



**Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Informe Resumen 2018**

---

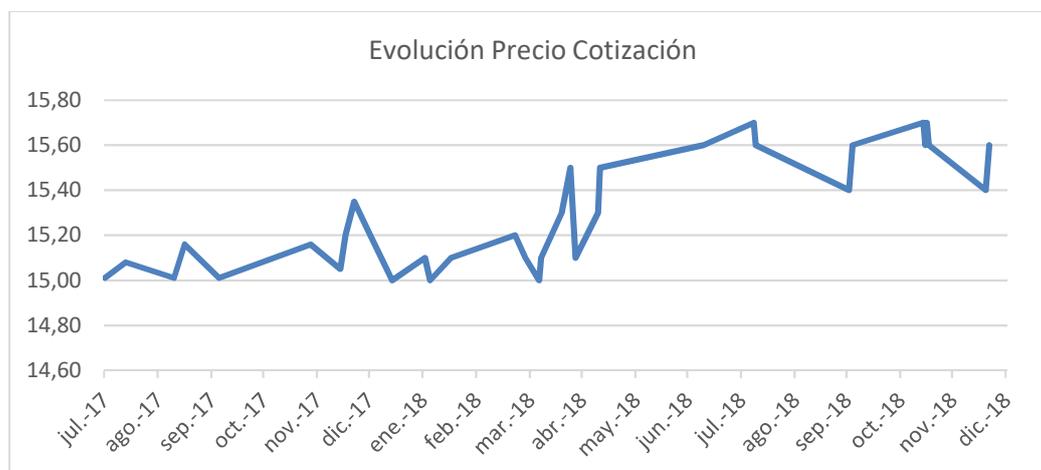
**PROPERTIES**

## HECHOS RELEVANTES 2018

.- En el 2018, se realizan **149 operaciones** de compra en el mercado por un volumen total de **1.899.599 acciones (38,38%)**. Durante este ejercicio se produce la **entrada de 4 inversores institucionales** con una participación total del **18,62%**. De esta forma, el capital de la Sociedad a cierre de año está participado; por **Ortiz** en un **48,81%**, un **22,29%** por **5 inversores institucionales** y el **28,90%** por **130 inversores**.

RESUMEN DE COMPRAS	Acciones	%	Nº Inversores	Total M€
Compras anteriores a la Salida al MAB	354.213	7,16%	52	5,3
Compras 2017 posteriores a la Salida al MAB	279.988	5,66%	13	4,3
Compras 2018	1.899.599	38,38%	71	28,8
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>2.533.800</b>	<b>51,19%</b>	<b>136</b>	<b>38,4</b>

.-Durante el ejercicio, el **precio de la acción se incrementa un 4%** desde los **15,00 €** con los que abre el año a los **15,60 €** de cierre. La **evolución del valor** de la acción desde el inicio de su cotización hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente **gráfico**:



.- **Se ha repartido** entre los accionistas un importe total de **4,209 millones de euros (0,85 €/acción)**, lo que supone un **incremento del 3%** con respecto al reparto del 2.017, y un **incremento de la rentabilidad** bruta por reparto para el accionista hasta el **5,66%** (para un valor de compra de 15,01 euros/acción).

	Fecha de Pago	Importe Bruto Total	Prima de Emisión	Dividendo
Reparto 1ER TR 2018	13-abr.-18	1,052	0,791	0,261
Reparto 2º TR 2018	13-jul.-18	1,052	0,652	0,400
Reparto 3ER TR 2018	15-oct.-18	1,052		1,052
Reparto 4ª TR 2018	21-dic.-18	1,052		1,052
<b>TOTAL 2018</b>		<b>4,209</b>	<b>1,443</b>	<b>2,765</b>

.- Se **formulan** los **EEFF** intermedios auditados consolidados a **30 de Junio de 2.018** para su difusión al Mercado, arrojando la cuenta de resultados un **resultado consolidado de 1,638 M€**, superando la **previsión** inicial publicada en el Mercado en un **2%**.

.- El **valor de la cartera** de activos de la Sociedad **se incrementa** en 2018, según tasación, en **9,92 millones de euros** (un 6,23%), hasta los **169,26 millones**.

ACTIVO (Millones de Euros)	TASACION 2017	TASACION 2018	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>72,30</b>	<b>73,90</b>	<b>1,87</b>	<b>2,59%</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	21,81	22,55	0,74	3,41%
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	20,64	21,10	0,46	2,24%
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	20,72	21,02	0,30	1,46%
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	8,87	9,23	0,36	4,06%
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	0,27	-	-	-
<b>VPPAOC</b>	<b>46,06</b>	<b>50,62</b>	<b>4,56</b>	<b>9,90%</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	22,18	24,80	2,62	11,83%
Colmenar Viejo (Madrid)	14,72	15,62	0,90	6,09%
Alcalá de Henares (Madrid)	9,16	10,20	1,04	11,35%
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	19,40	21,78	2,38	12,27%
Estación de Servicio (Madrid)	6,42	7,48	1,06	16,51%
Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)	2,55	2,68	0,13	4,97%
<b>Naves</b>	<b>4,49</b>	<b>4,78</b>	<b>0,29</b>	<b>6,49%</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2,73	2,88	0,15	5,43%
Nave Industrial Baiña (Asturias)	0,97	0,97	0,01	0,87%
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	0,19	0,22	0,03	15,32%
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	0,60	0,71	0,11	17,51%
<b>Resto Locales y Plazas</b>	<b>8,13</b>	<b>8,03</b>	<b>-0,09</b>	<b>-1,16%</b>
Locales y Plazas vendidas en 2018	1,14	0,00	-1,14	-100,00%
Resto en cartera	6,99	8,03	1,04	14,95%
<b>TOTAL</b>	<b>159,34</b>	<b>169,26</b>	<b>9,92</b>	<b>6,23%</b>

La **revalorización total acumulada** de los activos desde el inicio de la cotización de la Sociedad ha sido de **19 millones de euros**, un **12,27%**.



.- Esta revalorización, supone un **incremento del NAV** (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) y por tanto de la **rentabilidad** para el accionista del **9,70%**, que, sumada a la rentabilidad bruta obtenida vía reparto de caja (5,66%), supone una **rentabilidad del 15,36%**.

(Millones de euros)	2017	2018	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
<b>VALOR DE TASACION (GAV)</b>	159,34	169,26	9,92	6,23%
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	55,00	54,80	-0,20	-0,36%
<b>NAV</b>	104,34	114,46	10,12	<b>9,70%</b>

## OBJETIVOS ALCANZADOS

.- A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **39.860 m<sup>2</sup>** de superficie **Terciaria**, **352 viviendas** y **968 plazas de aparcamiento**, que suponen una **renta bruta mensual actual** contratada de **0,610 millones**, y por tanto **una renta bruta contratada anualizada actual** de **7,323 millones**.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual (Millones €)	Renta Media
Oficinas	61%	24.368	97%	0,277	12
Comercial	23%	9.091	89%	0,078	10
Naves	16%	6.401	94%	0,022	4
<b>Terciario</b>	<b>100%</b>	<b>39.860</b>	<b>95%</b>	<b>0,377</b>	<b>10</b>
VPPAOC Paracuellos	50%	176	99%	0,071	406
VPPAOC Colmenar	27%	96	99%	0,040	419
VPPAOC Alcalá	23%	80	99%	0,030	382
<b>Viviendas</b>	<b>100%</b>	<b>352</b>	<b>99%</b>	<b>0,141</b>	<b>404</b>
Ortega y Gasset	84%	814	71%	0,092	124
Resto Plazas	16%	154	18%	0,001	35
<b>Ortega y Gasset y Plazas</b>	<b>100%</b>	<b>968</b>	<b>62%</b>	<b>0,093</b>	<b>134</b>

.- Las **Rentas Netas** obtenidas durante el ejercicio ascienden a **7,431 millones**, y por tanto;

- (i) **Superan las Rentas Netas** obtenidas en **2017** en un **6% (+0,345 M€)**.
- (ii) **Superan la garantía de rentas netas** otorgada a los accionistas en un **8% (+0,465 M€)**.
- (iii) **Superan las Rentas Netas del Plan de Negocio 2018** del acuerdo con inversores en un **4% (+0,194 M€)**.

.- El **Resto de Pagos** se sitúa en **1,833 M€**.

.- La **Caja para el Reparto** a los accionistas, se sitúa en los **4,209 M€**.

.- La **rentabilidad anualizada** generada para el accionista por **reparto de la caja**, se sitúa en el **5,66%**. Esta rentabilidad **se incrementa hasta el 5,93%** teniendo en cuenta la amortización de deuda (0,200 M).

## CONCLUSIONES

---

.- La continuidad de la tendencia alcista del mercado y el hecho de que los activos todavía tienen rentas fijadas a precios de mínimos del ciclo, se reflejan en los resultados del año;

- **Incremento del valor de la cartera** de activos de la Sociedad, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2.018, en **9,92 millones** de euros (un 6,23%), hasta los **169,26 millones**.
- En el **terciario** se recoge por un incremento de rentas, manteniendo los niveles de ocupación en el **95%**, con un **volumen de contratación de 1.748 m2**, de los que 1.297 m2 fueron en alquiler y 451 m2 en venta. Cabe destacar:
  - Las **mayores ventas** del free standing del **Burguer King (12%)**, lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
  - La **renovación** del arrendamiento de **930 m2** de superficie **comercial** en Madrid con un incremento de la **renta** en una media del **14%**.
  - El **arrendamiento** de **367 m2** de superficie **comercial** en Madrid, con un incremento de la **renta** en una media del **5%** con respecto al contrato anterior.
- En **residencial**;
  - **Incrementa** sus niveles de **ocupación** hasta el **99%**
  - **Incrementa** el precio medio de alquiler de los **nuevos contratos** en un **6%**.
  - **Incrementa la renta** bruta anual en un **14%** en la promoción de **80 viviendas de Alcalá de Henares**, una vez vencida la opción de compra.
- El aparcamiento **Ortega y Gasset**:
  - Mantiene la ocupación en **rotación** en el 9%, e **incrementa** el número de **abonados** en un **6%** con respecto al 2017.
  - **Incrementa** los **ingresos** de explotación en un **5%** con respecto al 2017.