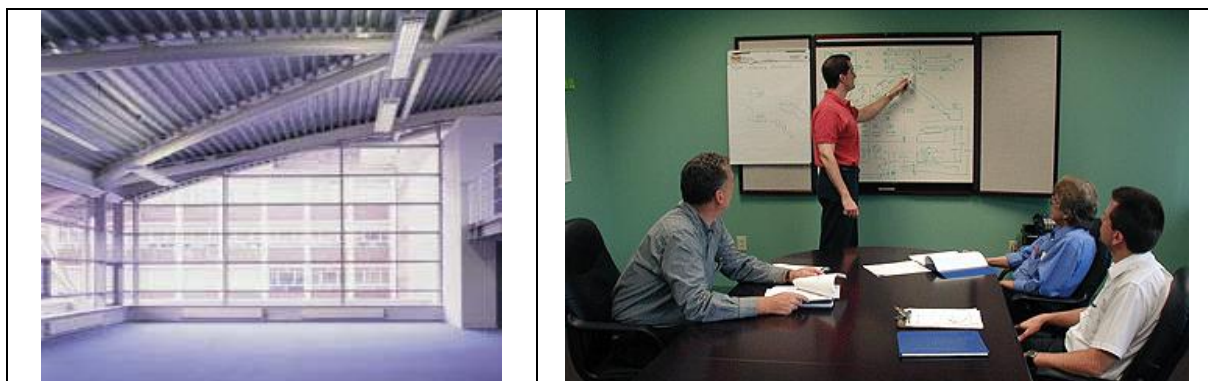
Inversiones inmobiliarias _____ 456

Arrendamientos operativos-arrendador _____ 456



Política y gestión de riesgos	456
Activos financieros	456
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	456
Fondos propios	456
Pasivos financieros	456
Situación fiscal	456
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección	456
Ingresos y gastos	456
Operaciones con partes vinculadas	456
Impactos comparativos con NIIF	456
Hechos posteriores	456
Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial.	489
Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS.	490
Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF	491
PARTE TERCERA	493
Formularios	493
Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)	493
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión.	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.	493
Información relativa a las acciones.	493
Otras informaciones de interés.	493
Asesor registrado y otros expertos o asesores.	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.	493

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)



1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.