

Madrid, 27 de octubre de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2017:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.
- II. Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017.
- III. Información Financiera Individual correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.
- IV. Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Juan Antonio Carpintero López
Consejero Delegado
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos consolidados
al 30 de junio de 2017



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, 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 intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

19 de octubre de 2017

**INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Año 2017 Nº 01/17/33209
SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

(Expresados en miles de euros)

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

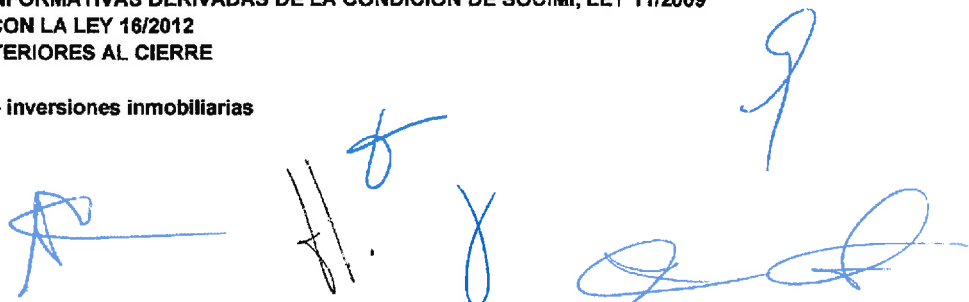
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
 - 2.1 Bases de presentación
 - 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
 - 2.3 Uso de estimaciones
 - 2.4 Consolidación
 - 2.5 Comparación de la información
 - 2.6 Empresa en funcionamiento
 - 2.7 Información financiera por segmentos
 - 2.8 Inmovilizado intangible
 - 2.9 Inmovilizado Material
 - 2.10 Inversiones inmobiliarias
 - 2.11 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 2.12 Activos financieros
 - 2.13 Derivados financieros y cobertura contable
 - 2.14 Pasivos financieros
 - 2.15 Compensación de instrumentos financieros
 - 2.16 Patrimonio neto
 - 2.17 Impuestos corrientes y diferidos
 - 2.18 Arrendamientos
 - 2.19 Provisiones y pasivos contingentes
 - 2.20 Reconocimiento de ingresos
 - 2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo
 - 2.22 Estado de flujos de efectivo
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE
6. INMOVILIZADO MATERIAL
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS
8. ACTIVOS FINANCIEROS
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN
11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS
12. PASIVOS FINANCIEROS
 - 12.1 Deudas con entidades de crédito
 - 12.2 Acreedores por arrendamiento financiero
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
14. IMPUESTOS DIFERIDOS
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL
16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
17. INGRESOS Y GASTOS
18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS
19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 MODIFICADA CON LA LEY 16/2012
21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

ANEXO I – Detalle de inversiones inmobiliarias



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		171.725	167.013
Inmovilizado intangible	5	18.162	18.320
Derechos de superficie		18.162	18.320
Inmovilizado material	6	-	-
Inversiones Inmobiliarias	7	143.420	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 18	5.256	53
Activos por impuesto diferido	14	4.887	4.953
ACTIVO CORRIENTE		2.654	2.165
Existencias		3	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.018	570
Activos por impuesto corriente	15	127	127
Inversiones financieras a corto plazo	8	320	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.186	1.019
TOTAL ACTIVO		174.379	169.178

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones on the left and center.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		83.998	63.744
Capital Social	10	23.018	18.917
Prima de emisión	10	65.709	54.779
Ganancias Acumuladas	11	(6.800)	(11.286)
Ajustes por cambios de valor	13	2.071	1.334
PASIVO NO CORRIENTE		83.288	88.669
Deuda financiera	12	52.913	56.541
Instrumentos financieros derivados	12, 13	4.318	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	12	1.176	756
Pasivos por impuesto diferido	14	24.820	25.067
Periodificaciones a largo plazo		61	46
PASIVO CORRIENTE		7.093	16.765
Deuda financiera	12	4.297	11.649
Otros pasivos financieros corrientes	12	1.118	548
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	12	1.678	4.568
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		174.379	169.178

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top center and several smaller ones below it.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de 6 meses terminado el	
		30/06/2017	30/06/2016 (*)
Ingresos Ordinarios	17	3.446	2.458
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	17	-	-
Coste de Ventas		-	(1.785)
Otros ingresos de explotación	17	806	5
Gastos de personal	17	(63)	(156)
Otros gastos de explotación	17	(1.565)	(247)
Amortización de inmovilizado	5	(120)	(92)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		1	2
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(146)	-
Otros resultados		32	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.391	183
Ingresos financieros	17	25	13
Gastos financieros	17	(890)	(21)
RESULTADO FINANCIERO		(865)	(8)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.526	175
Impuestos sobre beneficios	15	59	(14)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.585	161
Atribuible a:			
Propietarios de la Dominante		1.585	161
Participaciones no dominantes		-	-
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,37	-

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada.

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2017	30/06/2016 (*)
Resultado consolidado del período		1.585	161
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	737	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	5	120	92
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	14	-	(23)
Otro resultado global del período, neto de impuestos		857	69
Total resultado global consolidado del período		2.442	230

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada.

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 11)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 13)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2016	18.497	-	522	-	19.019
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	161	-	161
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	69	-	69
Total resultado global consolidado del periodo	-	-	230	-	230
Transacciones con socios o propietarios:					
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-
SALDO 30 DE JUNIO 2016 (*)	18.497	-	752	-	19.249
SALDO 1 DE ENERO 2017	18.917	54.779	(11.286)	1.334	63.744
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	1.585	-	1.585
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	120	737	857
Total resultado global consolidado del periodo	-	-	1.705	737	2.442
Transacciones con socios o propietarios:					
Aumento de capital	4.101	12.292	-	-	16.393
Aportación de socios	-	-	3.000	-	3.000
Distribución de Prima de emisión	-	(1.362)	-	-	(1.362)
Otros movimientos	-	-	(219)	-	(219)
SALDO 30 DE JUNIO 2017	23.018	65.709	(6.800)	2.071	83.998

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada.

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2017	30/06/2016 (*)
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.526	161
Ajustes del resultado		1.130	98
Amortización del inmovilizado	5	120	92
Imputación de subvenciones		(1)	(2)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias		146	-
Ingresos financieros	17	(25)	(13)
Gastos financieros	17	890	21
Cambios en el capital corriente		(4.740)	(1)
Existencias		66	(6)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(448)	13
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.890)	11
Pago de intereses		(862)	(18)
Otros activos y pasivos		(561)	13
Pago por Impuesto sobre sociedades		(45)	(14)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.084)	258
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(4.628)	-
Valores representativos de deuda		(651)	-
Créditos a empresas vinculadas	18	(3.977)	-
Cobros por desinversiones		279	-
Inmovilizado intangible		118	-
Inversiones inmobiliarias	8	161	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(4.349)	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		19.053	-
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	10	16.393	-
Aportación de socios		3.000	-
Distribución de Prima de emisión		(340)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.453)	(41)
Emisión		20.815	-
Deudas con entidades de crédito		11.270	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		9.545	-
Devolución y amortización de		(33.268)	(41)
Deudas con entidades de crédito		(23.465)	(41)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.803)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.600	(41)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		167	217
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		1.019	127
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		1.186	344

(*) Cifras no sujetas a revisión limitada.

Las Notas 1 a 21 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó en España el 25 de octubre de 2016, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, mediante la escisión por segregación de la sociedad "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y la escisión parcial de las sociedades "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U".

La constitución de la Sociedad fue fruto de la reestructuración llevada a cabo por su Accionista Único, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, que se encontraban bajo control común.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Avenida Ensanche de Vallecas, 44, 28051 Madrid.

Con fecha 7 de septiembre de 2016 se aprobaron las mencionadas escisiones por la Junta General de Accionistas y el Socio Único de las sociedades escindidas, sin que se produjera la extinción de éstas, consistente en la escisión del patrimonio perteneciente a parte de su negocio inmobiliario, constituyendo una unidad económica independiente a favor de la nueva sociedad "Grupo Ortiz Properties, S.A.U.", la cual se encuentra íntegramente participada por su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad con motivo de la venta de acciones llevadas a cabo por su hasta entonces Accionista Único, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., a varios inversores minoritarios. La escritura de declaración de cese de unipersonalidad fue elevada a público el 13 de junio de 2017.

Con fecha 9 de marzo de 2017 la Sociedad cambió su denominación social de "Grupo Ortiz Properties, S.A." a "Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.", mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en el epígrafe c.

Con fecha 8 de junio de 2017, se adoptó en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI, así como las modificaciones estatutarias necesarias para adaptar la Sociedad al status de sociedad cuyas acciones se incorporan a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB). Dicho acuerdo fue elevado en escritura pública el 16 de junio de 2017.

El objeto social de la Sociedad, descrito en el artículo 2 de sus estatutos es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas 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 estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en 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.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto idéntico o análogo.

b) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% 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, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) desde el día 28 de julio de 2017, formando parte del segmento SOCIMIs (Nota 21).

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2017:

Nombre de Sociedad	País de constitución	Participación (Grupo)	Actividades principales
Aldigavia, S.A.U	España	100%	Inmobiliario
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	España	100%	Inmobiliario
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	España	100%	Inmobiliario

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Sociedad dominante adquirió el control de la sociedad Aldigavia, S.A.U. y Aldigavia Oficinas, S.L.U., mediante la adquisición del 100% de sus acciones.

Con fecha 5 de diciembre de 2016 se adquirió el 100% de las participaciones de Ortega y Gasset Park, S.A.U.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

En el momento de la adquisición, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. se convirtió en la Sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo y siendo 2016 el primer ejercicio que presentó cuentas anuales consolidadas.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de 2016, no siendo necesaria su homogeneización.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

2.1 Bases de presentación

- Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017, que se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el grupo al 30 de junio de 2017, han sido preparados por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2016. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados el 31 de diciembre de 2016.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por su entonces Accionista Único con fecha 22 de febrero de 2017.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 18 de octubre de 2017. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.



3

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2017:

Mejoras Anuales de las NIIF, Ciclo 2010 – 2012:

En diciembre de 2013 el IASB ha publicado las Mejoras Anuales a las NIIF para el Ciclo 2010-2012. Las modificaciones incorporadas en estas Mejoras Anuales generalmente aplican para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de febrero de 2015, si bien se permite su adopción anticipada. Las principales modificaciones incorporadas se refieren a:

- NIIF 2 "Pagos basados en acciones": Definición de "condición para la irrevocabilidad de la concesión".
- NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Contabilización de una contraprestación contingente en una combinación de negocios.
- NIIF 8 "Segmentos de explotación": Información a revelar sobre la agregación de segmentos de explotación y conciliación del total de los activos asignados a los segmentos sobre los que se informa con los activos de la entidad.
- NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles": Reexpresión proporcional de la amortización acumulada cuando se utiliza el modelo de revalorización.
- NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas": Entidades que proporcionan servicios de personal clave de dirección como parte vinculada.
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados"
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas" - NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización"
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en los estados financieros separados"

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014:

Las modificaciones afectan a NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2016, sujeto a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas": Cambios en los métodos de enajenación.
- NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar": Implicación continuada en contratos de administración.
- NIC 19, "Retribuciones a los empleados": Determinación del tipo de descuento en las obligaciones por retribuciones post-empleo.
- NIC 34, "Información financiera intermedia": Información presentada en otra parte en la información financiera intermedia.
- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación"

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde 1 de enero de 2016 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en la presente memoria consolidada.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación aún no es obligatoria y que el Grupo no ha adoptado anticipadamente:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros."
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes."

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de firma de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar."
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas."
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes."
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones."
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro."

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades": Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas. En particular, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 15, al consistir su cifra de ingresos en prestaciones de servicios y de la NIIF 9, al poseer instrumentos financieros, ya que ambas normas entran en vigor en el ejercicio 2018, así mismo el grupo estima que no va a haber una repercusión significativa de ambas normas en los estados financieros.

Adicionalmente, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 16, no siendo significativo al no tener gastos por arrendamientos operativos materiales.



5

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

2.3 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias, inmovilizado material e inmovilizado intangible

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2016. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de las variables utilizadas en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Variables no observables en mercado para el activo o pasivo.

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función de la variable relevante empleada en la valoración más baja dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Cálculo de los valores razonables

El cálculo de los valores razonables implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la nota 7 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 143.419 miles de euros a 30 de junio de 2017 (31 de diciembre de 2016: 143.687 miles de euros).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los tipos cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja, utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3.

▪ Impuesto sobre beneficios

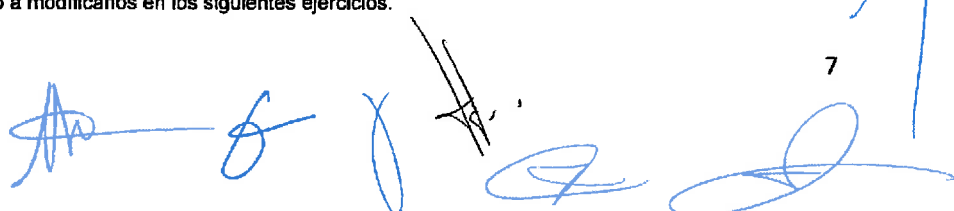
El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la dirección de la Sociedad.

Cuando el resultado fiscal final sea diferente de los importes originalmente reconocidos, las diferencias tendrán efecto sobre el impuesto sobre las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación. En este sentido, no existen aspectos significativos que estén sujetos a estimaciones y que pudieran tener un impacto relevante en la posición del Grupo.

La dirección del Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros, analizando si serán suficientes durante los periodos en los que sean deducibles dichos impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. El registro y la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento que se generan, y posteriormente en cada fecha de balance, de acuerdo a la evolución de los resultados previstos en el plan de negocio del Grupo. La dirección considera que los impuestos diferidos activos registrados por el Grupo son de probable recuperación; no obstante, las estimaciones pueden cambiar en el futuro como resultados de cambios en la legislación fiscal, o por el impacto de futuras transacciones sobre los saldos fiscales.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la dirección con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen al Grupo a modificarlos en los siguientes ejercicios.

7



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Desde el 1 de enero de 2017 la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición, incluso cuando éstas se produzcan entre negocios que se encuentran bajo control común. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados

2.5 Comparación de la Información

Tal y como se ha dispuesto en la Nota 1, la Sociedad Dominante se constituyó el 25 de octubre de 2016 fruto de la escisión por segregación de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y las escisiones parciales de "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.". Si bien las escisiones conforme a las normas contables tuvieron efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016.

El Grupo se formó en diciembre 2016 cuando la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de las 3 sociedades dependientes (Nota 1.c).

Por tanto, las cifras comparativas incluidas en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada comprenden únicamente las de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2016.

2.6 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance intermedio resumido consolidado, al 30 de junio de 2017 el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 4.439 miles de euros (2015: 14.600 miles de euros), motivado principalmente por las cuotas a satisfacer de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas en los próximos 12 meses (Nota 12).

No obstante, con fecha 8 de junio de 2017 el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. suscribió un contrato con los accionistas minoritarios ("Contrato de Accionistas", ver Nota 18), por el que se compromete, entre otros, a financiar el diferencial entre el importe a amortizar en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita por el Grupo y el Plan de negocio, que no contempla amortizaciones del principal hasta 2018.

Por ello, estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

2.7 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene los siguientes segmentos de la actividad a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas:

- Oficinas
- Residencial
- Naves, Locales y Otros
- Parking



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

- Estación de servicio

2.8 Inmovilizado intangible

Los elementos de inmovilizado intangible se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, el Grupo registra los elementos de inmovilizado intangible cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, por su valor revalorizado, que es su valor razonable en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se realizan anualmente, en cada cierre de 31 de diciembre, en base a las tasaciones obtenidas de terceros independientes.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de los elementos de inmovilizado intangible se reconocen en el período en que se producen de la siguiente forma:

- Los incrementos de valor se reconocen en el otro resultado global consolidado y se acumulan en el epígrafe "reservas de revalorización" dentro del patrimonio neto.
- Las reducciones de valor se reconocen en la cuenta de resultados consolidada, a excepción de que exista una reserva de revalorización reconocida previamente en relación con el activo en cuestión, en cuyo caso se registrará contra la misma a través del otro resultado global consolidado.

Cuando se revaloriza un elemento de inmovilizado intangible la amortización acumulada en la fecha de revalorización proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado.

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías". Existe un mercado activo para los mismos.

Los derechos de superficie están sometidos a amortización, la cual está calculada por el método lineal durante su vida útil estimada, siendo ésta coincidente con la duración del plazo del derecho de superficie, que asciende a 50 años. La sociedad estima que la vida útil restante del activo es de 48 años.

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el período de 6 meses finalizado en 30 de junio de 2017 ha ascendido a 120 miles de euros (30 de junio de 2016: 0).

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.11).

2.9 Inmovilizado Material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción.

El importe de los trabajos realizados por el Grupo para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, el Grupo registra los elementos inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de los elementos de inmovilizado material se reconocen en el período en que se producen de la siguiente forma:

- Los incrementos de valor se reconocen en el otro resultado global consolidado y se acumulan en el epígrafe "reservas de revalorización" dentro del patrimonio neto.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

- Las reducciones de valor se reconocen en la cuenta de resultados consolidada, a excepción de que exista una reserva de revalorización reconocida previamente en relación con el activo en cuestión, en cuyo caso se registrará contra la misma a través del otro resultado global consolidado.

Cuando se revaloriza un elemento de inmovilizado material la amortización acumulada en la fecha de revalorización proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas y en función de los siguientes coeficientes:

	Coeficiente medio
Construcciones (Gasolinera)	12%

El gasto por amortización del inmovilizado material en el período de 6 meses finalizado el 30 de junio 2017 ha ascendido a 0 miles de euros (2016: 183 miles de euros).

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.11).

2.10 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, garajes, promociones, terrenos y demás estructuras en propiedad. Corresponden a terrenos e inmuebles y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias desde el ejercicio 2016 el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados consolidada dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

2.11 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

2.12 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

2.13 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (cobertura de flujos de efectivo).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspaasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "ingresos / gastos financieros".

2.14 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

2.15 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

2.16 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

2.17 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, desde el 1 de enero de 2017 la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad 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 Sociedad 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% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 las Socimis 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 aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

2.18 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.20).

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

El Grupo arrienda determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y la carga financiera. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

2.19 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

2.20 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

Aparcamiento

La actividad del Grupo incluye la explotación de un aparcamiento subterráneo fruto del contrato de derecho de superficie descrito en la Nota 5. Actualmente el Grupo explota las plazas en régimen rotación.

Los ingresos se registran en el momento de la venta de tickets por horas y cuando se trata de abonados se realizan las oportunas periodificaciones.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

2.22 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del Grupo, 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 a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus 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.

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor.

La política del Grupo consiste en utilizar permutas de tipo de interés para convertir a fijo las deudas con entidades de crédito a largo plazo.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del periodo de seis meses terminado del 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	617	8.535
Endeudamiento del Grupo(*)	57.210	67.862
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	1%	12%

(*) Incluye "Deudas con entidades de crédito" y "Arrendamientos Financieros"

El Grupo analiza su exposición al riesgo de interés de forma dinámica teniendo en cuenta la financiación a largo plazo, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. Dicho riesgo no es un riesgo significativo teniendo en cuenta los importes financiados a largo plazo.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, por los deudores varios y por el efectivo y equivalentes de efectivo

El riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia. Este riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación de fianzas o depósitos.

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

d) Gestión de riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa; para procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

El Grupo considera el nivel de apalancamiento como indicador para la gestión del capital. Este se calcula dividiendo la deuda financiera neta entre el patrimonio neto. La deuda financiera neta se calcula como deudas con entidades de crédito más acreedores por arrendamiento financiero menos el efectivo y otros medio líquidos equivalentes.

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Deuda financiera	57.210	68.190
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.186	1.019
Deuda financiera neta	56.024	67.171
Patrimonio neto	83.998	63.744
Apalancamiento (*)	40,01%	51,30%

(*) *Deuda financiera neta / (Deuda financiera neta + Patrimonio neto)*

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado, si bien tiene intención de reducirlo en el corto plazo.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica cinco segmentos sobre los que se debe informar.

Miles de euros

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	1.536	765	410	524	211	3.446
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	538	221	31	16	-	806
Gastos de personal	-	-	(63)	-	-	(63)
Gastos operativos	(725)	(268)	(348)	(219)	(7)	(1.565)
Amortización	-	-	-	(120)	-	(120)
Imputación de subvenciones	-	-	1	-	-	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(106)	(40)	-	(146)
Otros resultados	-	31	-	1	-	32
Resultado de explotación	1.349	749	(73)	162	204	2.391
Ingresos financieros	-	-	25	-	-	25
Gastos financieros	(829)	93	(24)	(130)	-	(890)
Resultado financiero	(829)	93	1	(130)	-	(865)
Resultado antes de impuestos	520	842	(72)	32	204	1.526
Impuestos sobre las ganancias	22	-	27	10	-	59
Resultado consolidado del período	542	842	(45)	42	204	1.585

Miles de euros

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 (*)	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	-	-	310	-	2.148	2.458
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	5	-	-	5
Gastos de personal	-	-	-	-	(156)	(156)
Gastos operativos	(158)	-	(115)	-	(1.759)	(2.032)
Amortización	-	-	-	-	(92)	(92)
Imputación de subvenciones	-	-	2	-	-	2
Otros resultados	-	-	(2)	-	-	(2)
Resultado de explotación	(158)	-	200	-	141	183
Ingresos financieros	-	-	13	-	-	13
Gastos financieros	-	-	(21)	-	-	(21)
Resultado financiero	-	-	(8)	-	-	(8)
Resultado antes de impuestos	(158)	-	192	-	141	175
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	(14)	(14)
Resultado consolidado del período	(158)	-	192	-	127	161

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los resultados del ejercicio y a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

	Miles de euros					
30 de junio de 2017	Oficinas	Residencial	Navos, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Inmovilizado intangible	-	-	-	18.162	-	18.162
Inversiones inmobiliarias	67.121	44.470	25.249	-	6.580	143.420
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	3.977	-	-	3.977
Valores representativos de deuda	-	-	618	-	-	618
Otros activos financieros	449	107	106	-	-	661
Activos por impuestos diferidos	4.725	72	9	81	-	4.887
	72.295	44.649	29.959	18.243	6.580	171.725
Activos corrientes						
Existencias	3	-	-	-	-	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	492	400	117	9	-	1.018
Activos por impuestos corrientes	114	13	-	-	-	127
Inversiones financieras a corto plazo	1	219	70	30	-	320
Efectivo	50	185	269	469	213	1.186
	660	817	456	508	213	2.654
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	34.488	11.273	844	6.308	-	52.913
Derivados	4.233	-	-	85	-	4.318
Otros pasivos financieros no corrientes	455	169	516	23	13	1.176
Pasivos por impuestos diferidos	10.904	9.886	1.096	2.658	276	24.820
Periodificaciones a largo plazo	-	-	-	61	-	61
	50.080	21.328	2.456	9.135	289	83.288
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	3.836	-	204	257	-	4.297
Otros pasivos corrientes	-	-	1.118	-	-	1.118
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	646	353	411	235	33	1.678
	4.482	353	1.733	492	33	7.093

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

	Miles de euros					
31 de diciembre de 2016	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Inmovilizado intangible	-	-	-	18.320	-	18.320
Inversiones inmobiliarias	67.121	44.470	25.516	-	6.580	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	11	-	42	-	-	53
Activos por impuestos diferidos	4.726	140	11	76	-	4.953
	71.858	44.610	25.569	18.396	6.580	167.013
Activos corrientes						
Existencias	3	4	-	-	62	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	177	6	379	8	-	570
Activos por impuestos corrientes	115	12	-	-	-	127
Otros activos corrientes	41	89	220	30	-	380
Efectivo	54	223	234	489	19	1.019
	390	334	833	527	81	2.165
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	36.418	12.664	933	6.526	-	56.541
Derivados	5.063	1.020	-	176	-	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	227	45	462	22	46	802
Pasivos por impuestos diferidos	10.984	9.953	1.268	2.567	295	25.067
	52.692	23.682	2.663	9.291	341	88.669
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	3.749	7.425	319	156	-	11.649
Otros pasivos corrientes	155	127	261	5	-	548
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.484	516	444	91	33	4.568
	7.388	8.068	1.024	252	33	16.765

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Miles de euros
	Derechos de superficie
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 1/01/2016	-
Altas por combinaciones de negocio (Nota 4)	18.311
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	21
Dotación a la amortización	(21)
Coste	18.341
Amortización Acumulada	(21)
Valor neto contable a 31/12/2016	18.320
Bajas por cesión de plazas	(158)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	120
Dotación a la amortización	(120)
Coste	18.303
Amortización Acumulada	(141)
Saldo a 30/06/2017	18.162

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Portier, 58 de Madrid, destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo, derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías".

A la firma del contrato, Ortega y Gasset Park se obligó a construir un aparcamiento subterráneo de 814 plazas de garaje, de las cuales 216 serían propiedad de Escuelas Pías y las 598 restantes serán explotadas por la Sociedad durante un período de 50 años y se entregarán a Escuelas Pías al término de dicho plazo.

Con fecha 8 de octubre de 2014 finalizaron las obras de construcción del aparcamiento, y comenzó el período de explotación, que vencerá el 8 de octubre de 2064.

Las bajas durante el primer semestre de 2017 corresponden a la cesión del derecho de uso de 4 plazas destinadas a residentes, que han dado lugar a una pérdida por importe de 40 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Las altas por combinaciones de negocios durante el ejercicio 2016 corresponden a la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con fecha 5 de diciembre de 2016.

Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado intangible. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encuentra en garantía de devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del aparcamiento firmado con Banco Sabadell (Nota 12.a).

Asimismo, el Grupo tiene depositados avales por valor de 28 miles de euros en relación con los derechos de superficie.

Procedimiento de valoración

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 los derechos de superficie han sido reconocidos por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

Los resultados reconocidos en el epígrafe "reserva de revalorización" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 asciende a 120 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 21 miles de euros).

El valor de mercado del activo intangible ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2016.

La valoración fue realizada siguiendo la misma metodología descrita para las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de los elementos que integran el inmovilizado material es el siguiente:

	Miles de euros
	Terrenos y construcciones
Coste	7.264
Amortización Acumulada	(684)
Valor neto contable a 01/01/2016	6.580
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	202
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	(19)
Dotación a la amortización	(183)
Trasposos - Coste	(7.466)
Trasposos - Amortización Acumulada	886
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 31/12/2016	-
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	-
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	-
Dotación a la amortización	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 30/06/2017	-

Este epígrafe recogía el terreno y construcción correspondiente a una gasolinera abanderada por Repsol, situada en Madrid en el Ensanche de Vallecas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El 31 de diciembre de 2016 la Sociedad dominante firmó un contrato de arrendamiento operativo de dichos activos con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por lo que fueron traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 8).

Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existen elementos de inmovilizado material afectos a garantías ni restricciones a la titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, viviendas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo, y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1/01/2016	15.049
Traspasos	6.580
Altas	205
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	117.821
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.032
Saldo a 31/12/2016	143.687
Altas	-
Bajas	(267)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	-
Saldo a 30/06/2017	143.420

Las bajas producidas durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 corresponden a la venta de un local y varias plazas de garaje, que han dado lugar a una pérdida por importe de 106 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Durante el ejercicio 2016 las altas por combinaciones de negocio corresponden a la adquisición de las sociedades Aldigavía S.A.U. y Aldigavía Oficinas S.L.U.

Los traspasos del ejercicio 2016 corresponden a los terrenos, construcciones e instalaciones técnicas de la gasolinera abanderada por Repsol, situada en Madrid en el Ensanche de Vallecas y puesta en funcionamiento en abril del 2012 (Nota 6).

En el Anexo I se refleja un desglose de los inmuebles que posee el Grupo.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en la explotación de su cartera actual de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Periodo de 6 meses terminado el	
	30/06/2017	30/06/2016 (*)
Ingresos por arrendamiento	2.992	310
Otros ingresos de explotación	790	5
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.234)	(58)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(168)	(216)
	2.380	41

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

Los gastos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias incluyen suministros y tributos (principalmente IBI).

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 30 de junio de 2017 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 66.835 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 66.835 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 12 años.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un periodo de entre 5 y 10 años.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Menos de un año	2.756	5.161
Entre uno y cinco años	18.558	17.886
Más de cinco años	21.279	21.235
	42.593	44.282

Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio de 2017, existen activos inmobiliarios por un importe de 120.568 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 110.969 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 50.644 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 61.554 miles de euros) (Nota 12).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

El valor de mercado del activo intangible ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo el 31 de diciembre de 2016.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) con sede en Inglaterra.

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de rentas consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

Resumimos el promedio de la tasa de descuento por segmento de actividad:

TASAS DE DESCUENTO	
Oficinas	5,28%
Viviendas	3,27%
Naves, locales y otros	5,83%
Parking	5,82%
Estación de servicio	8,41%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 2.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Activos financieros a largo plazo:		
- Créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	3.977	-
- Valores representativos de deuda	618	-
- Otros activos financieros	661	53
	5.256	53
Activos financieros a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	659	216
- Clientes, partes vinculadas (Nota 18)	7	354
- Activos por impuesto corriente (Nota 15)	127	127
- Otros créditos con Administraciones Públicas	352	-
- Créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	36	213
- Valores representativos de deuda	33	-
- Otros activos financieros	251	167
	1.465	1.077
	6.721	1.130

El importe en libros de los activos financieros (tanto a largo como a corto plazo) se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe Valores representativos de deudas recoge el importe de la inversión en bonos emitidos por Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. realizada por el Grupo, que devengan un tipo de interés del 7% nominal anual pagadero anualmente, y cuyo vencimiento está previsto en julio de 2019.

El epígrafe de Otros activos financieros recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Hasta 3 meses	650	558
Entre 3 y 6 meses	-	7
Entre 6 y 12 meses	7	5
Más de 12 meses	9	-
	666	570

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Tesorería	1.186	1.019
	1.186	1.019

El epígrafe incluye efectivo en cuentas corrientes que devengan un tipo de interés de mercado.

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

La Sociedad dominante fue constituida el 25 de octubre de 2016 mediante la escisión por segregación de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y la escisión parcial de las sociedades "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U." y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.", con un capital social de 18.466 miles de euros representado por 614.510 acciones de 30,05 euros, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 5 de diciembre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad dominante adoptó los siguientes acuerdos:

- Aumento de capital por aportación no dineraria mediante compensación de créditos con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.: se aumenta capital por valor de 381 miles de euros mediante la creación de 12.665 nuevas acciones de valor nominal de 30,05 euros, con una prima de emisión 3.540,29 euros por acción. Los créditos compensados ascendían a 45.218 miles de euros, derivados de las operaciones de cesión de créditos realizadas por la Sociedad Dominante con su Accionista Único, descritas en la Nota 20.
- Aumento de capital por aportación dineraria por importe de 70 miles de euros mediante la creación de 2.335 nuevas acciones con un valor nominal de 30,05 euros con una prima de emisión de 4.257,64 euros por acción.

Con fecha 7 de febrero de 2017 el Accionista Único de la Sociedad dominante aprobó un aumento de capital por importe de 4.101 miles de euros mediante la creación de 136.464 nuevas acciones con un valor nominal de 30,05 euros con una prima de emisión total de 12.293 miles de euros desembolsados íntegramente por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

En el mismo acto se disminuye el valor nominal de las 765.974 acciones de 30,05 de valor nominal cada una de ellas, cancelándolas y emitiendo en su lugar 4.950.004 nuevas acciones de 4,65 euros cada una. Todas las acciones pertenecen al entonces único accionista, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

A 30 de junio de 2017 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está compuesto por 4.950.004 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos (31 de diciembre de 2016: 629.510).

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2017, el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 3.410 miles de euros en el ejercicio 2017. La distribución se realizará trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 341 miles de euros que se hizo efectivo el día 15 de abril de 2017.

Con fecha 29 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2017 por un importe de 1.022 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 14 de julio.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El desglose del capital social y prima de emisión es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Capital escriturado	23.018	18.917
Prima de emisión	65.709	54.779
	88.727	73.696

Asimismo, las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) desde el día 28 de julio de 2017 y forman parte del segmento SOCIMI.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2017 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación de 92,84% (a 31 de diciembre de 2016: 100%).

Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 30 de junio de 2017 ni 2016 de ningún instrumento dilusivo.

El detalle del cálculo de la ganancia/ (pérdida) por acción es el siguiente:

	Miles de euros
	30/06/2017
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	1.585
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	4.229.922
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,37

No se incluye el cálculo comparativo a 30 de junio de 2016, ya que tal y como se ha dispuesto en la Nota 1 la Sociedad Dominante no se constituyó hasta el 25 de octubre de 2016, aunque contablemente tuviera efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017.

28

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Reserva legal	8	-
Reservas por revalorización de inmovilizado	409	289
Otras reservas	(8.802)	(14.214)
Reservas consolidadas	(8.385)	(13.925)
Resultado consolidado	1.585	2.639
Ganancias acumuladas	(6.800)	(11.286)

Con fecha 27 de febrero de 2017, el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante acordó realizar una aportación dineraria de 3.000 miles de euros, destinada a la compensación de reservas negativas.

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo y será reconocido como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 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.
- iii) 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.



29

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

12. PASIVOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	18.425	20.023
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	34.488	36.518
- Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	4.318	6.259
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.176	756
	58.407	63.556
Pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	355	7.770
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	3.942	3.879
- Otros pasivos financieros	1.118	457
- Proveedores	966	212
- Proveedores partes vinculadas (Nota 18)	495	4.012
- Acreedores varios	4	14
- Remuneraciones pendientes de pago	5	16
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	208	314
- Deudas con empresas vinculadas (Nota 20)	-	91
	7.093	16.765

El importe en libros de los pasivos financieros, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo, recoge el importe a pagar a los accionistas derivado de la distribución de la prima de emisión acordada por el Consejo de Administración el 29 de junio de 2017, que asciende a 1.022 miles de euros (Nota 10 y 18).

a) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Miles de euros						
Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 30 de junio de 2017	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Caixabank	01/04/2038	Fijo	3,57%	26	-	-
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	172	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	297	-	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	281	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	6	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	35	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	60	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	16	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	67	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	11.340	-	(67)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.648	44	(126)
TOTAL				18.928	45	(193)

(1) Revisión semestral: tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Miles de euros						
Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2016	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Caixabank	01/04/2038	Fijo	3,57%	27	-	-
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	192	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	301	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	283	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	10	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	78	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	72	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	17	19	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	40	-	-
BBVA	30/06/2018	Variable	Eur3+1%	12.664	23	-
Bankia	16/03/2017	Variable	Eur3+0,75%	7.384	-	-
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.766	45	(130)
TOTAL				27.834	89	(130)

(1) Revisión semestral: tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre

Durante el primer semestre de 2017 el Grupo procedió a la amortización de los siguientes préstamos:

- Préstamo suscrito con Bankia para la financiación de la promoción de viviendas Residencial La Estación situada en Colmenar Viejo con vencimiento el 16 de marzo de 2017, que a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 7.384 miles de euros.
- Préstamo suscrito con BBVA para la financiación de la promoción de viviendas Paracuellos del Jarama, con vencimiento el 30 de junio de 2018, que a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 12.664 miles de euros.

Asimismo, con fecha 31 de marzo de 2017, el Grupo suscribió un nuevo contrato de préstamo con BBVA por un importe de 14.000 miles de euros, destinado a la financiación de todas las promociones de viviendas en propiedad, de los cuales a 30 de junio de 2017 se encuentran dispuestos 11.340 miles de euros, a un tipo de interés fijo del 2,28%.

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Notas 5 y 7).

Algunos de estos contratos de préstamo están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 todos los ratios se consideran cumplidos.

Al 30 de junio de 2017 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 58 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 89 miles de euros). Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

b) Acreedores por arrendamiento financiero

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual al cierre del ejercicio es como sigue:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio:		
- Hasta 1 año	3.929	3.979
- Entre 1 y 5 años	16.943	16.243
- Más de 5 años	17.545	20.175
Gastos financieros no devengados	13	-
Valor actual al cierre del ejercicio	38.430	40.397

Los arrendamientos financieros se capitalizan, al inicio del arrendamiento, por el valor razonable del inmueble arrendado o, si fuese menor, por el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento (Nota 2.18). Las correspondientes obligaciones de pago por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en deuda financiera a corto y largo plazo.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	4.318	6.259
Total	4.318	6.259

El Grupo mantiene derivados financieros contratados con la finalidad de cubrir los riesgos por tipo de interés, normalmente referenciado al Euribor más un diferencial, debido a la elevada financiación concedida por las entidades financieras. La sociedad ha optado por clasificar el derivado como coberturas de flujo de efectivo de tipo de interés. Una cobertura se considera altamente eficaz cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del subyacente directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensan con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura con una efectividad comprendida en un rango de 80%-125%. Para la determinación del valor razonable de los derivados, la sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja esperados basándose en las condiciones de mercado respecto de la curva de tipos de interés en la fecha de valoración.

Los flujos de caja asociados a los derivados de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses de los contratos de deuda detallados en la Nota 12 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

Al 30 de junio de 2017 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 43.005 miles de euros (2016: 58.616 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo de seis meses terminado del 30 de junio de 2017 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 737 miles de euros (30 de junio de 2016: 0 miles de euros).

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que ascienden a 413 miles de euros (30 de junio de 2016: 0 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, dentro del resultado financiero.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance.

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 se canceló el contrato de cobertura de tipos de interés asociado al préstamo del BBVA destinado a financiar la promoción de viviendas de Paracuellos del Jarama, que fue amortizado anticipadamente (Nota 12.a). Dicha cancelación supuso un desembolso de efectivo de 1.021 miles de euros.

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Amortización no deducible	28	31
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	153	216
Total Activos por Impuestos diferidos:	4.887	4.953

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Libertad de amortización	16.898	17.113
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.354	5.364
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.568	2.573
Otros	-	17
Total Pasivos por impuestos diferidos:	24.820	25.067

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	31	4.706	216	4.953
Cargo (abono) a resultados	(3)	-	(63)	(66)
Saldo a 30 de junio de 2017	28	4.706	153	4.887

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2016 fue el siguiente:

Miles de euros

Activos por impuestos diferidos:	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	11	-	-	11
Combinaciones de negocios	23	4.706	224	4.953
Cargo (abono) a resultados	(3)	-	(8)	(11)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	31	4.706	216	4.953

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 ha sido el siguiente:

Miles de euros

Pasivos por impuestos diferidos:	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	17.113	7.937	17	25.067
Cargo (abono) a resultados	(215)	(15)	-	(230)
Otros movimientos	-	-	(17)	(17)
Saldo a 30 de junio de 2017	16.898	7.922	-	24.820

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2016 fue el siguiente:

Miles de euros

Pasivos por impuestos diferidos:	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	1.130	45	61	1.236
Combinaciones de negocios	16.456	6.832	-	23.288
Cargo (abono) a resultados	(473)	1.009	(2)	534
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	51	-	51
Otros movimientos	-	-	(42)	(42)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	17.113	7.937	17	25.067

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo procedió al reconocimiento de los correspondientes activos y pasivos por impuestos diferidos derivados de las variaciones de valor del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias registradas a su valor razonable. No obstante, éstos no se realizarán en tanto en cuanto los activos no sean enajenados; la Dirección del Grupo no contempla la enajenación de estos activos en su estrategia de negocio, a excepción de ciertos activos calificados como residuales, de importes no significativos.

34

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros)

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

A 30 de junio de 2017 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante el período de 6 meses finalizado en dicha fecha, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

17. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por segmentos se encuentra reflejado en la Nota 4.

B) Otros ingresos de explotación

Bajo este epígrafe el Grupo registra los ingresos derivados de la repercusión de gastos de los inmuebles arrendados a sus inquilinos.

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2017	2016 (*)
Otros arrendamientos	144	-
Conservación y reparación	443	27
Servicios profesionales independientes	224	44
Primas de seguros	51	4
Servicios bancarios	9	9
Suministros	173	32
Otros servicios	142	43
Tributos	379	88
TOTAL	1.565	247

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

El epígrafe de tributos recoge principalmente el importe devengado por el Impuesto de bienes inmuebles de los activos del Grupo.

35

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

D) Gastos de personal

El detalle de esta partida en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2017	2016(*)
Sueldos, salarios y asimilados	56	119
Cargas sociales	7	37
	63	156

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo obligaciones por pagas extra, vacaciones o haberes variables y sus gastos asociados.

El número medio de empleados en el curso del periodo del Grupo, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2017	2016(*)
Consejeros	7	-
Dirección	1	-
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	4
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	6
	8	10

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2017	2016(*)
Ingresos financieros	25	13
Por intereses de terceros	-	12
Por intereses créditos a empresas vinculadas	25	1
Gastos financieros	(890)	(21)
Por intereses de deudas con terceros	(890)	(21)

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresado en miles de euros)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

La matriz última de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., la cual es propietaria del 92,84% del capital de la misma a 30 de junio de 2017 (a 31 de diciembre de 2016: 100%).

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

30 de junio 2017					
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a largo plazo	Inversiones a corto plazo	Otros pasivos financieros
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	3	(438)	3.977	36	949
Elecor, S.A.U.	-	(57)	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-	-
Otras partes vinculadas	-	-	-	-	73
TOTAL	7	(495)	3.977	36	1.022

31 de diciembre 2016					
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Cuenta corriente
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	20	(3.644)	213	-	(91)
Agrícola El Casar, S.L.	302	(128)	-	-	-
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	23	(85)	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(8)	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	9	(147)	-	-	-
TOTAL	354	(4.012)	213	-	(91)

A 30 de junio de 2017 y 2016, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

30 de junio 2017				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	752	(359)	-	25
Agrícola El Casar, S.L.U.	45	-	-	-
Construcciones Icoma - Proakis, S.A.U.	-	(4)	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(63)	-	-
Indag, S.A.U.	-	(1)	-	-
TOTAL	797	(427)	-	25

30 de junio 2016 (*)				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	62	(33)	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	377	(369)	-	-
Construcciones Icoma - Proakis, S.A.U.	2	(2)	-	-
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	9	(44)	-	-
TOTAL	450	(448)	-	-

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., en virtud del cual esta última prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos y sus contratos de arrendamiento, gestión técnica y mantenimiento de los activos, gestión corporativa, fiscal, contable y de tesorería, plan de negocio y reporting, seguros y búsqueda de nueva financiación bancaria.

La duración del contrato es de 10 años y los honorarios por la prestación de estos servicios incluyen una comisión de gestión anual por importe de 355 miles de euros (sujeta a revisión por incrementos de IPC), y una comisión de éxito por el 20% del exceso de dividendos, entendido este por la diferencia positiva entre los dividendos distribuidos menos los dividendos mínimos establecidos en el Plan de negocio.

b. Contrato de accionistas

Con fecha 8 de junio de 2017 todos los accionistas de la Sociedad Dominante suscribieron un contrato con el objeto de regular entre ellos las normas y pactos para la gestión y el funcionamiento de la sociedad y del proyecto, otros pactos adicionales a asumir por las partes en relación con la sociedad, y las garantías y compromisos asumidos por el accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. frente a los inversores minoritarios.

Entre las garantías otorgadas por el accionista mayoritario cabe destacar las siguientes:

- Garantía de Financiación Bancaria, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete frente a la Sociedad Dominante y a los accionistas desde el 1 de marzo de 2017 y hasta el 28 de febrero de 2024, a financiar la diferencia positiva entre (i) el importe que se amortice durante un ejercicio social en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita con entidades financieras por la Sociedad para los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad y (ii) el importe de amortizaciones previstas para dicho ejercicio social en el plan de negocio.
- Garantía de Intereses Bancarios, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete frente a la Sociedad Dominante y a los accionistas desde el 1 de marzo de 2017 y hasta el 28 de febrero de 2024, a abonar la diferencia positiva entre (i) el coste financiero efectivo de la financiación bancaria suscrita por la Sociedad para los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad (es decir, los intereses que se devenguen bajo el principal de la referida financiación bancaria), menos los intereses generados por las posiciones activas de la Sociedad y/o por préstamos realizados por la Sociedad a terceros; y (ii) el coste financiero de aplicar un tipo de interés fijo de un 2,15% anual sobre una principal inicial de 55 millones, y con las amortizaciones previstas en el plan de negocio.

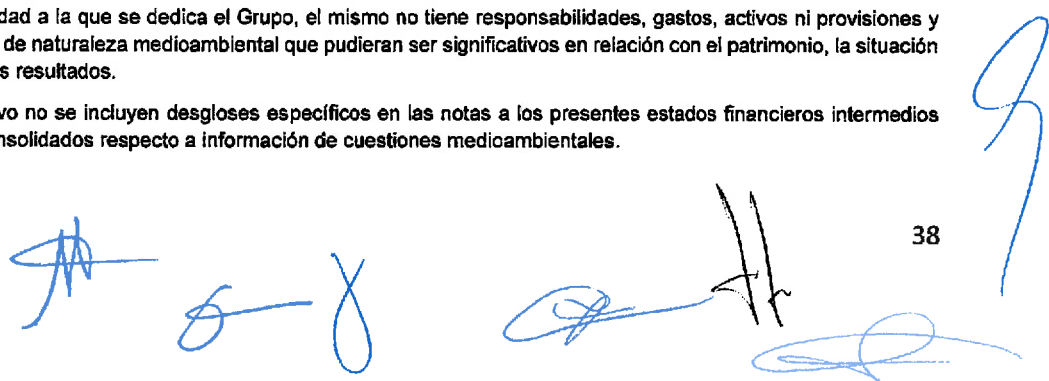
Garantías recibidas de partes vinculadas

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 23.673 miles de euros al 30 de junio de 2017 (al 31 de diciembre de 2016: 25.016 miles de euros).

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOCIMI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

Descripción	30 de junio de 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
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Anexo I
g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 28 de julio de 2017 las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) formando parte del segmento SOCIMI.

Con fecha 22 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al tercer trimestre de 2017 por un importe de 1.022 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 13 de octubre de 2017.



39

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ANEXO I – Detalle de inmuebles

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACION	FECHA DE ADQUISICION
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa María Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartaes	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartaes	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción Paris. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Cisnes	Calle Entrepeñas, 62, Portal C, Local 1, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de Y, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de Y, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Alamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles II	Calle Alto de Sartenilla, 12 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Fuenlabrada	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA (Fuenlabrada, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Maqua	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 (Gozón, Asturias)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Baña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	OFICINAS	Pedregal-Mieres	Calle Manuel Pedregal, 3, planta 1ª, puerta 1 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	ESTACION DE SERVICIO	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar el Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NOMRAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



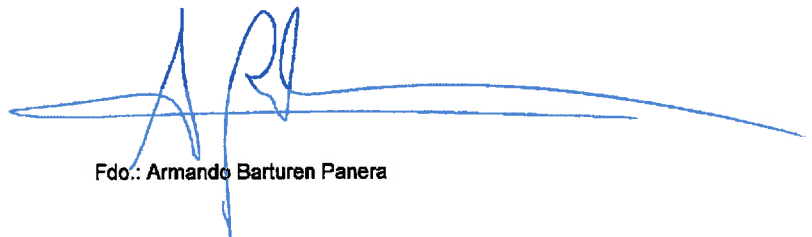
Fdo.: María Carpintero Grande



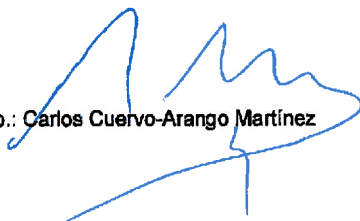
Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Información Financiera Intermedia Individual correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	80.932	61.448
Inversiones Inmobiliarias	20.371	20.812
Inversiones en empresas vinculadas a largo plazo	59.828	40.600
Inversiones financieras a largo plazo	724	26
Activos por impuesto diferido	9	10
ACTIVO CORRIENTE	473	1.354
Existencias	-	62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	117	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	110	16
Cientes, empresas vinculadas	7	353
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	41	664
Inversiones financieras a corto plazo	46	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	269	253
TOTAL ACTIVO	81.405	62.802

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	77.151	59.193
Fondos Propios	77.106	59.147
Capital	23.018	18.917
Prima de emisión	65.709	54.779
Reservas	(11.654)	(14.630)
Resultado del ejercicio	33	81
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	45	46
PASIVO NO CORRIENTE	2.543	2.195
Deudas a largo plazo	1.095	1.072
Deudas con entidades de crédito	844	933
Otros pasivos financieros	251	139
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	358	-
Pasivos por impuesto diferido	1.090	1.123
PASIVO CORRIENTE	1.711	1.414
Deuda financiera	1.235	494
Deudas con entidades de crédito	98	89
Acreedores por arrendamiento financiero	106	230
Otros pasivos financieros	1.031	175
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	-	411
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	476	509
Proveedores	241	113
Proveedores, empresas vinculadas	149	380
Personal	5	7
Otras deudas con Administraciones Públicas	81	9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.405	62.802

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y EL 30 DE JUNIO DE 2016

(Expresada en miles de euros)

	Período de 6 meses terminado el	
	30/06/2017	30/06/2016 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	661	2.458
Aprovisionamientos	-	(1.785)
Otros ingresos de explotación	73	5
Gastos de personal	(63)	(156)
Otros gastos de explotación	(421)	(247)
Amortización de inmovilizado	(215)	(212)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	1	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	(65)	-
Otros resultados	-	(2)
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>	(28)	62
Ingresos financieros	58	13
Gastos financieros	(14)	(21)
<u>RESULTADO FINANCIERO</u>	44	(8)
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>	16	54
Impuestos sobre beneficios	17	(14)
<u>RESULTADO DEL PERÍODO</u>	33	40

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

La Sociedad publicó en julio de 2017, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "DIIM"). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2017 y 2018. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 8 de junio de 2017.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los cuales han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en el DIIM de julio 2017, así como su grado de cumplimiento.

Importes en miles de euros

Cuenta de resultados consolidada	Revisión Limitada Semestral (Período 6 meses) 30/06/2017	Previsiones anuales DIIM (Período 12 meses) 31/12/17	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	3.446	7.000	49%
Otros ingresos de explotación	806	1.500	54%
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-	0%
Costes de estructura (gastos generales y administrativos) (*)	(1.628)	(3.385)	48%
<u>MARGEN BRUTO</u>	2.624	5.115	51%
Amortización de inmovilizado	(120)	(242)	50%
Otros ingresos y gastos (**)	(113)	(82)	138%
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>	2.391	4.791	50%
RESULTADO FINANCIERO	(865)	(1.730)	50%
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>	1.526	3.061	50%
Impuestos sobre beneficios	59	-	5900%
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO	1.585	3.061	52%

(*) En este apartado se engloban los epígrafes "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de resultados consolidada presentada en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(**) En este apartado se incluyen los epígrafes "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero" y "Resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" y "Otros resultados" de la Cuenta de resultados consolidada presentada en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

El Grupo ha superado en el primer semestre del ejercicio 2017 la previsión de Resultado Consolidado para dicho período, alcanzando un grado de cumplimiento del 52% del plan de negocio anual.

El Margen Bruto alcanza un grado de cumplimiento de un 51%, mejorando por tanto la previsión del semestre, gracias al cumplimiento de los objetivos de incremento de ocupación en los activos residenciales y terciarios establecidos en el plan de negocio, y al ahorro de costes durante dicho periodo.

La desviación de las partidas de “Otros Ingresos y Gastos” e “Impuesto sobre beneficio” deriva de las mayores ventas de Activos Residuales realizadas durante primer semestre de 2017, al haber anticipado ventas previstas en el plan de negocio en el segundo semestre del año.

El resultado financiero a 30 de junio de 2017 representa un 50% del previsto para el ejercicio 2017, dada la linealidad de la estructura financiera del Grupo.

En conclusión, los resultados obtenidos a 30 de junio de 2017 muestran un grado de cumplimiento superior a lo previsto para el primer semestre del año, no considerando necesario la actualización de las previsiones del ejercicio 2017.