

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avda. del Ensanche de Vallecas, 44
28051 Madrid

Madrid, 23 de febrero de 2018.

Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (en adelante "GOP", la "Sociedad" o el "Emisor"), 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), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información:

- Cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2017 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales del Emisor del ejercicio 2017 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Juan Antonio Carpintero López
Presidente del Consejo de Administración

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

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias representan un 83% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.8 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 8,4 millones de euros, según lo descrito en la nota 7. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 151 millones de euros a 31 de diciembre de 2017.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.8 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en la valoración mediante reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de Inversiones Inmobiliarias de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones de mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (So242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

23 de febrero de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00651
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresada en miles de euros)

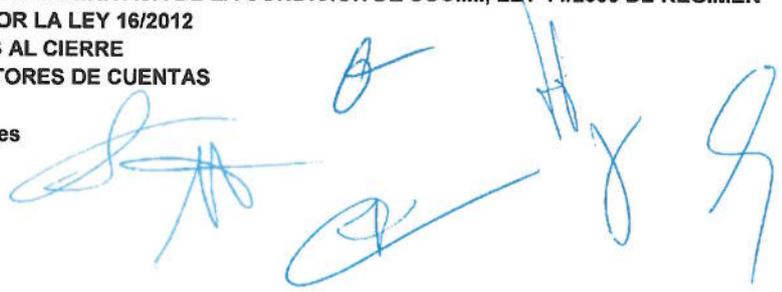
ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado
Cuenta de resultados consolidada
Estado de resultado global consolidado
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
Estado de flujos de efectivo consolidado
Memoria de las cuentas anuales consolidadas

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 - 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 Empresa en funcionamiento
 - 2.6 Información financiera por segmentos
 - 2.7 Inmovilizado intangible
 - 2.8 Inversiones inmobiliarias
 - 2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 2.10 Activos financieros
 - 2.11 Derivados financieros y cobertura contable
 - 2.12 Pasivos financieros
 - 2.13 Compensación de instrumentos financieros
 - 2.14 Patrimonio neto
 - 2.15 Impuestos corrientes y diferidos
 - 2.16 Arrendamientos
 - 2.17 Provisiones y pasivos contingentes
 - 2.18 Reconocimiento de ingresos
 - 2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo
 - 2.20 Estado de flujos de efectivo
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS
5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS
8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS
 - 8.1 Análisis por categorías
 - 8.2 Análisis por vencimientos
9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR
10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN
12. GANANCIAS Y RESERVAS ACUMULADAS
13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR
 - 13.a Deudas con entidades de crédito
 - 13.b Acreedores por arrendamiento financiero
 - 13.c Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
15. IMPUESTOS DIFERIDOS
16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
18. INGRESOS Y GASTOS
19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS
20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOMICI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012
23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

ANEXO I – Detalle de inmuebles

Informe de Gestión



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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		176.842	167.013
Activo intangible	6	19.400	18.320
Derechos de superficie		19.400	18.320
Inversiones Inmobiliarias	7	151.325	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	8, 9	1.296	53
Activos por impuesto diferido	15	4.821	4.953
ACTIVO CORRIENTE		6.142	2.165
Existencias		-	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8, 9	576	570
Activos por impuesto corriente		-	127
Inversiones financieras a corto plazo	8	5.106	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	460	1.019
TOTAL ACTIVO		182.984	169.178

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		93.216	63.744
Capital Social	11	23.018	18.917
Prima de emisión		63.667	54.779
Ganancias Acumuladas	12	4.154	(11.286)
Ajustes por cambios de valor	14	2.377	1.334
PASIVO NO CORRIENTE		83.132	88.669
Deuda financiera	8, 13	53.261	56.541
Instrumentos financieros derivados	8, 14	4.012	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	8	1.215	756
Pasivos por impuesto diferido	15	24.585	25.067
Periodificaciones a largo plazo		59	46
PASIVO CORRIENTE		6.636	16.765
Deuda financiera	8, 13	4.315	11.649
Otros pasivos financieros corrientes	8	1.101	548
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8, 13	1.203	4.568
Pasivo por impuesto corriente		17	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		182.984	169.178

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

PROPERTIES

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2017	2016
Ingresos Ordinarios	18	7.086	5.400
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	18	8.488	4.032
Variación de existencias		(62)	-
Coste de Ventas	18	-	(4.759)
Otros ingresos de explotación		1.834	204
Gastos de personal	18	(127)	(331)
Otros gastos de explotación		(3.811)	(668)
Amortización de inmovilizado	6	(242)	(204)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias		(238)	-
Otros resultados		29	2
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.960	3.679
Ingresos financieros	18	133	25
Gastos financieros	18	(2.003)	(462)
RESULTADO FINANCIERO		(1.870)	(437)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.090	3.242
Impuestos sobre beneficios	16	103	(603)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		11.193	2.639
<u>Atribuible a:</u>			
Propietarios de la Dominante (Nota 11)		11.193	2.639
Participaciones no dominantes (Nota 11)		-	-
Ganancia básica y diluida por acción (Nota 11)		2,44	4,26

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

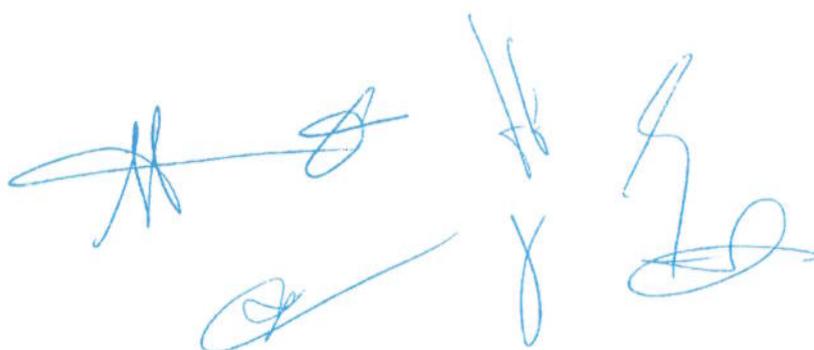
PROPERTIES

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2017	2016
Resultado consolidado del ejercicio		11.193	2.639
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	14	1.043	1.334
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6 y 7	1.480	204
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	-	(51)
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		2.523	1.487
Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante		13.716	4.126

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Ganancias Acumuladas (Nota 12)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 14)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2016	18.497	-	522	-	19.019
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	2.639	-	2.639
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	153	1.334	1.487
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	2.792	1.334	4.126
Operaciones con socios (Nota 4)	-	-	(14.631)	-	(14.631)
Distribución del resultado consolidado	(31)	-	31	-	-
Aumento de capital	451	54.779	-	-	55.230
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	420	54.779	(14.600)	-	40.599
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2016	18.917	54.779	(11.286)	1.334	63.744
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	11.193	-	11.193
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	1.480	1.043	2.523
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	12.673	1.043	13.716
Aportación de socios (Nota 12)	-	-	3.000	-	3.000
Aumento de capital (Nota 11)	4.101	12.293	-	-	16.394
Distribución de prima de emisión (Nota 11)	-	(3.405)	-	-	(3.405)
Otros movimientos	-	-	(233)	-	(233)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	4.101	8.888	2.767	-	15.756
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2017	23.018	63.667	4.154	2.377	93.216

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2017	2016
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.090	3.242
Ajustes del resultado		(6.141)	(3.394)
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	7	(8.488)	(4.032)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	242	204
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	18	(133)	(25)
Gastos financieros	18	2.003	462
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones		238	-
Cambios en el capital corriente		(5.589)	734
Existencias		69	(3)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(6)	85
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.365)	1.153
Cobro de intereses		67	25
Pago de intereses		(1.953)	(376)
Otros activos y pasivos		(356)	(105)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(45)	(45)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(640)	582
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(5.656)	(8.997)
Combinaciones de negocios (*)		-	(8.792)
Créditos con empresas vinculadas	19	(5.004)	-
Valores representativos de deudas	8	(652)	-
Inversiones inmobiliarias		-	(205)
Cobros por desinversiones		803	-
Inmovilizado intangible		118	-
Inversiones inmobiliarias		685	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(4.853)	(8.997)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		17.010	10.012
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	12	16.394	10.012
Aportación de socios		3.000	-
Distribución de prima de emisión		(2.384)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.076)	(705)
Emisión	8 y 13	23.475	-
Deudas con entidades de crédito		13.930	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		9.545	-
Devolución y amortización de	8 y 13	(35.551)	(705)
Deudas con entidades de crédito		(25.748)	(705)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.803)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		4.934	9.307
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(559)	892
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		1.019	127
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		460	1.019

(*) Corresponde a la contraprestación transferida en efectivo por las combinaciones de negocios neta del efectivo de las sociedades adquiridas.

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada 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 entonces 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.

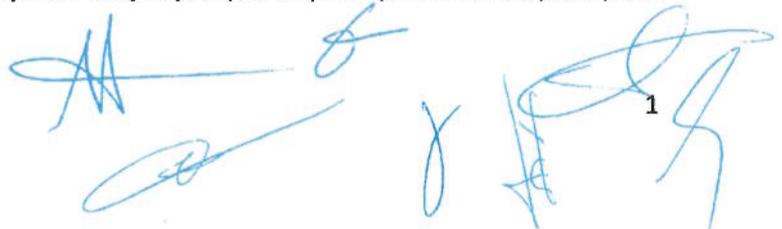
La Sociedad Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en el epígrafe c.

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.



1

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada 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) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad dominante en el momento de su constitución

La Sociedad dominante adquirió los derechos y obligaciones de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.", "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U." inherentes al patrimonio escindido. Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Grupo Ortiz Properties, S.A.U.) por tanto, continuó con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a las sociedades escindidas.

La titularidad del patrimonio segregado y escindido corresponde a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y queda legitimada de forma automática para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del patrimonio escindido se formalizó el 25 de octubre de 2016 con la escritura de 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.".

c) 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:

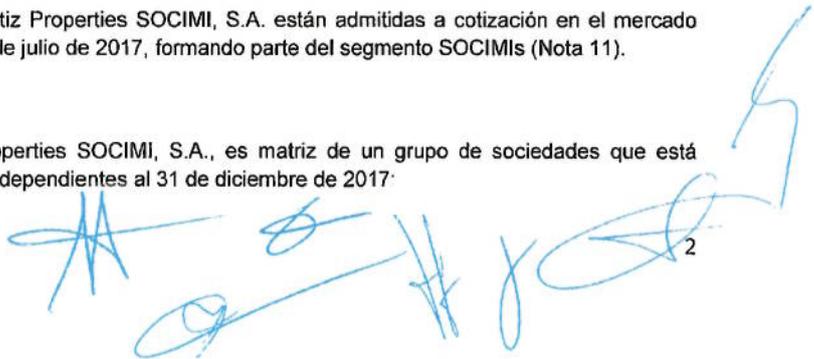
- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su 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 de 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 11).

d) 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 31 de diciembre de 2017:



2

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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.

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, no siendo necesaria su homogeneización.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, que han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2017, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la 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.

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 20 de febrero de 2018, y se espera sean aprobadas sin modificación.

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:

- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas"
- Mejoras anuales de las NIIF, ciclo 2014 – 2016. Las modificaciones afectan a la NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras sociedades".

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde 1 de enero de 2017 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en la presente memoria consolidada.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han 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 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros."
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes."
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIIF 16 "Arrendamientos"

Mejoras Anuales de las NIIF, ciclo 2014 – 2016:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"
- NIC 28 "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos".

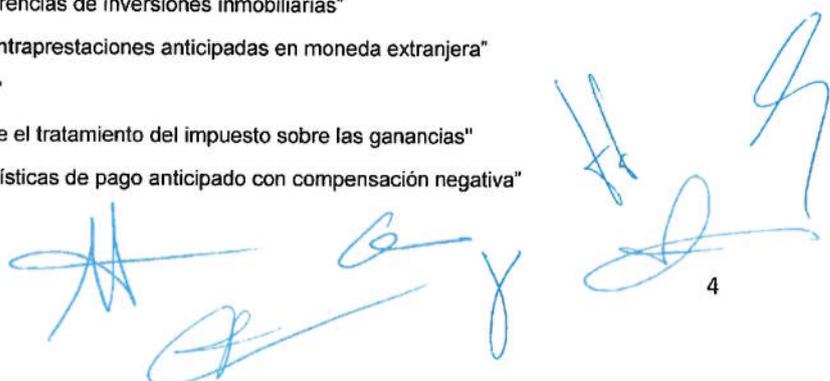
El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas. En particular, el Grupo ha evaluado el impacto que existiría en los estados financieros la aplicación de la NIIF 15, al consistir su cifra de ingresos en prestaciones de servicios y de la NIIF 9, al poseer instrumentos financieros, ya que ambas normas entran en vigor en el ejercicio 2018. 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.

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 estas cuentas anuales consolidadas, 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 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones."
- 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"
- NIIF 9 (Modificación) "Características de pago anticipado con compensación negativa"



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017:

- NIIF 3 "Combinaciones de negocio"
- NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"
- NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"
- NIC 23 "Coste por intereses"

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

2.3 Uso de estimaciones

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas 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

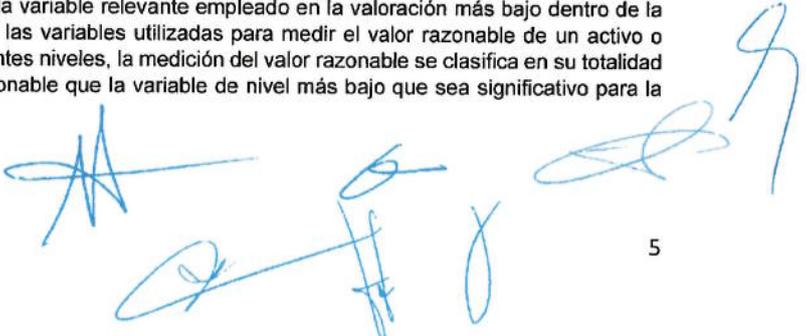
El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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.

- o 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.
- o 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.
- o 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 empleado en la valoración más bajo 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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 151.325 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (31 de diciembre de 2016: 143.687 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).

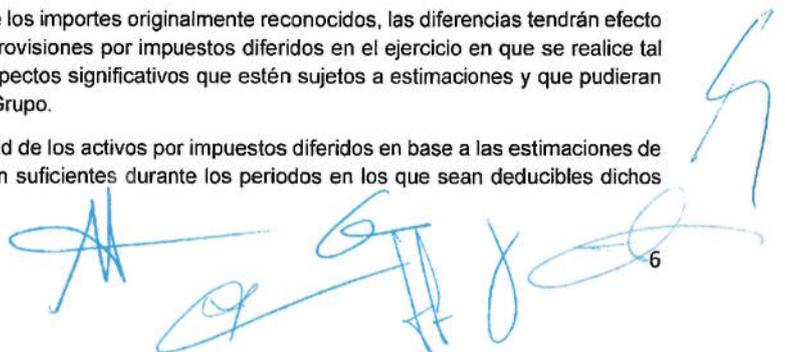
No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3.

▪ 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



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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.

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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

(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.

(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 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 494 miles de euros (2016: 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 13).

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 19), 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, las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas 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.

2.6 Información financiera por segmentos

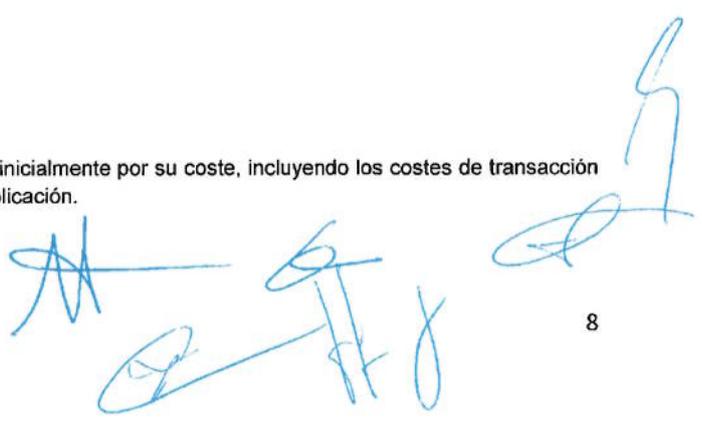
La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento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

2.7. 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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 se registra 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 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca que se destinó 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 ejercicio 2017 ha ascendido a 242 miles de euros (2016: 21 miles de euros).

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 2.9).

2.8. Inversiones inmobiliarias

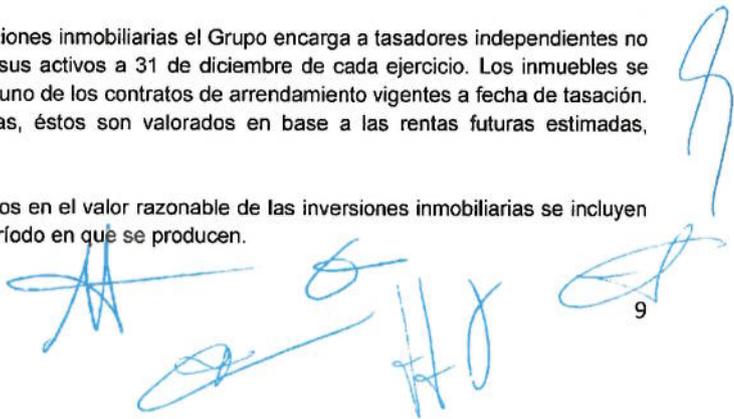
Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, garajes, promociones, terrenos y demás estructuras en propiedad. Corresponden a terrenos e inmuebles y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía 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 período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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.



9

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

2.9 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.

2.10 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.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance de situación que se clasifican como activos corrientes. Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2.11 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).

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 períodos 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".

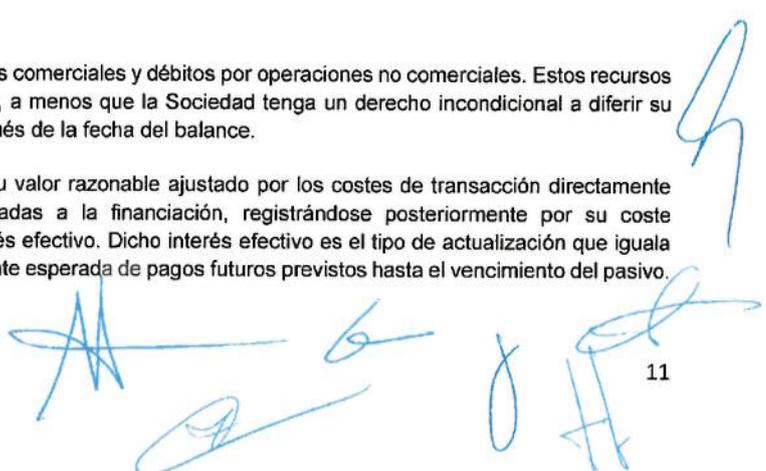
Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce 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 traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "ingresos / gastos financieros".

2.12 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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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% (Nota 1).

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).

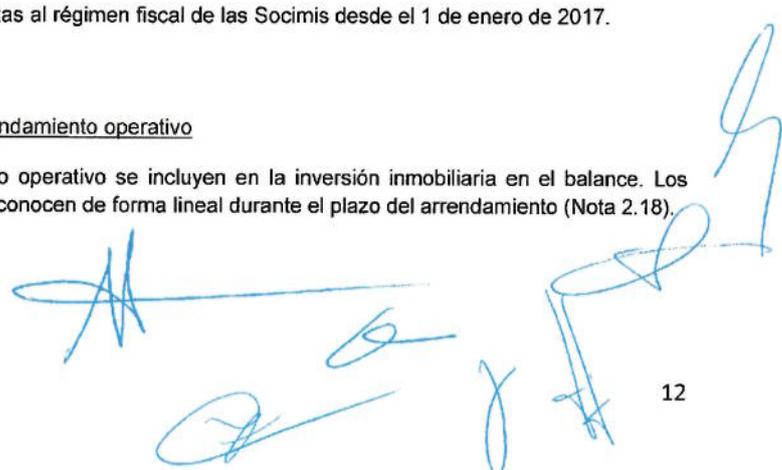
Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el 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%.

Todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen fiscal de las Socimis desde el 1 de enero de 2017.

2.16 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 2.18).



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 pérdidas y ganancias 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.

2.17 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.

2.18 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 6. Actualmente el Grupo explota las plazas en régimen rotación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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.

2.19 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.

2.20 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.

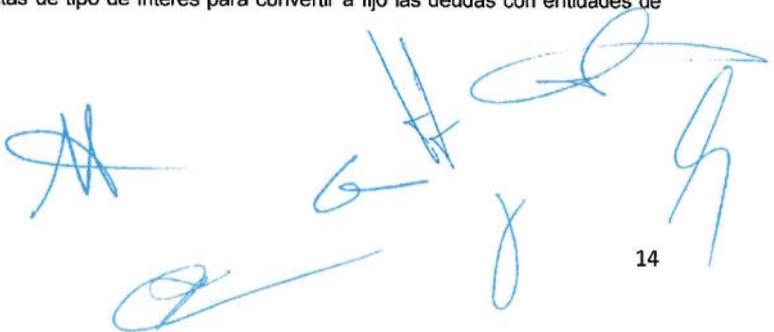
La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas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

3.1 Gestión del riesgo financiero

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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	519	8.535
Endeudamiento del Grupo (*)	57.576	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.

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 deriva de 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 principal 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.

3.2 Gestión del 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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Deuda financiera	57.576	68.190
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	460	1.019
Deuda financiera neta	57.116	67.171
Patrimonio neto	93.216	63.744
Apalancamiento (*)	37,99%	51,31%

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

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es apropiado.

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase las Notas 6 y 7 donde se informa sobre el valor razonable del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias.

<u>Pasivos</u>	31 de diciembre de 2017			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	4.012	-	4.012
Total Pasivos	-	4.012	-	4.012

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

En el marco de la reestructuración del negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas llevada a cabo por el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2016 se realizaron las siguientes operaciones:

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Los valores de las combinaciones de negocios se detallan a continuación:

	Aldigavia	Aldigavia Oficinas	Ortega y Gasset Park	Total
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	48.845	68.976	-	117.821
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	-	18.320	18.320
Inversiones financieras	90	67	30	187
Activos por impuesto diferido	140	4.729	84	4.953
Cuentas a cobrar	191	255	9	455
Efectivo	640	48	532	1.220
Total activos	49.906	74.075	18.975	142.956
Débitos y partidas a pagar	22.324	61.762	7.120	91.206
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	10.172	10.549	2.567	23.288
Total pasivos	32.496	72.311	9.687	114.494
ACTIVOS Y PASIVOS A VALOR RAZONABLE	17.410	1.764	9.288	28.462
Contraprestación transferida	17.934	15.147	10.012	43.093
COSTE DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	17.934	15.147	10.012	43.093
Disminución de patrimonio por Operación con socios	524	13.383	724	14.631

La contraprestación transferida por la combinación de negocios de Ortega y Gasset Park, S.A.U. consistió en el pago del precio de compraventa en efectivo.

El coste de las combinaciones de negocios de Aldigavia, S.A.U. y Aldigavia Oficinas, S.L.U. fue satisfecho por Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. mediante la compensación de los créditos que ostentaba frente a la sociedad vendedora Agrícola El Casar, S.L.U., en virtud de los contratos de cesión de créditos firmados con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevaron a cabo una primera asignación del coste de las combinaciones de negocios estimando provisionalmente que la diferencia entre el coste de las combinaciones de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos asciende a 14.631 miles de euros.

En cualquier caso, y conforme a lo establecido por la NIIF 3, estas estimaciones iniciales tenían carácter provisional y el Grupo disponía de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener. No ha habido modificaciones.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

5. 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

31 de diciembre 2017	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	3.233	1.598	710	1.035	511	7.087
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.693	1.456	869	-	1.470	8.488
Variación de existencias	-	-	-	-	(63)	(63)
Otros ingresos de explotación	1.092	607	80	39	16	1.834
Gastos de personal	-	-	(127)	-	-	(127)
Gastos operativos	(1.581)	(760)	(735)	(713)	(22)	(3.811)
Amortización	-	-	-	(242)	-	(242)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	-	3
Resultado por enajenaciones de	-	-	(199)	(39)	-	(238)
Otros resultados	4	21	-	4	-	29
Resultado de explotación	7.441	2.922	601	84	1.912	12.960
Ingresos financieros	-	-	133	-	-	133
Gastos financieros	(1.646)	(76)	(25)	(256)	-	(2.003)
Resultado financiero	(1.646)	(76)	108	(256)	-	(1.870)
Resultado antes de impuestos	5.795	2.846	709	(172)	1.912	11.090
Impuestos sobre las ganancias	43	-	51	9	-	103
Resultado consolidado del ejercicio	5.838	2.846	760	(163)	1.912	11.193

Miles de euros

31 de diciembre 2016	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	68	125	780	131	4.296	5.400
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	3.849	-	183	4.032
Gastos operativos	(655)	(566)	(593)	(125)	(3.820)	(5.759)
Otros ingresos de explotación	168	28	7	-	1	204
Amortización	(84)	(45)	(54)	(21)	-	(204)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	-	3
Otros resultados	-	2	-	-	-	2
Resultado de explotación	(503)	(456)	3.992	(16)	660	3.678
Ingresos financieros	-	-	26	-	-	26
Gastos financieros	(156)	(204)	(40)	(62)	-	(462)
Resultado financiero	(156)	(204)	(14)	(62)	-	(436)
Resultado antes de impuestos	(659)	(660)	3.978	(78)	660	3.242
Impuestos sobre las ganancias	(901)	1.346	(1.036)	(12)	-	(603)
Resultado consolidado del ejercicio	(1.560)	686	2.942	(90)	660	2.639

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2017

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Activo intangible	-	-	-	19.400	-	19.400
Inversiones inmobiliarias	70.095	50.302	24.508	-	6.420	151.325
Inversiones financieras a largo plazo	477	107	712	-	-	1.296
Activos por impuestos diferidos	4.706	2	28	85	-	4.821
	75.278	50.411	25.248	19.485	6.420	176.842
Activos corrientes						
Existencias	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	481	30	38	27	-	576
Inversiones financieras a corto plazo	4	1	5.073	28	-	5.106
Efectivo	18	100	89	253	-	460
	503	131	5.200	308	-	6.142
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	32.519	13.829	724	6.189	-	53.261
Derivados	3.926	-	-	86	-	4.012
Otros pasivos financieros no corrientes	541	171	454	24	25	1.215
Pasivos por impuestos diferidos	10.800	2.035	8.883	2.572	295	24.585
Periodificaciones a largo plazo	-	-	59	-	-	59
	47.786	16.035	10.120	8.871	320	83.132
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	3.911	81	76	247	-	4.315
Otros pasivos corrientes	-	2	1.099	-	-	1.101
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	372	103	326	402	-	1.203
Pasivo por impuesto corriente	37	(12)	(6)	(2)	-	17
	4.320	174	1.495	647	-	6.636

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 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	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	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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6. 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	(158)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	1.480
Dotación a la amortización	(242)
Coste	19.663
Amortización Acumulada	(263)
Valor neto contable a 31/12/2017	19.400

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Porlier, 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 los 598 restantes serán explotados por la Sociedad durante un periodo 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 periodo de explotación, que vencerá el 8 de octubre de 2064.

Las bajas del ejercicio 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 consolidada.

Las altas por combinaciones de negocios durante el ejercicio 2016 correspondían 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.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2017 y 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 13.a).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Asimismo, el Grupo tiene depositados avales por valor de 28 miles de euros en relación con los derechos de superficie a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 1.480 miles de euros (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.

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

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 1/1/2016	15.049
Trasposos	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	(850)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.488
Saldo a 31/12/2017	151.325

Las bajas producidas durante el ejercicio 2017 corresponden a la venta de tres locales y varias plazas de garaje, que han dado lugar a una pérdida por importe de 198 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

Los trasposos 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, que hasta el 31 de diciembre de 2016 se encontraba clasificada como inmovilizado material. En dicha fecha la Sociedad dominante firmó un contrato de arrendamiento operativo de dichos activos con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por lo que fueron traspasados a este epígrafe.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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.

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:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por arrendamiento	5.990	973
Otros ingresos de explotación	1.536	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.144)	(542)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(122)	(247)
	5.260	184

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 63.162 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 período de entre 5 y 19 años.

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Menos de un año	5.923	5.161
Entre uno y cinco años	20.475	17.886
Más de cinco años	28.727	21.235
	55.125	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 31 de diciembre de 2017, existen activos inmobiliarios por un importe de 124.770 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 50.682 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016: 61.554 miles de euros) (Nota 13.b).

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada 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.

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.

Basándose en las simulaciones realizadas, 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 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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

Miles de euros				
Activos financieros a largo plazo				
Créditos y otros			Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	678	53	678	53
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 19)	618	-	618	-
	1.296	53	1.296	53

Miles de euros				
Activos financieros a corto plazo				
Créditos y otros			Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	5.240	950	5.240	950
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 19)	21	-	21	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	460	1.019	460	1.019
	5.721	1.969	5.721	1.969

Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	53.261	56.441	1.215	756	54.476	57.197
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	-	4.012	6.259	4.012	6.259
	53.261	56.441	5.227	7.015	58.488	63.456

Miles de euros						
Pasivos financieros a corto plazo						
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	4.315	11.749	2.169	4.711	6.484	16.460
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	-	-	-	91	-	91
	4.315	11.749	2.169	4.802	6.484	16.551

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

8.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2017, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Miles de Euros						
	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	Total
Inversiones financieras en partes vinculadas (Nota 19)	5.034	-	-	-	-	-	5.034
Inversiones financieras:							
- Valores Representativos de Deuda	21	618	-	-	-	-	639
- Otros activos financieros	51	180	127	202	4	165	729
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	143	-	-	-	-	-	143
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	12	-	-	-	-	-	12
- Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	5.261	798	127	202	4	165	6.557

	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	405	333	323	233	14.117	5.736	21.147
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	3.910	4.055	4.222	4.645	2.261	17.336	36.429
- Otros pasivos financieros	1.101	399	239	274	34	269	2.316
Derivados	-	-	-	592	-	3.420	4.012
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	742	-	-	-	-	-	742
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 19)	321	-	-	-	-	-	321
- Acreedores varios	-	-	-	-	-	-	-
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
	6.484	4.787	4.784	5.744	16.412	26.761	64.972

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	678	53
	678	53
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143	216
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	12	354
- Activos por impuesto corriente (Nota 16)	-	127
- Otros Créditos con las Administraciones Públicas	421	-
- Créditos a entidades vinculadas a corto plazo (Nota 19)	5.034	213
- Otros activos financieros	51	167
	5.661	1.077
	6.339	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 de Otros activos financieros recoge principalmente 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	
	31/12/2017	31/12/2016
Hasta 3 meses	143	558
Entre 3 y 6 meses	-	7
Entre 6 y 12 meses	-	5
Más de 12 meses	12	-
	155	570

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Tesorería	460	1.019
	460	1.019

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

27

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

11. 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.
- 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.

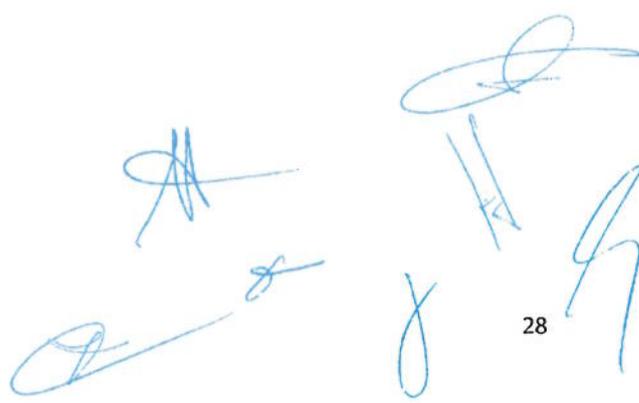
A 31 de diciembre de 2017 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está compuesto por 4.950.004 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos (31 de diciembre de 2016: 629.510).

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 realiza 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.

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.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al cuarto trimestre de 2017 por un importe de 1.022 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de enero de 2018.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Capital escriturado	23.018	18.917
Prima de emisión	63.667	54.779
	86.685	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 31 de diciembre de 2017 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa de 87,19% e indirecta del 1,43% (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 31 de diciembre de 2017 ni 31 de diciembre de 2016 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	11.193	2.639
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	4.589.963	619.510
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	2,44	4,26

12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Reserva legal	8	-
Reservas por revalorización de inmovilizado	1.769	289
Otras reservas	(8.816)	(14.214)
Reservas consolidadas	(7.039)	(13.925)
Resultado consolidado	11.193	2.639
Ganancias acumuladas	4.154	(11.286)

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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.

Bajo el epígrafe de "Otras reservas" se recoge principalmente el impacto de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 4, derivada de la diferencia entre los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos y el coste de las combinaciones de negocios que tuvieron lugar en el ejercicio 2016.

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 22 de febrero de 2017 correspondiente al resultado del ejercicio 2016 se presentan a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	291	81
Aplicación		
A reserva legal	29	8
A dividendos	262	-
A reservas voluntarias	-	73
	291	81

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	20.742	20.023
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	32.519	36.518
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	4.012	6.259
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.215	756
- Periodificaciones a largo plazo	59	46
	58.547	63.602
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	405	7.770
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	3.910	3.879
- Otros pasivos financieros	1.101	457
- Proveedores	742	212
- Proveedores partes vinculadas (Nota 19)	321	4.012
- Acreedores varios	-	14
- Remuneraciones pendientes de pago	5	16
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	135	314
- Pasivo por impuesto corriente	17	-
- Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	-	91
	6.636	16.765
	65.183	80.367

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, 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.

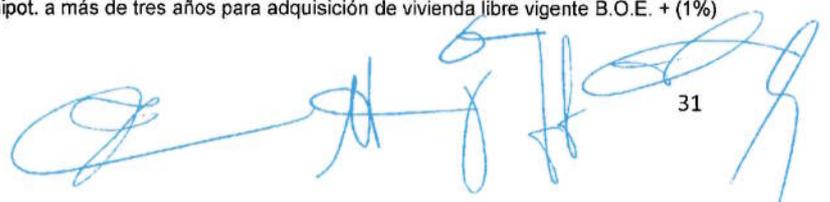
El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo, recoge principalmente el importe a pagar a los accionistas derivado de la distribución de la prima de emisión acordada por el Consejo de Administración el 22 de diciembre de 2017, que asciende a 1.022 miles de euros (Nota 11 y 19) y cuyo pago se realizó el 15 de enero de 2018.

a) Deudas con entidades de crédito

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de los siguientes préstamos:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2017	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	134	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	281	-	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	240	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	25	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	51	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	16	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	53	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	14.000	82	(170)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.592	44	(201)
TOTAL				21.392	126	(371)

(1) Rev.semestral: tipo medio préstamos hipot. a más de tres años para adquisición de vivienda libre vigente B.O.E. + (1%)



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en 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) Rev.semestral: tipo medio préstamos hipot. a más de tres años para adquisición de vivienda libre vigente B.O.E. + (1%)

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 31 de diciembre de 2017 se encuentran dispuestos 14.000 miles de euros, a un tipo de interés fijo del 2,28%.

Durante el ejercicio 2017 se ha cancelado de forma anticipada el préstamo hipotecario con Caixabank con vencimiento original 1 de abril de 2038 y uno de los préstamos hipotecarios con Bankia con vencimiento original 3 de agosto de 2024, como consecuencia de la venta de los locales y plazas de garaje a los que estaban asociados.

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Notas 6 y 7).

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

Al 31 de diciembre de 2017 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 126 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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada 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	
	31/12/2017	31/12/2016
- Hasta 1 año	3.898	3.979
- Entre 1 y 5 años	17.485	16.243
- Más de 5 años	15.034	20.175
Gastos financieros no devengados	12	-
Valor actual al cierre del ejercicio	36.429	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 2.16). Las correspondientes obligaciones de pago por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en deuda financiera a corto y largo plazo.

c) Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

Días	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	27	36
Ratio de operaciones pagadas	27	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	-

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	2.849	902
Total pagos pendientes	399	-

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	4.012	6.259
Total	4.012	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 13 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

Al 31 de diciembre de 2017 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 41.246 miles de euros (2016: 58.616 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo 2017 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 1.043 miles de euros (2016: 1.334 miles de euros).

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que ascienden a 1.177 miles de euros (31 de diciembre de 2016: 261 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados consolidada, dentro del resultado financiero.

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 ejercicio 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 13.a). Dicha cancelación supuso un desembolso de efectivo de 1.021 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	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	87	216
Total Activos por impuestos diferidos:	4.821	4.953

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Libertad de amortización	16.682	17.113
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.331	5.364
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.572	2.573
Otros	-	17
Total Pasivos por impuestos diferidos:	24.585	25.067

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 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)	-	(129)	(132)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28	4.706	87	4.821

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2016 fue 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 2016	11	-	-	11
Combinaciones de negocios	23	4.706	224	4.953
Cargo (abono) a resultados	(3)	-	(8)	(11)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	31	4.706	216	4.953

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 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	(431)	(34)	-	(465)
Otros movimientos			(17)	(17)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	16.682	7.903	-	24.585

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.

16. 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 31 de diciembre de 2017 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2017, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A. se incorporaron en 2016 al perímetro de consolidación fiscal cuya sociedad dominante es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., quien presenta declaraciones consolidadas del impuesto de sociedades en España para todas las sociedades incluidas en Grupo Fiscal. En 2017 han salido de dicho grupo fiscal, tras acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI mencionado.

El gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 estaba compuesto por un gasto por impuesto corriente de 58 miles de euros y un gasto por impuesto diferido de 545 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios abiertos desde 2013.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

18. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por segmentos se encuentra reflejado en la Nota 5.

La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

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	
	2017	2016
Otros arrendamientos	282	67
Conservación y reparación	1.064	59
Servicios profesionales independientes	566	104
Primas de seguros	117	17
Servicios bancarios	21	19
Suministros	384	92
Otros servicios	342	119
Tributos	1.030	191
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	-
TOTAL	3.811	668

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada 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	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	112	253
Cargas sociales	15	78
	127	331

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 período del Grupo, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Miles de euros	
	2017	2016
Consejeros	7	6
Dirección	1	-
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	4
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	6
	8	16

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	6	1	7
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	6	2	8

	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	5	1	6
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	1	-	1
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	6	2	8

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación, con discapacidad mayor o igual al 33% por categoría es de 0 empleados en los ejercicios 2017 y 2016.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros	133	25
Por intereses de bonos de empresas vinculadas (Nota 19)	29	-
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 19)	104	25
Gastos financieros	(2.003)	(462)
Por intereses de deudas con terceros	(2.003)	(462)
Total Resultado Financiero	(1.870)	(437)

19. 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 directamente del 87,19% e indirecta del 1,43% del capital de la misma a 31 de diciembre de 2017 (2016: 100%).

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

Empresas vinculadas	31 de diciembre 2017				
	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	(184)	-	5.034	(891)
Elecor, S.A.U.	-	(101)	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	9	-	-	-	-
Inditec, S.A.U.	-	(36)	-	-	-
Otras partes vinculadas	-	-	-	-	(131)
TOTAL	12	(321)	-	5.034	(1.022)

Empresas vinculadas	31 de diciembre 2016				
	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)

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.034 miles de euros, clasificado bajo el epígrafe de "Inversiones a corto plazo". El vencimiento del préstamo es anual renovable tácitamente hasta el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 3% y se liquidan trimestralmente, siendo pagaderos a los quince días siguientes a su liquidación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

31 de diciembre 2017				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	2.251	(982)	-	266
Agrícola El Casar, S.L.U.	95	(1)	-	-
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	-	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(131)	-	-
Indag, S.A.U.	-	(1)	-	-
Inditec, S.A.U.	-	(3)	-	-
TOTAL	2.346	(1.118)	-	266

31 de diciembre 2016				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	160	(99)	(590)	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	829	(739)	-	(45)
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	4	(5)	-	-
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	19	(88)	-	-
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-
TOTAL	1.016	(931)	(590)	(45)

Valores representativos de deuda en empresas vinculadas

La Sociedad dominante mantiene una inversión en bonos emitidos por su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 618 miles de euros (2016:0) y a corto plazo 21 miles de euros de intereses devengados pendientes de cobro (2016:0). Dichos bonos devengan un tipo de interés del 7% nominal anual pagadero anualmente, cuyo vencimiento está previsto en julio de 2019.

Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dominante mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión descrita en las notas 11 y 13.

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.

Como retribución por dichos servicios el gestor percibirá las siguientes comisiones:

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355.000 euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.

- Comisión de éxito: se calculará de forma anual el día en que se apruebe por la Junta General de la Sociedad las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social sobre el que se devenga la comisión de éxito. Consiste en un importe equivalente al 20% del exceso de dividendos, que será pagadera el último día del mes natural siguiente a la fecha de aprobación de las cuentas anuales en cuestión. Se entiende por exceso de dividendos la diferencia positiva entre (i) los dividendos repartidos (importe total de los dividendos distribuidos a los accionistas de forma acumulada contra los resultados del ejercicio social completo) y (ii) los dividendos mínimos (3.403.055 euros para el ejercicio social comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de diciembre de 2017; 4.083.666 euros para los ejercicios sociales siguientes, revisado a 1 de enero de cada año a tenor de los incrementos que experimente el IPC).

Además el gestor tendrá derecho a percibir un importe equivalente al 20% de la mejora en las condiciones de la financiación que obtuviera Grupo GOP como consecuencia de la suscripción de una nueva financiación sobre lo previsto en el plan de negocio del Grupo GOP. La determinación de dicho importe será realizada por el auditor de Grupo GOP en cada momento o por un experto independiente designado por éste, y su aprobación corresponde al Consejo de Administración.

La duración del contrato es de 10 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prologándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

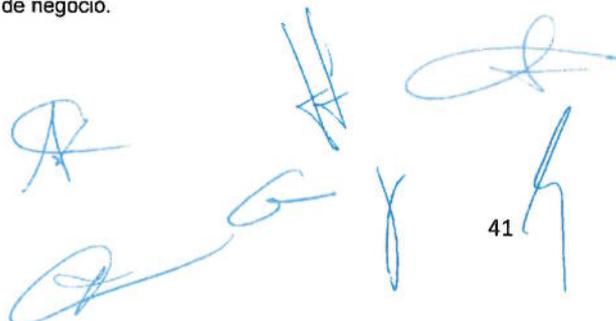
Durante el ejercicio 2017 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 355 miles de euros, que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otro gastos de explotación".

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.



41

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

c. Contratos con el Accionista Único en 2016

Con fecha 2 de diciembre de 2016 el entonces Accionista Único de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. firmó en escritura pública las siguientes cesiones de derechos de crédito en favor de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.:

- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 33.080 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.
- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Aldigavia Oficinas, S.L.U. por importe de 11.430 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.
- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Aldigavia, S.A.U. por importe de 708 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.

La cuenta a pagar por Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. derivada de estas transacciones, que ascendía a 45.218 miles de euros, fue compensada mediante el aumento de capital llevado a cabo con fecha 5 de diciembre de 2016 por el entonces Accionista Único de la Sociedad, descrito en la Nota 11.

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 23.525 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (al 31 de diciembre de 2016: 25.016 miles de euros).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 80 miles de euros (2016: 0).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2017 y 2016, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección.

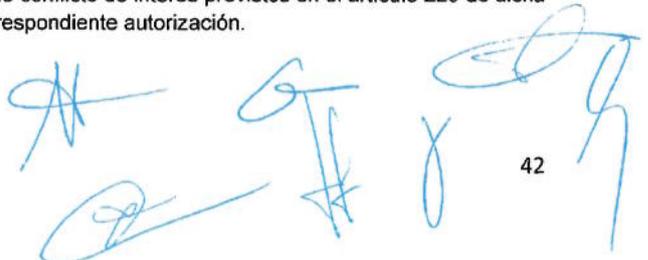
Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo no concedió préstamos al personal de alta dirección ni al Consejo de administración.

Asimismo, no ha sido necesario considerar la nueva aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades de capital puesto que no se paga prima de seguro de responsabilidad civil ni ha habido ninguna conclusión, modificación o extinción anticipada de contratos con su Accionista Único ajenos del tráfico ordinario del grupo.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.



42

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

21. 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 las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

Descripción	31 de diciembre 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

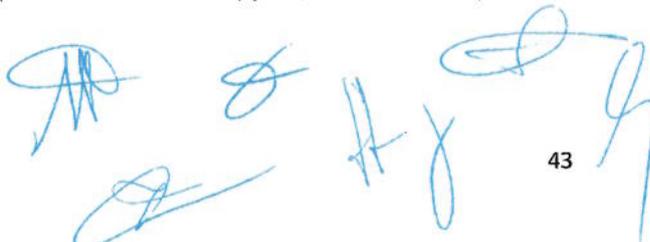
23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 18 de enero de 2018, el accionista mayoritario de la Sociedad dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos S.A, vendió a un tercero 247.510 acciones representativas del 5% del capital social, por lo que el accionista mayoritario pasó a tener una participación directa en la sociedad del 82,14%.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 50 miles de euros (2016: 50 miles de euros) y a 1,5 miles de euros (2016: 4,5 miles de euros) por otros servicios prestados.



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

ANEXO I – Detalle de inmuebles

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
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
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	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 Maria 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	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	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	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	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, 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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. se constituyó el 25 de octubre de 2016 fruto de la reestructuración llevada a cabo por su Accionista Único de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas.

Con fecha 7 de febrero de 2017 se acogió al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Mobiliario ("SOCIMI"), con efectos retroactivos desde del 1 de enero 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.

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.

Con fecha 28 de julio de 2017, las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. fueron admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, con un valor de emisión de 15,01 euros por acción y un valor de capitalización de 74,300 millones de euros.

La estrategia empresarial a largo plazo de la Sociedad se concentra en la optimización de su sólida y diversificada cartera de activos, de modo que se añada valor y rentabilidad al conjunto del portfolio, con el objetivo de aportar valor al esfuerzo del inversor.

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., el cual está compuesto por 7 miembros (de los cuales 3 son independientes), desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta. Si bien la Sociedad Dominante tiene suscrito un Contrato de Gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., es el Consejo de Administración, el que en última instancia, ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad.

El Contrato de Gestión suscrito entre Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. y la Sociedad, tiene una duración de 10 años, siempre que exista acuerdo entre las partes. Los principales servicios que se contratan son:

- Gestión Comercial, Jurídica y Administrativa de los Activos y sus contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan de Negocio anual.
- Gestión Técnica y de Mantenimiento de los Activos.
- Gestión Corporativa, Fiscal, Contable y de Tesorería.
- Elaboración del Plan de Negocio para su aprobación.

Los honorarios a percibir por el gestor comprenden dos importes; (i) una comisión de gestión fija de 355.000 euros anuales y (ii) una comisión de éxito en caso de que, como consecuencia de los servicios prestados, se incremente el valor de la Sociedad. Esta comisión de éxito, que se calculará de forma anual una vez aprobados por la Junta General los resultados del ejercicio, consiste en un importe equivalente al 20% de la diferencia positiva entre (a) el importe repartido a los accionistas y que proceda de los beneficios obtenidos de las rentas de arrendamiento y la transmisión de activos residuales y (b) durante el ejercicio social comprendido entre en 1 de Marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, la cantidad de 3.403.055,29 euros; y con respecto a los siguientes ejercicios sociales, el importe de 4.083.666,35 euros revisado anualmente el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el Índice de Precios de Consumo (referido al Conjunto Nacional Total) publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el mes de Diciembre.

Durante el año 2017 no se ha generado comisión de éxito para el Gestor



1

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 40.310 m2 de superficie terciaria, 352 viviendas y 978 plazas de aparcamiento que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,595 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 7,139 millones.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada
Oficinas	60%	24.368	97%	0,277	12
Comercial	24%	9.531	90%	0,077	9
Naves	16%	6.401	94%	0,022	4
Terciario	100%	40.310	95%	0,374	10
Viviendas Paracuellos	50%	176	99%	0,069	394
Viviendas Colmenar	27%	96	100%	0,039	403
VPPAOC Alcalá	23%	80	96%	0,025	329
Viviendas	100%	352	99%	0,133	382
Ortega y Gasset	83%	814	65%	0,087	123
Resto Plazas	17%	164	16%	0,001	36
Ortega y Gasset y Plazas	100%	978	58%	0,088	134

La tendencia alcista del mercado inmobiliario se ha visto reflejada en los resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017;

- En el terciario, esta tendencia alcista se recoge tanto por una mayor ocupación como por un incremento de las rentas, alcanzándose niveles de ocupación del 95%, con un volumen de contratación neto de 3.137 m2, de los que 2.762 m2 fueron en alquiler y 375 m2 en venta. Asimismo cabe destacar;
 - En los edificios de oficinas de la Gavia, la renegociación de contratos de arrendamiento con; (i) incremento de periodos de obligado cumplimiento e (ii) incremento de las rentas.
 - En el edificio de oficinas de Santa María Magdalena; la comercialización de la única superficie disponible a una renta un 8% superior a la contratada en 2016.
 - El arrendamiento de la única superficie industrial libre en Madrid (Naves Torres Quevedo).
 - Las mayores ventas del free standing del Burger King, lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
 - El arrendamiento y venta de mayor superficie de locales comerciales y plazas de aparcamiento a precios superiores a los previstos inicialmente.
- El residencial incrementa su ocupación hasta el 98%, con un incremento de la tarifa media de alquiler en los nuevos arrendamientos en torno a un 6%.
- El aparcamiento Ortega y Gasset; mantiene la ocupación en rotación en el 9%, con un incremento de tarifa del 22%, e incrementa el número medio de abonos mensuales en un 19% con respecto al 2016, con un incremento de tarifa del 6%.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

Todo ello, se ha visto también reflejado en un incremento del valor de mercado de la cartera, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2017, de 9,072 millones de euros (un 6,04% con respecto a 2016), hasta los 159,343 millones de euros.



Con esta valoración, el NAV de la Sociedad (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) a 31 de diciembre de 2017, se sitúa en los 104,34 millones de euros, lo que supone un descuento sobre el valor de capitalización a dicha fecha (75,339 millones de euros) del 27,8%. El incremento del NAV con respecto al 31 de diciembre de 2016 es del 9,52%.

(Millones de euros)	2016	2017	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
VALOR DE TASACIÓN (GAV)	150,27	159,34	9,07	6,04%
DEUDA FINANCIERA NETA	55,00	55,00	0,00	0,00%
NAV	95,27	104,34	9,07	9,52%

Cabe destacar que la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2017, ha repartido prima de emisión por un importe total de 3,405 millones de euros, lo que supone un reparto de 0,69 euros por acción y una rentabilidad del 5,5% (para un valor de compra de 15,01 euros por acción).

	Fecha	Importe (Millones de euros)
Reparto Marzo 2017	10-abr.-17	0,341
Reparto 2º TR 2017	14-jul.-17	1,022
Reparto 3er TR 2017	13-oct.-17	1,022
Reparto 4º TR 2017	15-ene.-18	1,022
TOTAL 2017		3,405

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

Si tenemos en cuenta el incremento del NAV y por tanto el incremento de la rentabilidad para el accionista del 9,52%, la rentabilidad total, sumando la rentabilidad obtenida vía reparto de caja (reducción de la prima de emisión) (5,5%), es del 15,02%.

3. GESTIÓN DE RIESGOS

Grupo Ortiz Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas del Grupo para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar permutas de tipo de interés para convertir a fijo deudas con entidades de crédito a largo plazo. Durante el 2017 el 99% de la deuda está cubierta por derivados financieros.

La nota 3 de la Memoria adjunta recoge en detalle la gestión del riesgo financiero del Grupo.

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el MAB, en el segmento SOCIMIs, el 28 de julio de 2017 con un precio de emisión inicial de 15,10 euros por acción.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se muestra en el siguiente gráfico:



En el periodo comprendido entre 28 de julio de 2017 y el 1 de febrero de 2018, se han producido 27 operaciones de compra con un volumen de contratación total de 531.164 acciones (lo que implica una media de contratación diaria para dicho periodo de 2.810 acciones). Cabe destacar que, a 1 de febrero de 2018, la Sociedad cuenta con un total de 67 accionistas, siendo el accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con un porcentaje de participación del 82,11%, seguido de PREMAAT (Mutualidad de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid) con un porcentaje de participación del 5%.

5. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2017 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La distribución del resultado de 2017 de la Sociedad dominante se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.

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.

7. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

Días	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	27	36
Ratio de operaciones pagadas	27	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	69	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	2.849	902
Total pagos pendientes	399	-

8. ACTIVIDADES DE I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2017.

9. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

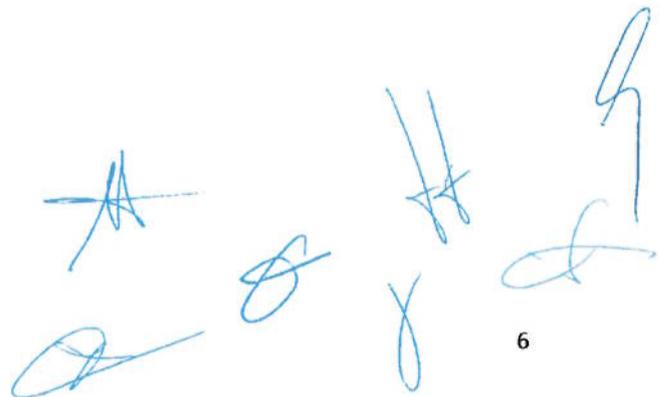
El 18 de enero de 2018, el accionista mayoritario de la Sociedad dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., vendió a PREMAAT (Mutualidad de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid), 247.510 acciones representativas del 5% del capital social, por lo que el accionista mayoritario pasó a tener una participación directa del 82,14%.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Ante la perspectiva de que continúe la tendencia alcista del mercado inmobiliario y en base a la estrategia de negocio de la Sociedad, que prevé mantener la cartera actual de los activos en el ejercicio 2018, estimamos alcanzar niveles de ocupación del 100% en el uso terciario de oficinas, mantener ocupaciones del 98% en el residencial con incrementos de los precios de alquiler entorno al 3%-5%, e incrementar en un 10% la ocupación por abonos del aparcamiento Ortega y Gasset, maximizando por tanto la obtención de rentas asociadas y conteniendo, o incluso minorando en algunos casos, el gasto de explotación de los activos.

La Sociedad, al igual que en el 2.017, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2018 la caja generada.

En relación con la financiación no se prevé ninguna nueva financiación, continuando con la amortización de la deuda actual.



6

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 20 de febrero de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las 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.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias representan un 25% de los activos de la Sociedad, mientras que las inversiones en empresas de grupo, cuyos activos principales son inversiones inmobiliarias, representan un 57% de los activos a cierre del ejercicio. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 19.674 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.3 y 5 de las cuentas anuales adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas propiedades inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que el análisis de deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo, así como realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología RICS.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en las valoraciones mediante reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los valores registrados por la Dirección dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias están soportados de forma razonable por las evidencias disponibles.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

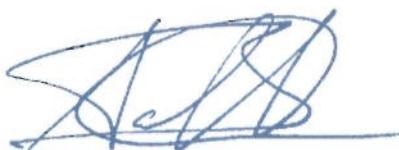
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

23 de febrero de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE ENCOMISARIOS JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00654
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión del ejercicio 2017

(Expresadas en miles de euros)

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Nota

- Balance
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de ingresos y gastos reconocidos
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria de las cuentas anuales
- 1** Información general
- 2** Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3** Criterios contables
 - 3.1. Inversiones inmobiliarias
 - 3.2. Costes por intereses
 - 3.3. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 3.4. Existencias
 - 3.5. Activos financieros
 - 3.6. Patrimonio neto
 - 3.7. Subvenciones recibidas
 - 3.8. Pasivos financieros
 - 3.9. Impuestos corrientes y diferidos
 - 3.10. Prestaciones a los empleados
 - 3.11. Provisiones y pasivos contingentes
 - 3.12. Reconocimiento de ingresos
 - 3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
 - 3.14. Transacciones entre partes vinculadas
 - 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4** Gestión del riesgo financiero
- 5** Inversiones inmobiliarias
- 6** Análisis de instrumentos financieros
 - 6.1 Análisis por categorías
 - 6.2 Análisis por vencimientos
- 7** Participaciones en empresas del grupo y asociadas
- 8** Préstamos y partidas a cobrar
- 9** Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- 10** Capital y prima de emisión
- 11** Reservas
- 12** Resultado del ejercicio
- 13** Débitos y partidas a pagar
 - 13.1 Deudas con entidades de crédito
 - 13.2 Acreedores por arrendamiento financiero
 - 13.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
- 14** Impuestos diferidos
- 15** Ingresos y gastos
- 16** Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 17** Resultado financiero
- 18** Contingencias
- 19** Consejo de Administración y Alta Dirección
- 20** Saldos y transacciones con partes vinculadas
- 21** Honorarios de auditoría de cuentas
- 22** Información medioambiental
- 23** Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012
- 24** Hechos posteriores al cierre del ejercicio
 - Anexo I: Inversiones Inmobiliarias
 - Informe de Gestión del ejercicio 2017



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		74.146	61.448
Inversiones inmobiliarias	5	19.674	20.812
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		53.722	40.600
Instrumentos de patrimonio	7	45.100	40.600
Créditos a empresas	6, 8 y 20	8.622	-
Inversiones financieras a largo plazo		741	26
Valores representativos de deuda	6, 8 y 20	618	-
Otros activos financieros	6 y 8	123	26
Activos por impuesto diferido	14	9	10
ACTIVO CORRIENTE		5.206	1.354
Existencias		-	62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		44	369
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	29	16
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 20	10	353
Activo por impuesto corriente		5	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8 y 20	5.034	664
Créditos a empresas		5.034	664
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 8	39	6
Valores representativos de deuda		21	-
Otros activos financieros	6, 8 y 20	18	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6 y 9	89	253
TOTAL ACTIVO		79.352	62.802

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		75.375	59.193
Fondos propios		75.316	59.147
Capital	10	23.018	18.917
Prima de emisión	10	63.667	54.779
Reservas	11	(11.660)	(14.630)
Resultado del ejercicio	12	291	81
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		59	46
PASIVO NO CORRIENTE		2.545	2.195
Deudas a largo plazo		998	1.072
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	724	933
Otros pasivos financieros	6 y 13	274	139
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		503	-
Pasivos por impuesto diferido	14	1.044	1.123
PASIVO CORRIENTE		1.432	1.414
Deudas a corto plazo		1.106	494
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	76	89
Acreedores por arrendamiento financiero	6 y 13	-	230
Otros pasivos financieros	6 y 13	1.030	175
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 13 y 20	-	411
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		326	509
Proveedores	6 y 13	105	113
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6, 13 y 20	109	380
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 13	5	7
Otras deudas con las Administraciones Públicas		107	9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		79.352	62.802

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	15	1.399	4.916
Aprovisionamientos	15	-	(3.570)
Variación de existencias		(63)	
Otros ingresos de explotación	15	246	9
Gastos de personal	15	(127)	(312)
Sueldos, salarios y similares		(112)	(238)
Cargas sociales		(15)	(74)
Otros gastos de explotación		(999)	(494)
Servicios exteriores		(823)	(362)
Tributos		(176)	(132)
Amortización del inmovilizado	5	(421)	(425)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		3	3
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(65)	-
Otros resultados		-	(3)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(27)	124
Ingresos financieros	17	332	26
Gastos financieros	17	(31)	(41)
RESULTADO FINANCIERO		301	(15)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		274	109
Impuestos sobre beneficios	16	17	(28)
RESULTADO DEL EJERCICIO	12	291	81

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2017	2016
Resultado del ejercicio	12	291	81
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	(3)
Efecto impositivo		-	1
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(3)	(2)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		288	79

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Subvención, donaciones y legados	TOTAL
Saldo, inicio año 2016	18.466	-	-	-	48	18.514
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	81	(2)	79
Otras operaciones con socios o propietarios	451	54.779	(14.630)	-	-	40.600
- Aumento de capital (Nota 10)	451	54.779	-	-	-	55.230
- Otras operaciones con socios o propietarios (Nota 11)	-	-	(14.630)	-	-	(14.630)
Saldo, final año 2016	18.917	54.779	(14.630)	81	46	59.193
Ajustes por correcciones 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado, inicio del año 2017	18.917	54.779	(14.630)	81	46	59.193
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	291	(3)	288
Otras operaciones con socios y propietarios	4.101	8.888	3.000	-	-	15.989
- Aumento de capital (Nota 10)	4.101	12.293	-	-	-	16.394
- Aportación de socios (Nota 11)	-	-	3.000	-	-	3.000
- Distribución de prima de emisión (Nota 10)	-	(3.405)	-	-	-	(3.405)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(30)	(81)	16	(95)
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	81	(81)	-	-
- Otros movimientos	-	-	(111)	-	16	(95)
Saldo, final año 2017	23.018	63.667	(11.660)	291	59	75.375

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2017	2016
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		274	81
Ajustes del resultado		182	437
Amortización del inmovilizado	5	421	425
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	65	-
Ingresos financieros	17	(332)	(26)
Gastos financieros	17	31	41
Cambios en el capital corriente		-	322
Existencias		62	(62)
Deudores y otras cuentas a cobrar		325	(369)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(294)	509
Cobro de intereses		109	-
Pago de intereses		(25)	(41)
Otros activos y pasivos		(132)	299
Pago por Impuesto sobre sociedades		(45)	(14)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		456	840
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(17.917)	(10.881)
Empresas del grupo y asociadas	7 y 20	(17.266)	(10.676)
Inversiones inmobiliarias	5	-	(205)
Valores representativos de deuda		(651)	-
Cobros por desinversiones		652	-
Inversiones inmobiliarias	5	652	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(17.265)	(10.881)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		17.011	10.012
Cobros		19.394	10.012
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	10	16.394	10.012
Aportación de socios	11	3.000	-
Pagos		(2.383)	-
Distribución prima de emisión	10	(2.383)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(366)	282
Emisión		497	411
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	497	411
Devolución y amortización		(863)	(129)
Deudas con entidades de crédito	13	(222)	(85)
Acreedores por arrendamiento financiero	13	(230)	(44)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20	(411)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.645	10.294
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(164)	253
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	9	253	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	9	89	253

Las Notas 1 a la 24 y Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") 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.

Como resultado de dichas escisiones, la Sociedad adquirió en bloque y por sucesión universal, el patrimonio perteneciente a la Rama de Actividad de activos inmobiliarios en gestión de rentas de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y varias sociedades dependientes. Fruto de esta reestructuración de capital, las sociedades escindidas aportaron activos por valor de 21.530 miles de euros y pasivos por importe de 3.016 miles de euros a la nueva sociedad, por lo que el Patrimonio Escindido constituyó una unidad económica cuyo valor neto inicial fue de 18.514 miles de euros.

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.

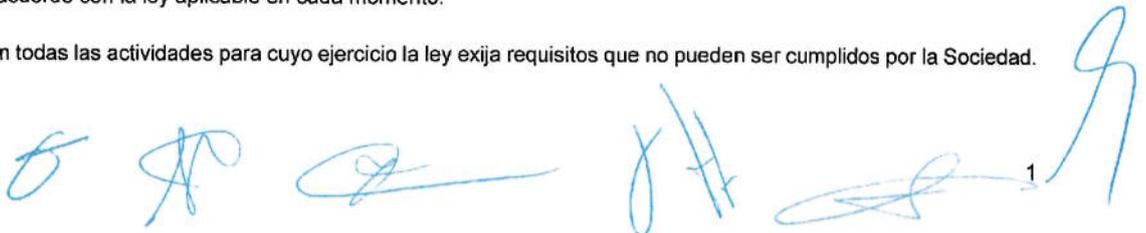
Con fecha 9 de marzo de 2017 la Sociedad cambió su denominación social de "Grupo Ortiz Properties, S.A." a "Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.", mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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.



1

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada 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.

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está controlada por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, la Sociedad es la dominante del subgrupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2017, se han formulado de forma separada a estas cuentas anuales individuales y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 93.216 miles de euros y 11.193 miles de euros respectivamente (2016: 63.744 miles de euros y 2.639 miles de euros respectivamente).

b) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. 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 (Ver nota 19). 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 11).

c) Información financiera relativa a los activos y pasivos aportados a la Sociedad en el momento de su constitución

La Sociedad adquirió los derechos y obligaciones de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.", "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U." inherentes al patrimonio escindido. Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. por tanto, continúa con todas las relaciones, derechos y obligaciones que pudieran corresponder a las sociedades escindidas

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

La titularidad del patrimonio segregado y escindido corresponde a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y queda legitimada de forma automática para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del patrimonio escindido se formalizó el 25 de octubre de 2016 con la escritura de 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."

Las masas patrimoniales que se integraron en la Sociedad en dicha fecha son las siguientes:

	25/10/2016
A) ACTIVOS	
Inmovilizado material	6.250
Inversiones inmobiliarias	14.702
Créditos con empresas del grupo	759
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	559
Total Activos	22.270
B) PASIVOS	
Deudas con entidades de crédito	1.032
Pasivos por impuesto diferido	1.133
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	759
Otros pasivos	676
Total Pasivos	3.600
Total Activos y Pasivos Netos	18.670

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a. Imagen fiel y principios contables

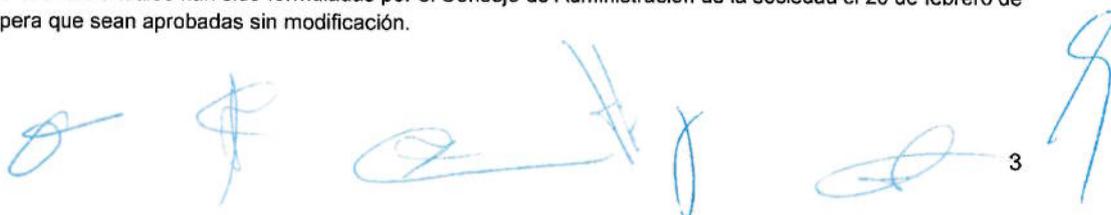
Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

Si bien, la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio 2017 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

Las cifras presentadas en esta memoria están expresadas en miles de euros, siendo el euro la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 20 de febrero de 2018 y se espera que sean aprobadas sin modificación.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

b. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que 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.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. 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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valor razonable. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Tasaciones realizadas por un tercero.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

No existen incertidumbres o riesgos importantes que pudieran suponer cambios significativos en el valor futuro a corto plazo de los activos y pasivos.

Durante el presente ejercicio, no se ha realizado ningún cambio significativo en estimaciones contables que provoque modificaciones en los importes o naturalezas del presente ejercicio.

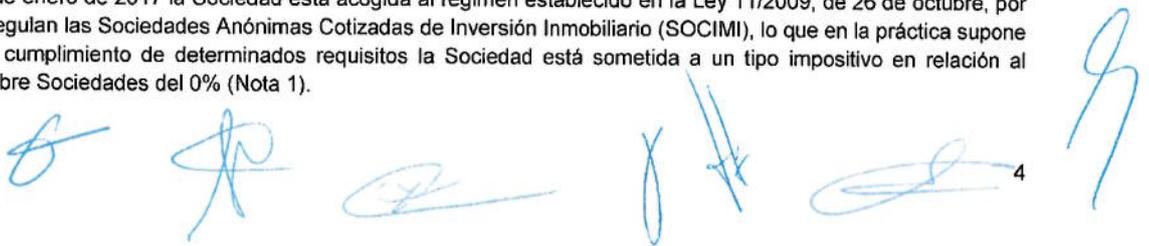
Impuesto de Sociedades

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 ese sentido, no existen aspectos significativos que estén sujetos a estimaciones y que pudieran tener un impacto relevante en la posición de la Sociedad.

Los activos por impuesto diferido se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. En tal sentido, el registro y la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido se evalúan en el momento en que se generan, y posteriormente a cada fecha de balance, de acuerdo con la evolución de los resultados previstos en el plan de negocio de la Sociedad.

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).



4

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

c. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

d. Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales de la Sociedad han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

e. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

f. Principios contables no obligatorios

La sociedad no aplica principios contables diferentes a los requeridos por la normativa vigente.

3. CRITERIOS CONTABLES

3.1. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de terrenos, edificios para uso residencial y terciario 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 valores.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las leyes correspondientes y menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden con terrenos y construcciones destinados al arrendamiento.

Las vidas útiles estimadas y los correspondientes coeficientes de amortización son:

	Años	2017	2016
Construcciones	50	2%	2%
Instalaciones técnicas	8-10	12%-10%	12%-10%
Mobiliario	10	10%	10%
Equipos procesos de información	5	20%	20%

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Los terrenos no se encuentran sujetos a amortización de ahí que no se hayan registrados cargos por amortización.

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (Nota 3.3).

3.2. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.3. Pérdidas por deterioro del valor los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al menos una vez al año. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cambio, así como en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para completar su producción.

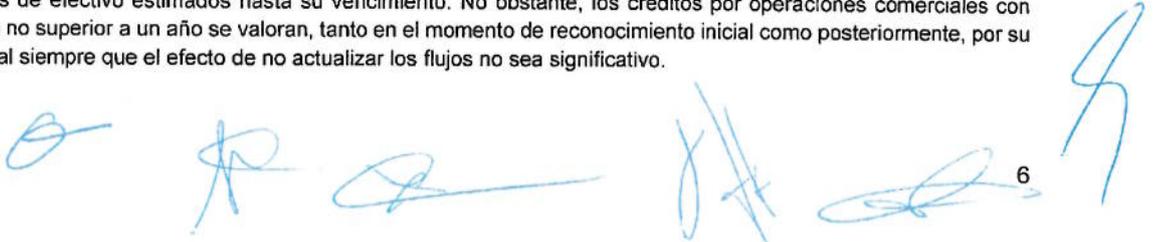
En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 3.2).

3.5. Activos financieros

a) 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. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "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.



6

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA****(Expresada en miles de euros)**

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 pérdidas y ganancias.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance de situación que se clasifican como activos corrientes. Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

3.6. 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.

3.7. Subvenciones recibidas

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.8. 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 de situación.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, 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 es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.9. 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 a 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%.

3.10. Prestaciones a los empleados

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada



8

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para litigios se reconocen cuando la Sociedad 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 puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán 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 de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose en su caso detalle de los mismos en la memoria.

Provisiones para clientes de dudoso cobro

En cada fecha de cierre de balance se evalúa si existe evidencia objetiva de que una cuenta a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente se considerará que se ha producido una pérdida por el 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se hayan cumplido las condiciones anteriormente indicadas, pero se haya producido un retraso en el periodo de pago superior a 6 meses, se realizará un estudio detallado y se dotará la provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

3.12. Reconocimiento de ingresos

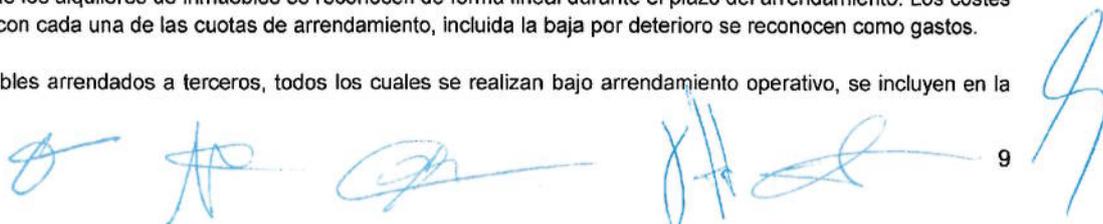
Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)**

línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance. Los ingresos por ventas de terrenos y solares se reconocen en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios asociados al activo, al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se valorarán por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir derivada de los mismos, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio, así como de los intereses incorporados al nominal de los créditos. Cuando existen dudas relativas al cobro de un importe que hubiera sido previamente reconocido como ingreso se registra un gasto por corrección de valor por deterioro. En el caso de ingresos por prestaciones de servicios, son reconocidos al cierre del ejercicio en función del porcentaje de realización del servicio en dicha fecha, considerando que el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad, la probabilidad de recibir los rendimientos económicos derivados de la operación, y que el grado de realización de la transacción y los costes ya incurridos en la prestación pueden valorarse con fiabilidad al cierre del ejercicio.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

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, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

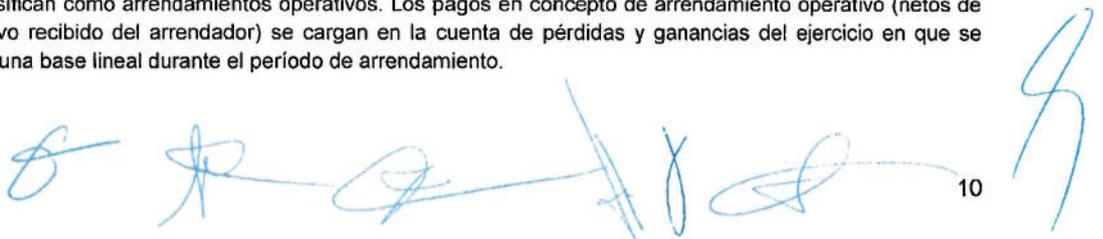
3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similarCuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad 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 de la Sociedad para operaciones similares.

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 pérdidas y ganancias 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.

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de situación de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente se registra en reservas.

3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento no mayor de tres meses. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como deudas con entidades de crédito en el pasivo corriente.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad, 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.

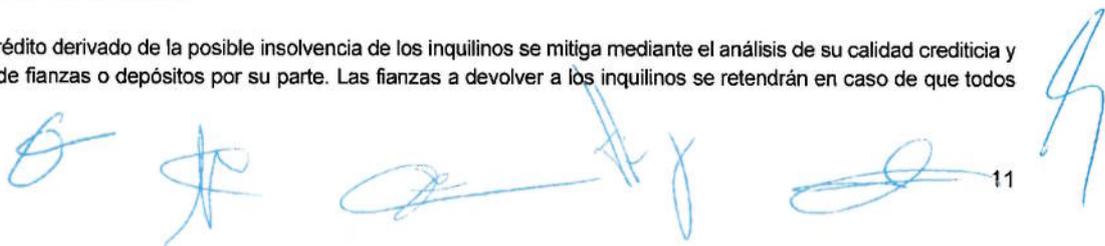
a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría se encuentran referenciadas al Euribor; no obstante, éste es muy limitado dado el reducido nivel de endeudamiento de la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

La Sociedad 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, y por el efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito derivado de la posible insolvencia de los inquilinos se mitiga mediante el análisis de su calidad crediticia y la aportación de fianzas o depósitos por su parte. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrán en caso de que todos



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

los saldos a pagar por parte de éstos a la Sociedad 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, la Sociedad mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

La Sociedad 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. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Miles de euros				
2017	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 01-01-2017:					
Coste	5.405	14.431	1.383	16	21.235
Amortización acumulada	-	(242)	(178)	(3)	(423)
Valor contable	5.405	14.189	1.205	13	20.812
Bajas – Coste	-	(741)	-	-	(741)
Bajas – Amortización	-	24	-	-	24
Dotación para amortización	-	(268)	(151)	(2)	(421)
Saldo a 31-12-2017:					
Coste	5.405	13.690	1.383	16	20.494
Amortización acumulada	-	(486)	(329)	(5)	(820)
Valor contable	5.405	13.204	1.054	11	19.674

	Miles de euros				
2016	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 01-01-2016:					
Coste	405	14.227	-	-	14.632
Amortización acumulada	-	-	-	-	-
Valor contable	405	14.227	-	-	14.632
Altas – Coste	-	204	-	-	204
Dotación para amortización	-	(242)	-	-	(242)
Trasposos - Coste	5.000	-	1.383	16	6.399
Trasposos – Amortización Acumulada	-	-	(178)	(3)	(181)
Saldo a 31-12-2016:					
Coste	5.405	14.431	1.383	16	21.235
Amortización acumulada	-	(242)	(178)	(3)	(423)
Valor contable	5.405	14.189	1.205	13	20.812

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, garajes, promociones, terrenos y la gasolinera situada en el Ensanche de Vallecas.

Las bajas producidas durante el ejercicio 2017 corresponden a la venta de cuatro locales y varias plazas de garaje, que han dado lugar a una pérdida por importe de 65 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se ha puesto de manifiesto deterioro alguno de los elementos incluidos bajo este epígrafe.

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período 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	
	31/12/2017	31/12/2016
Menos de un año	1.302	1.111
Entre uno y cinco años	4.670	4.349
Más de cinco años	7.722	8.184
	13.694	13.644

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluían una nave que se encontraba bajo un contrato de arrendamiento financiero cuyo valor contable ascendía a 1.888 miles de euros. Dicho contrato ha vencido durante el ejercicio 2017.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2017, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 3.386 miles de euros (2016: 3.875 miles de euros) en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos ascienden a 800 miles de euros (2016: 1.022 miles de euros) (Nota 13).

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.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por arrendamiento	1.336	625
Otros ingresos	170	9
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(286)	(271)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(110)	(112)
	1.110	251

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7) a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros							
	Activos financieros a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	-	-	8.745	26	8.745	26
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 20)	-	-	618	-	-	-	618	-
	-	-	618	-	8.745	26	9.363	26

	Miles de euros							
	Activos financieros a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	-	-	-	5.091	1.039	5.091	1.039
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 20)	-	-	21	-	-	-	21	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	-	-	-	-	89	253	89	253
	-	-	21	-	5.180	1.292	5.201	1.292

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

Pasivos financieros a largo plazo						
Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total		
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)						
724	933	778	139	1.502	1.072	
724	933	778	139	1.502	1.072	

Miles de euros

Pasivos financieros a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total		
31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)						
76	319	1.249	1.086	1.325	1.405	
76	319	1.249	1.086	1.325	1.405	

6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Miles de Euros

Activos financieros						
2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:						
- Créditos a empresas	5.034	-	-	-	8.622	13.656
Inversiones financieras:						
- Valores representativos de deuda	21	618	-	-	-	639
- Otros activos financieros	18	-	-	-	123	141
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	29	-	-	-	-	29
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	10	-	-	-	-	10
5.112	618	-	-	-	8.745	14.475

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
		2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas:								
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)		76	76	76	78	80	414	800
- Otros pasivos financieros		1.030	79	47	27	6	117	1.306
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)		-	-	-	-	-	502	502
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:								
- Proveedores		105	-	-	-	-	-	105
- Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)		109	-	-	-	-	-	109
- Personal		5	-	-	-	-	-	5
		1.325	155	123	105	86	1.033	2.827

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2017 y 2016 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

		Miles de euros
		Instrumentos de Patrimonio
Saldo a 1 de enero de 2016		-
Altas		40.600
Saldo a 31 de diciembre de 2016		40.600
Altas		4.500
Saldo a 31 de diciembre de 2017		45.100

Las altas del ejercicio 2017 corresponde a las aportaciones dinerarias realizadas por la Sociedad a sus sociedades participadas Aldigavia, S.A.U. y Aldigavia Oficinas, S.L.U. por importe de 1.500 y 3.000 miles de euros respectivamente. Dichas aportaciones fueron aprobadas en acta con fecha 14 de febrero de 2017.

Las altas del ejercicio 2016 corresponden a las siguientes operaciones que llevó a cabo la Sociedad:

- Con fecha 2 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Aldigavia Oficinas, S.L.U. a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 15.147 miles de euros. El valor razonable del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 1.764 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 11).
- Con fecha 2 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de Aldigavia, S.A.U. a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U., por importe de 17.933 miles de euros. El valor razonable del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 17.410 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 11).
- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las acciones Ortega y Gasset Park, S.A.U. a su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., por importe de 10.012 miles de euros. El valor razonable

16

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 9.288 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 11).

- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad realizó una ampliación de capital con prima de emisión en Aldigavia Oficinas, S.L.U. por un importe total de 11.430 miles de euros, por compensación de determinados créditos que ostentaba frente a ésta.
- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad realizó una ampliación de capital con prima de emisión en Aldigavia S.A.U. por un importe total de 708 miles de euros, por compensación de determinados créditos que ostentaba frente a ésta.

El detalle de las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Denominación	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital directo %	Derechos de voto %
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	Madrid	S.L.U.	Inmobiliaria	100%	100%
Aldigavia, S.A.U.	Madrid	S.A.U.	Inmobiliaria	100%	100%
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	Madrid	S.A.U.	Inmobiliaria	100%	100%

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas de grupo, del ejercicio 2017 son los siguientes:

2017

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas, Resultados de ej. Anteriores y Aport. socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.989	11.279	(14.913)	4.794	(3.926)	16.194	-
Aldigavia, S.A.U.	3.801	693	(656)	(521)	-	19.618	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	357	(50)	(85)	9.288	-

2016

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas, Resultados de ej. Anteriores y Aport. socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.989	11.279	(10.539)	(7.367)	(5.063)	13.194	-
Aldigavia, S.A.U.	3.800	693	(1.220)	(822)	(1.021)	18.118	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	324	36	(176)	9.288	-

Las diferencias entre los valores patrimoniales y los valores contables están cubiertas por las plusvalías implícitas existentes en cada una de las sociedades participadas. Estas plusvalías están soportadas principalmente por las tasaciones de sus activos inmobiliarios.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
No corriente:		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	8.622	-
Otros activos financieros	123	26
	8.745	26
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	29	16
Clientes, empresas vinculadas (Nota 20)	10	353
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	5.034	664
Otros activos financieros	18	6
	5.091	1.039
Total activos financieros	13.836	1.065

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su valor nominal, que no difiere significativamente de su valor razonable, ya que la actualización de los flujos a futuro no es significativa.

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

Durante el ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

Durante 2017 y 2016 la Sociedad no ha reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

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	
	31/12/2017	31/12/2016
Hasta 3 meses	30	366
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	3
Más de 12 meses	9	-
	39	369

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Tesorería	89	253
	89	253

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)**

No hay restricciones de disponibilidad al cierre del ejercicio 2017 y 2016 dentro de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

La Sociedad 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 entonces Accionista Único de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., 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 con su entonces 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 entonces Accionista Único de la Sociedad 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.

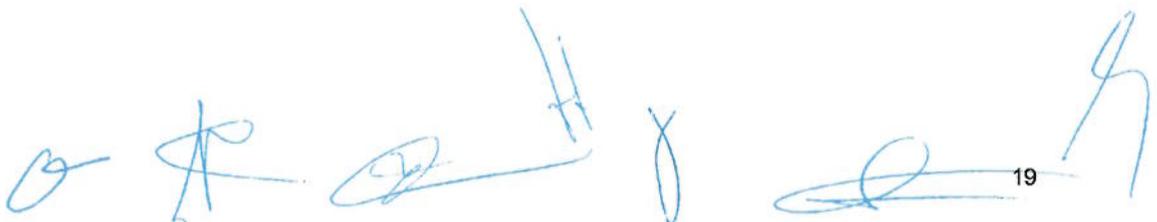
A 31 de diciembre de 2017 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está compuesto por 4.950.004 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos (31 de diciembre de 2016: 629.510).

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2017, el entonces Accionista Único de la Sociedad 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 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.

Con fecha 22 de septiembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al cuarto trimestre de 2017 por un importe de 1.022 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de enero de 2018.



19

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Capital escriturado	23.018	18.917
Prima de emisión	63.667	54.779
	86.685	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 a 31 de diciembre de 2017 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa del 87,19% e indirecta del 1,43% (a 31 de diciembre de 2016: 100%).

11. RESERVAS

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	8	-
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(11.668)	(14.630)
	(11.660)	(14.630)

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

Durante el ejercicio 2016 se generaron (14.630) de reservas derivadas de la diferencia entre el precio acordado y el valor razonable de los negocios adquiridos en las compraventas de las sociedades Aldigavia Oficinas, S.L.U., Aldigavia, S.A.U. y Ortega y Gasset Park, S.A.U., que ya se encontraban bajo el control común de Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. (Nota 7).

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se encuentra totalmente dotada.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 22 de febrero de 2017 correspondiente al resultado del ejercicio 2016 se presentan a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	291	81
Aplicación		
A reserva legal	29	8
A dividendos	262	-
A reservas voluntarias	-	73
	291	81

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo y será reconocido como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el período en que se aprueban los dividendos por sus accionistas.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	724	933
Otros pasivos financieros	274	139
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 20)	503	-
Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:	1.501	1.072
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	76	89
Acreedores por arrendamiento financiero	-	230
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	-	411
Otros pasivos financieros	1.030	175
Proveedores	105	113
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 20)	109	380
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5	7
Otras deudas con las Administraciones Públicas	107	9
Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:	1.432	1.414
Total débitos y partidas a pagar:	2.933	2.486

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 21 de diciembre de 2017, que asciende a 1.022 miles de euros (Nota 10 y 20).

13.1.- Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito, destinadas a la financiación de los inmuebles afectos a la actividad de arrendamiento, es el siguiente:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Miles de euros
				Límite y Dispuesto a 31 de diciembre de 2017
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	135
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	281
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	239
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	25
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	51
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	16
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	53
TOTAL				800

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Límite y Dispuesto a 31 de diciembre de 2017
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
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	284
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)	18
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	40
TOTAL				1.022

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

Durante el ejercicio 2017 se ha cancelado de forma anticipada el préstamo hipotecario con Caixabank con vencimiento original 1 de abril de 2038 y uno de los préstamos hipotecarios con Bankia con vencimiento original 3 de agosto de 2024, como consecuencia de la venta de los locales y plazas de garaje a los que estaban asociados.

La dirección considera que la sociedad será capaz de cumplir en adelante de manera puntual con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.

13.2.- Acreedores por arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 este epígrafe recogía el importe de capital a satisfacer en el ejercicio 2017 a La Caixa, en virtud del contrato de arrendamiento financiero que mantiene sobre una nave (Nota 5).

En el ejercicio 2017 la deuda quedó satisfecha en su totalidad y el arrendamiento financiero cancelado.

13.3.- Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

Días

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	38	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	65	-

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	486	892
Total pagos pendientes	24	-

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

14.1.- Activos por impuestos diferidos

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014	9	10
Total Activos por impuestos diferidos:	9	10

El movimiento durante el ejercicio 2017 y 2016 en los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Activos por impuestos diferidos:		
Saldo a 1 de enero de 2017	10	10
Cargo (abono) a resultados	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	9	9

	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Activos por impuestos diferidos:		
Saldo a 1 de enero de 2016	11	11
Cargo (abono) a resultados	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	10	10

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

14.2.- Pasivos por impuestos diferidos

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Pasivos por impuestos diferidos:		
Efecto impositivo de la subvención	-	15
Leasing	-	3
Libertad de amortización	1.044	1.105
Total pasivos por impuestos diferidos:	1.044	1.123

El movimiento durante los ejercicios 2017 y 2016 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Subvención	Leasing	Libertad de amortización	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	15	3	1.105	1.123
Cargo (abono) a resultados	-	(3)	(61)	(64)
Otros movimientos	(15)	-	-	(15)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	0	0	1.044	1.044

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Subvención	Leasing	Libertad de amortización	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	16	-	1.175	1.191
Cargo (abono) a patrimonio neto	(1)	-	-	(1)
Otros movimientos	-	3	(70)	(67)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	15	3	1.105	1.123

15. INGRESOS Y GASTOS

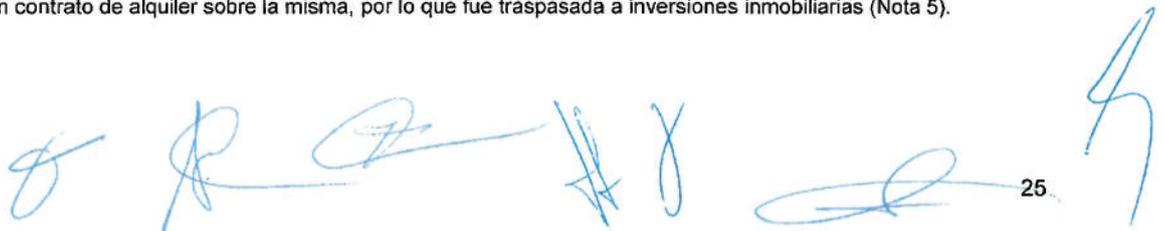
a. Importe neto de la cifra de negocios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por actividad es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos	1.399	620
Explotación de gasolinera	-	4.296
Total	1.399	4.916

Durante el ejercicio 2017 la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5. Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

En 2016 la Sociedad explotaba una gasolinera situada en el Ensanche de Vallecas. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se firmó un contrato de alquiler sobre la misma, por lo que fue traspasada a inversiones inmobiliarias (Nota 5).



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

b. Aprovisionamientos

En el ejercicio 2016 este epígrafe recogía principalmente los aprovisionamientos derivados de la explotación de la gasolinera, que pasó a destinarse al alquiler el 31 de diciembre de 2016.

c. Otros ingresos de explotación

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

d. Otros gastos de explotación

El desglose de Otros gastos de explotación es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Otros arrendamientos	-	2
Conservación y reparación	166	54
Servicios de profesionales independientes	447	88
Primas de seguros	12	9
Servicios bancarios	3	18
Suministros	55	74
Otros servicios	140	117
Tributos	176	132
Total	999	494

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la sociedad, en virtud del contrato de gestión descrito en la nota 20.

Los tributos corresponden principalmente al importe devengado por el Impuesto de bienes inmuebles de los activos del grupo.

e. Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos, salarios y similares	112	238
Cargas sociales	15	74
Total	127	312

El número medio de personas empleadas por categorías durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Consejeros	7	6
Dirección	1	-
Jefes administrativos y comerciales	-	-
Mandos intermedios	-	4
Administrativos	-	6
Operarios	-	-
Total	8	16

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal de la sociedad al cierre de el ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	6	1	7
Dirección	-	1	1
Total empleados	6	2	8

	2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	5	1	6
Dirección	-	1	1
Total empleados	5	2	7

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de diciembre de 2017 ni 2016.

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad 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 31 de diciembre de 2017, el epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2017, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Grupo Ortiz Properties, S.A.U. se incorporó en 2016 al perímetro de consolidación fiscal cuya sociedad dominante es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., quien presenta declaraciones consolidadas del impuesto de sociedades en España para todas las sociedades incluidas en Grupo Fiscal.

El gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 estaba compuesto por un gasto corriente de 94 miles de euros y un ingreso diferido de 66 miles de euros.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2017

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

17. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros		
Por intereses de bonos de empresas vinculadas (Nota 20)	29	25
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 20)	303	1
	332	26
Gastos financieros		
Por intereses de deudas con terceros	(25)	(41)
Por intereses deudas con empresas vinculadas (Nota 20)	(6)	-
	(31)	(41)
	301	(15)

18. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a. Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 80 miles de euros (2016: 0)

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2017 y 2016, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección.

b. Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2016 y 2017 la sociedad no concedió préstamos al al Consejo de administración.

Asimismo, no ha sido necesario considerar la nueva aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades de capital puesto que no se paga prima de seguro de responsabilidad civil ni ha habido ninguna conclusión, modificación o extinción anticipada de contratos con su Accionista Único ajenos del tráfico ordinario del grupo.

c. Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

La sociedad estima que la compra de bienes y recepción de servicios con empresas del grupo se ha realizado a valor de mercado. Las transacciones que se detallan a continuación, adicionales a las específicamente desglosadas en otras Notas de la memoria, se realizaron con partes vinculadas:

Compra de bienes y recepción de servicios

	Miles de euros	
	2017	2016
Compras / recepción de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	357	67
Agrícola El Casar, S.L.U.	1	739
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	-	5
Indag, S.A.U.	1	-
Elecor, S.A.U.	32	-
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	-	87
Total compras / recepción de servicios:	391	898

Venta de bienes y prestación de servicios

	Miles de euros	
	2017	2016
Ventas / prestación de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	565	41
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	754
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	-	4
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	-	19
Aldigavia oficinas, S.L.U.	8	-
Aldigavia, S.A.U.	8	-
Ortega y Gasser Park, S.A.U.	7	-
Fortem Integral S.L.	-	4
Total Ventas / prestación de servicios:	588	822

Ingresos y gastos de naturaleza financiera

	Miles de euros	
	2017	2016
Gastos de intereses de préstamos:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	6	-
Total	6	-

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos de intereses de bonos:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	29	-
Ingresos de intereses de préstamos:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	104	-
Aldigavia oficinas, S.L.U.	147	1
Aldigavia, S.A.U.	52	-
Total	332	1

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios

	Miles de euros	
	2017	2016
Proveedores empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	73	20
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	128
Elecor	36	-
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	-	85
Fortem Integral, S.L.	-	147
Total	109	380

	Miles de euros	
	2017	2016
Clientes empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	20
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	302
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	-	23
Fortem Integral, S.L.	10	8
Total	10	353

Las cuentas a pagar y a cobrar a partes vinculadas surgen de transacciones de compra y prestación de servicios, por lo que no devengan ningún tipo de interés.

Créditos concedidos a empresas vinculadas

	Miles de euros	
	2017	2016
Créditos a empresas vinculadas a largo plazo:		
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	3.868	-
Aldigavia, S.A.U.	4.754	-
Créditos a empresas vinculadas a corto plazo:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	5.034	213
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	-	451
Total	13.656	664

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.034 miles de euros. El vencimiento del préstamo es anual renovable tácitamente hasta el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 3% y se liquidan trimestralmente, siendo pagaderos a los quince días siguientes a su liquidación.

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia Oficinas, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 3.868 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 4.754 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Préstamos recibidos de empresas vinculadas

	Miles de euros	
	2017	2016
Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo:		
Ortega y Gasset, S.A.U.	503	-
Préstamos de empresas vinculadas a corto plazo:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	85
Aldigavia, S.A.U.	-	326
Total	503	411

Durante el ejercicio 2017 y 2016 los préstamos y créditos entre empresas del grupo han devengado un tipo de interés entre el 2% y el 4%.

Valores representativos de deuda en empresas vinculadas

La Sociedad mantiene una inversión en bonos emitidos por su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 618 miles de euros (2016:0) y a corto plazo 21 miles de euros de intereses devengados pendientes de cobro (2016:0). Dichos bonos devengan un tipo de interés del 7% nominal anual pagadero anualmente, cuyo vencimiento está previsto en julio de 2019.

Otras pasivos financieros con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión descrita en las notas 10 y 13.

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.

Como retribución por dichos servicios el gestor percibirá las siguientes comisiones:

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355.000 euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.
- Comisión de éxito: se calculará de forma anual el día en que se apruebe por la Junta General de la Sociedad las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social sobre el que se devenga la comisión de éxito. Consiste en un importe equivalente al 20% del exceso de dividendos, que será pagadera el último día del mes natural siguiente a la fecha de aprobación de las cuentas anuales en cuestión. Se entiende por exceso de dividendos la diferencia positiva entre (i) los dividendos repartidos (importe total de los dividendos distribuidos a los accionistas de forma acumulada contra los resultados del ejercicio social completo) y (ii) los dividendos mínimos (3.403.055 euros para el ejercicio social comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de diciembre de 2017; 4.083.666 euros para los ejercicios sociales siguientes, revisado a 1 de enero de cada año a tenor de los incrementos que experimente el IPC).

Además, el gestor tendrá derecho a percibir un importe equivalente al 20% de la mejora en las condiciones de la financiación que obtuviera Grupo GOP como consecuencia de la suscripción de una nueva financiación sobre lo previsto

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

en el plan de negocio del Grupo GOP. La determinación de dicho importe será realizada por el auditor de Grupo GOP en cada momento o por un experto independiente designado por éste, y su aprobación corresponde al Consejo de Administración.

La duración del contrato es de 10 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prologándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

Durante el ejercicio 2017 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 355 miles de euros, que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otro gastos de explotación".

b. Contrato de accionistas

Con fecha 8 de junio de 2017 todos los accionistas de la Sociedad 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:

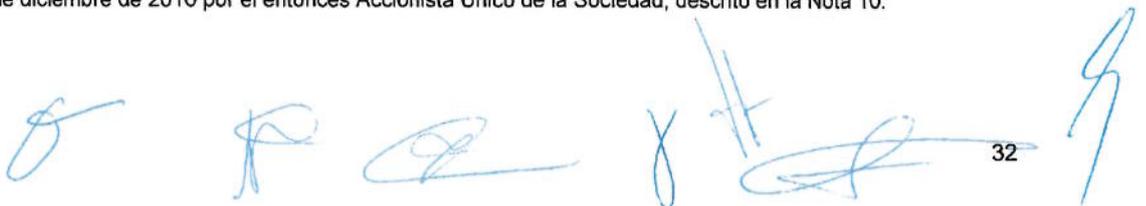
- Garantía de Financiación Bancaria, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete frente a la Sociedad y a los accionistas desde el 1 de marzo de 2017 y hasta el 28 de febrero de 2024, a financiar la diferencia positiva entre (i) el importe que se amortice durante un ejercicio 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 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.

c. Contratos con el Accionista Único en 2016

Con fecha 2 de diciembre de 2016 el entonces Accionista Único de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. firmó en escritura pública las siguientes cesiones de derechos de crédito en favor de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.:

- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 33.080 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.
- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Aldigavia Oficinas, S.L.U. por importe de 11.430 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.
- Cesión de derechos de crédito que poseía frente a la sociedad vinculada Aldigavia, S.A.U. por importe de 708 miles de euros, en el que se estableció el precio de dicha transacción.

La cuenta a pagar por Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. derivada de estas transacciones, que ascendía a 45.218 miles de euros, fue compensada mediante el aumento de capital llevado a cabo con fecha 5 de diciembre de 2016 por el entonces Accionista Único de la Sociedad, descrito en la Nota 10.



32

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8 miles de euros (2016: 8 miles de euros). Durante el ejercicio 2017 no se han devengado honorarios por otros servicios prestados (2016: 1,5 miles de euros).

22. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, 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 de la memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

Descripción	31 de diciembre 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

24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 18 de enero de 2018 Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., accionista mayoritario de la Sociedad, vendió a un tercero 247.510 acciones representativas del 5% del capital social, por lo que el accionista mayoritario pasó a tener una participación directa en la Sociedad del 82,14%.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO I

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS

SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
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 Maria Magdalena	Calle Santa M ^a 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	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	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 Puentevedy, 2 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles III	Calle Puentevedy, 25 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (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	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
Oficinas	Pedregal-Mieres	Calle Manuel Pedregal, 3, planta 1 ^a , puerta 1 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
Estación de Servicio	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. se constituyó el 25 de octubre de 2016 fruto de la reestructuración llevada a cabo por su Accionista Único de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas.

Con fecha 7 de febrero de 2017 se acogió al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Mobiliario ("SOCIMI"), con efectos retroactivos desde del 1 de enero 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.

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.

Con fecha 28 de julio de 2017, las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. fueron admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, con un valor de emisión de 15,01 euros por acción y un valor de capitalización de 74,300 millones de euros.

La estrategia empresarial a largo plazo de la Sociedad se concentra en la optimización de su sólida y diversificada cartera de activos, de modo que se añada valor y rentabilidad al conjunto del portfolio, con el objetivo de aportar valor al esfuerzo del inversor.

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., el cual está compuesto por 7 miembros (de los cuales 3 son independientes), desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta. Si bien la Sociedad Dominante tiene suscrito un Contrato de Gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., es el Consejo de Administración, el que en última instancia, ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad.

El Contrato de Gestión suscrito entre Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. y la Sociedad, tiene una duración de 10 años, siempre que exista acuerdo entre las partes. Los principales servicios que se contratan son:

- Gestión Comercial, Jurídica y Administrativa de los Activos y sus contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan de Negocio anual.
- Gestión Técnica y de Mantenimiento de los Activos.
- Gestión Corporativa, Fiscal, Contable y de Tesorería.
- Elaboración del Plan de Negocio para su aprobación.

Los honorarios a percibir por el gestor comprenden dos importes; (i) una comisión de gestión fija de 355.000 euros anuales y (ii) una comisión de éxito en caso de que, como consecuencia de los servicios prestados, se incremente el valor de la Sociedad. Esta comisión de éxito, que se calculará de forma anual una vez aprobados por la Junta General los resultados del ejercicio, consiste en un importe equivalente al 20% de la diferencia positiva entre (a) el importe repartido a los accionistas y que proceda de los beneficios obtenidos de las rentas de arrendamiento y la transmisión de activos residuales y (b) durante el ejercicio social comprendido entre en 1 de Marzo de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, la cantidad de 3.403.055,29 euros; y con respecto a los siguientes ejercicios sociales, el importe de 4.083.666,35 euros revisado anualmente el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el Índice de Precios de Consumo (referido al Conjunto Nacional Total) publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el mes de Diciembre.

Durante el año 2017 no se ha generado comisión de éxito para el Gestor.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 17.758 m² de superficie terciaria y 164 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,113 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 1,356 millones.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada
Oficinas	17%	3.028	77%	0,028	12
Comercial	47%	8.328	87%	0,062	9
Naves	36%	6.401	94%	0,022	4
Terciario	100%	17.758	88%	0,112	7
Resto Plazas	17%	164	16%	0,001	36
Resto Plazas	100%	164	16%	0,001	36

La tendencia alcista del mercado inmobiliario se ha visto reflejada en los resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017. Esta tendencia alcista se recoge tanto en una mayor ocupación como por un incremento de las rentas, alcanzándose niveles de ocupación del 88%, con un volumen de contratación neto de 3.137 m², de los que 2.762 m² fueron en alquiler y 375 m² en venta. Asimismo cabe destacar;

- En el edificio de oficinas de Santa María Magdalena; la comercialización de la única superficie disponible a una renta un 8% superior a la contratada en 2016.
- El arrendamiento de la única superficie industrial libre en Madrid (Naves Torres Quevedo).
- El arrendamiento a Burger King de la parcela libre en la gasolinera para la construcción de un free standing, que además obtuvo mayores ventas de las previstas, lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
- El arrendamiento y venta de mayor superficie de locales comerciales y plazas de aparcamiento a precios superiores a los previstos inicialmente.

Todo ello, se ha visto también reflejado en un incremento del valor de mercado de la cartera, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2017, de 2,30 millones de euros (un 8,91% con respecto a 2.016), hasta los 28,17 millones de euros. A continuación se desglosa el valor de la cartera por tipología de inmueble;



Handwritten signatures and a page number '2' are visible at the bottom of the page.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

3. GESTIÓN DE RIESGOS

Grupo Ortiz Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

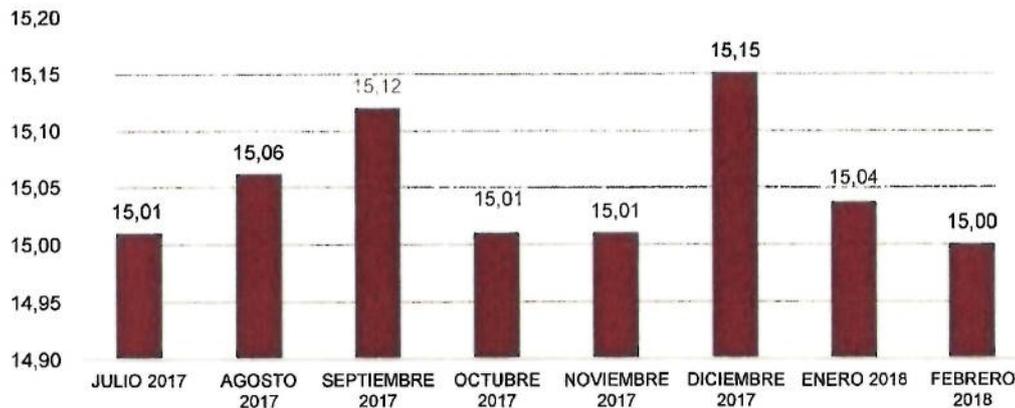
El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. El riesgo de tipo de interés que surge de las deudas con entidades de crédito es muy limitado dado el reducido nivel de endeudamiento de la Sociedad.

La nota 4 de la Memoria adjunta detalla la gestión del riesgo financiero de la Sociedad.

4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el MAB, en el segmento SOCIMIs, el 28 de julio de 2017 con un precio de emisión inicial de 15,10 euros por acción.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se muestra en el siguiente gráfico:



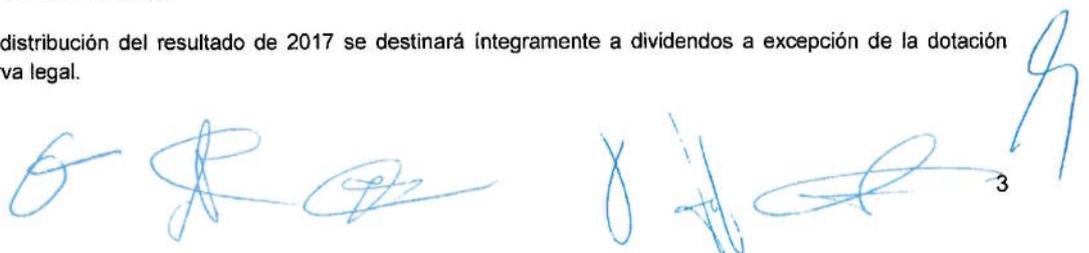
En el periodo comprendido entre 28 de julio de 2017 y el 1 de febrero de 2018, se han producido 27 operaciones de compra con un volumen de contratación total de 531.164 acciones (lo que implica una media de contratación diaria para dicho periodo de 2.810 acciones). Cabe destacar que, a 1 de febrero de 2018, la Sociedad cuenta con un total de 67 accionistas, siendo el accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con un porcentaje de participación del 82,11%, seguido de PREMAAT (Mutualidad de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid) con un porcentaje de participación del 5%.

5. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La propuesta de distribución del resultado de 2017 se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

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
- iv) 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.

Cabe destacar que la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2017, ha repartido prima de emisión por un importe total de 3,405 millones de euros, lo que supone un reparto de 0,69 euros por acción.

7. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

Días	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	38	34
Ratio de operaciones pendientes de pago	65	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	486	892
Total pagos pendientes	24	-

8. ACTIVIDADES DE I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2017.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

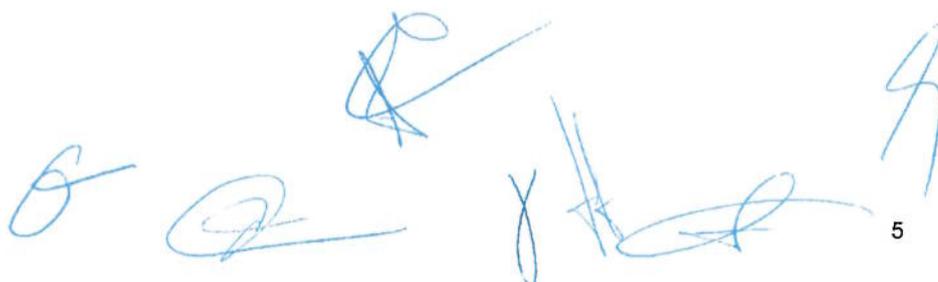
9. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 18 de enero de 2018, el accionista mayoritario de la Sociedad dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., vendió a PREMAAT (Mutualidad de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid), 247.510 acciones representativas del 5% del capital social, por lo que el accionista mayoritario pasó a tener una participación directa del 82,14%.

10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad se prevé mantener la cartera actual de activos inmobiliarios, maximizando la obtención de rentas asociadas al arrendamiento de los mismos.

En relación con la financiación no se prevé ninguna nueva financiación, continuando con la amortización de la deuda actual.



5

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., en su reunión de fecha 20 de febrero de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

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