

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



**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Julio 2017**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (“**Grupo Ortiz Properties**”, “**GOP**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario – SOCIMI y modificada por las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre y 1/2017, de 11 de abril (en adelante, “**Circular MAB 14/2016**”), designándose a Deloitte, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular MAB 14/2016, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”) sobre el Asesor Registrado en el MAB.

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

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

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

Deloitte, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del C.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

### **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Grupo Ortiz Properties cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al MAB.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular MAB 14/2016.

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

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

## ÍNDICE

<b>0. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO .....</b>	<b>14</b>
<b>1.1. Persona o personas (que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante</b>	<b>14</b>
<b>1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....</b>	<b>14</b>
<b>1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social .....</b>	<b>14</b>
<b>1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....</b>	<b>16</b>
1.4.1. <i>Nombre legal y comercial .....</i>	<i>16</i>
1.4.2. <i>Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad.....</i>	<i>16</i>
<b>1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....</b>	<b>20</b>
<b>1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....</b>	<b>21</b>
1.6.1. <i>Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión .....</i>	<i>21</i>
1.6.2. <i>Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. ....</i>	<i>41</i>
1.6.3. <i>Información fiscal. ....</i>	<i>41</i>
1.6.4. <i>Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....</i>	<i>50</i>
1.6.5. <i>Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....</i>	<i>50</i>
<b>1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....</b>	<b>66</b>
<b>1.8. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares .....</b>	<b>67</b>
<b>1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)</b>	<b>67</b>
<b>1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (véase apartados 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento .....</b>	<b>70</b>
1.10.1. <i>Principales inversiones del Emisor .....</i>	<i>70</i>
1.10.2. <i>Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....</i>	<i>72</i>

<b>1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor</b>	72
<b>1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor</b>	74
<b>1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento</b>	74
<b>1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros</b>	78
1.14.1. <i>Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros</i>	78
1.14.2. <i>Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica</i>	79
1.14.3. <i>Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones</i>	80
1.14.4. <i>Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento Informativo</i>	80
1.14.5. <i>Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones</i>	80
<b>1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor</b>	80
1.15.1. <i>Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural</i>	80
1.15.2. <i>Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no tengan la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas</i>	84
1.15.3. <i>Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control</i>	86
<b>1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica</b>	86
<b>1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social</b>	87
<b>1.18. Información relativa a operaciones vinculadas</b>	88
1.18.1. <i>Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:</i>	88
<b>1.19. Información financiera</b>	91
1.19.1. <i>Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios</i>	92

1.19.2.	<i>En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....</i>	100
1.19.3.	<i>Descripción de la política de dividendos .....</i>	100
1.19.4.	<i>Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor...</i>	100
<b>1.20.</b>	<b>Declaración sobre el capital circulante.....</b>	<b>100</b>
<b>1.21.</b>	<b>Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía.....</b>	<b>101</b>
<b>1.22.</b>	<b>Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.....</b>	<b>101</b>
<b>1.23.</b>	<b>Factores de riesgo .....</b>	<b>101</b>
1.23.1.	<i>Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.....</i>	101
1.23.2.	<i>Riesgos operativos y de valoración .....</i>	103
1.23.3.	<i>Riesgos asociados al sector inmobiliario.....</i>	106
1.23.4.	<i>Riesgos ligados a las acciones .....</i>	107
1.23.5.	<i>Riesgos fiscales.....</i>	108
1.23.6.	<i>Otros riesgos .....</i>	109
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>111</b>
<b>2.1.</b>	<b>Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación .....</b>	<b>111</b>
<b>2.2.</b>	<b>Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....</b>	<b>111</b>
<b>2.3.</b>	<b>Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional.....</b>	<b>112</b>
<b>2.4.</b>	<b>En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....</b>	<b>114</b>
<b>2.5.</b>	<b>Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....</b>	<b>115</b>
<b>2.6.</b>	<b>Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....</b>	<b>116</b>
<b>2.7.</b>	<b>Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad ..</b> .....	<b>116</b>
<b>2.8.</b>	<b>Descripción del funcionamiento de la Junta General .....</b>	<b>117</b>
<b>2.9.</b>	<b>Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.....</b>	<b>124</b>
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>126</b>
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>131</b>
<b>4.1.</b>	<b>Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....</b>	<b>131</b>

<b>4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor ....</b>	<b>131</b>
<b>4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB .....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL REGIMEN DE SOCIMI .....</b>	<b>133</b>
<b>ANEXO II: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, JUNTO CON EL RESPECTIVO INFORME DE AUDITORÍA ....</b>	<b>135</b>
<b>ANEXO III: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, JUNTO CON EL RESPECTIVO INFORME DE AUDITORÍA.....</b>	<b>136</b>
<b>ANEXO IV. INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXO V. INFORME RESUMEN DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS ACTIVOS DE SOCIEDAD REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.....</b>	<b>138</b>
<b>ANEXO VI: RATIFICACIÓN VALORACIONES ACTIVOS A 30 DE ABRIL DE 2017 REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ....</b>	<b>139</b>
<b>ANEXO VII: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>140</b>

## 0. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el “Mercado” o el “MAB”), sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (en adelante, indistintamente, “GOP”, la “Sociedad”, o el “Emisor”) ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante “**Gesvalt**”) una valoración independiente de las acciones de GOP. En aras de dicho encargo, Gesvalt emitió un informe con fecha junio de 2017 sobre la valoración societaria de GOP, realizada a partir de la información financiera intermedia consolidada no auditada ni sometida a ningún procedimiento de revisión por su auditor de cuentas al 30 de abril de 2017 y las últimas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

### Valoración societaria

Gesvalt ha realizado una valoración del 100% de las acciones de la Sociedad, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la misma y bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Gesvalt ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el valor ajustado de los fondos propios.

Para la valoración de la Sociedad, Gesvalt ha tenido en cuenta:

- a) Documentación y procedimientos que se han utilizado para la valoración
  - ✓ Cuentas anuales consolidadas auditadas de Grupo Ortiz Properties, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante el “**Grupo**” o “**Grupo GOP**”) del ejercicio 2016
  - ✓ Cuentas anuales individuales auditadas de Grupo Ortiz Properties, S.A. del ejercicio 2016
  - ✓ Información financiera intermedia individual y consolidada de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 30 de abril de 2017 no auditada ni sometida a ningún procedimiento de revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad
  - ✓ Informes de valoración realizados por Gesvalt con fecha 1 de noviembre de 2016 y ratificados a 30 de abril de 2017 sobre las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo GOP
  - ✓ Bases de datos e informes recientes de valoración emitidos por Gesvalt.
- b) Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Con fecha 1 de noviembre de 2016 Gesvalt ha realizado valoraciones independientes de los activos inmobiliarios del Grupo GOP con el objetivo de determinar el valor de mercado de los inmuebles a considerar en su análisis. Dichas valoraciones han sido ratificadas por Gesvalt a 30 de abril de 2017. Se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja y comparación, métodos más utilizados para la

valoración de activos en rentabilidad. En casos de viviendas se realizará la capitalización del contrato vigente más el valor por comparación en el momento que termine el contrato. Esto conlleva que el valor terminal en este caso no se aplica la exit yield propia de un cálculo de DFC en el que se considera un valor terminal en el último año del periodo de tiempo considerado.

La mencionada valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado aplicando la metodología RICS de acuerdo con las IVS, bajo la hipótesis de “Valor de Mercado” (GAV), definido como: *“Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.*

De acuerdo con la anterior, el valor contable (NIIF), el valor de mercado (RICS) y las plusvalías y minusvalías al 30 de abril de 2017 son las siguientes (datos en euros):

Inmueble	Valor Contable NIIF 30/04/17	RICS	Diferencia Bruta
<b><u>Edificios de Oficinas</u></b>	<b>74.268.502</b>	<b>67.121.200</b>	<b>-7.147.302</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	22.308.082	20.040.000	-2.268.082
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	22.391.837	20.040.000	-2.351.837
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21.597.383	19.070.000	-2.527.383
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7.971.200	7.971.200	-
<b><u>VPPAOC</u></b>	<b>75.238.402</b>	<b>70.742.500</b>	<b>-4.495.902</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	23.679.493	21.550.000	-2.129.493
Colmenar Viejo (Madrid)	15.431.128	14.200.000	-1.231.128
Alcalá de Henares (Madrid)	9.734.350	8.720.000	-1.014.350
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	18.227.333	18.320.000	92.667
Estación de Servicio (Madrid)	4.950.000	4.950.000	-
Supermercado Aldi Casar (Guadalajara)	2.678.597	2.465.000	-213.597
Nave Industrial Fortem (Guadalajara)	537.500	537.500	-
<b><u>Naves</u></b>	<b>3.626.800</b>	<b>3.626.800</b>	<b>-</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.283.400	2.283.400	-
Nave Industrial Baiña (Asturias)	890.000	890.000	-
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	182.000	182.000	-
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	271.400	271.400	-

<b>Locales y Plazas</b>	<b>8.619.706</b>	<b>8.780.780</b>	<b>161.074</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	138.000	138.000	-
Locales Gran Vía de Hortaleza (Madrid)	541.700	541.700	-
Local Tres Cantos (Madrid)	258.300	258.300	-
Local El Mirador de la Vaguada (Madrid)	1.715.500	1.715.500	-
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares)	969.800	969.800	-
Locales y plazas de garaje Promoción Sidney (Madrid)	847.300	847.300	-
Locales y plazas de garaje Promoción Atenas (Madrid)	1.280.400	1.280.400	-
Locales y plazas de garaje Promoción Paris (Madrid)	877.484	893.400	15.916
Locales y plazas de garaje Promoción Robles I (Madrid)	317.760	317.760	-
Locales y plazas de garaje Promoción Robles III (Madrid)	347.249	370.240	22.991
Locales y plazas Cisnes	379.380	379.380	-
Locales y plazas de garaje Fuenlabrada (Madrid)	610.833	733.000	122.167
Plazas de aparcamiento Los Álamos (Madrid)	270.000	270.000	-
Plazas de aparcamiento Robles II	36.000	36.000	-
Plazas de aparcamiento Colmenar 13.2 (Madrid)	30.000	30.000	-

El resumen de la información anterior se presenta a continuación:

<b>Inmueble</b>	<b>Miles de Euros</b>		
	<b>Valor Contable (NIIF)</b>	<b>Valor de Mercado (RICS)</b>	<b>Diferencia Bruta</b>
Edificios de oficinas	74.269	67.121	(7.148)
Viviendas, aparcamiento y otros	75.238	70.743	(4.495)
Naves	3.627	3.627	-
Locales y Plazas	8.620	8.781	161
	<b>161.754</b>	<b>150.272</b>	<b>(11.482)</b>

La diferencia bruta se corresponde, principalmente, con el efecto de la actualización de pasivos por libertad de amortización, el cual no ha sido considerado a efectos de las tasaciones RICs. De haberse considerado este impacto, la diferencia hubiera sido positiva.

c) Tratamiento fiscal

Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas). Dada la condición de Socimi de la Sociedad, y estimando que la misma no va a vender los activos, se ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de Socimi antes mencionadas.

d) Efecto actualización de pasivos por libertad de amortización

En la determinación del valor razonable de cada uno de los activos al 30 de abril de 2017, el Grupo contempló los flujos fiscales generados por dichos activos, motivo por el cual hay que realizar un ajuste para no duplicar el efecto de las minusvalías.

e) Ventas de activos realizadas en 2017

Durante el ejercicio 2017 se han transmitido una serie de activos con un valor de mercado de 254 miles de euros. No obstante, su impacto no es significativo.

f) Costes de estructura

El Grupo tiene que hacer frente a unos costes de estructura normalizados para la gestión de sus activos inmobiliarios que en la valoración de los activos no se han considerado.

g) Deuda financiera

El análisis de la deuda financiera del Grupo arroja que la misma se encuentra a valor de mercado.

h) Impuesto diferido

El Grupo cuenta con un pasivo contingente a la fecha de valoración que minora el patrimonio neto.

El rango de valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de abril de 2017, calculado por Gesvalt sería, tal y como se detalla a continuación:

	Miles de Euros		
	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Patrimonio neto al 30.04.2017	84.174	84.174	84.174
Ajuste valor de mercado activos inmobiliarios	(18.996)	(11.482)	(3.969)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Actualización de pasivos por libre amortización	11.736	11.736	11.736
Ventas de activos realizadas en 2017	(254)	(254)	(254)
Costes de estructura	(3.782)	(2.836)	(2.277)
Valor ajustado patrimonio	72.878	81.338	89.410

Para más detalle sobre la valoración de la totalidad de acciones de la Sociedad, véase el punto 1.6.5 del presente Documento Informativo.

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Gesvalt ha estimado que, el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración del valor ajustado de los fondos propios al 30 de abril de 2017 estaría comprendido entre 72.878 y 89.410 miles de euros, lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre 14,72€ y 18,06€, según el siguiente detalle:

	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Central</b>	<b>Rango Alto</b>
Patrimonio neto ajustado (miles de euros)	72.878	81.338	89.410
Número de acciones	4.950.004	4.950.004	4.950.004
Valor unitario	14,72€	16,43€	18,06€

### **Fijación del precio de incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Sociedad de fecha junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 19 de julio de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (4.950.004 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas) en 15,01 euros por acción, lo que supone un valor total de Grupo GOP de setenta y cuatro millones doscientos noventa y nueve mil quinientos sesenta euros con cuatro céntimos (74.299.560,04€).

### **Principales riesgos de la inversión**

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23 de este Documento Informativo, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor y, en última instancia, a su valor.

Los principales riesgos son:

- Riesgos derivados de la gestión por parte de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y posible conflicto de interés por ser su accionista mayoritario

El portfolio del Grupo GOP se encuentra gestionado por su accionista mayoritario (véase apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo para más detalle). Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Sociedad. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

- Riesgos derivados de los ingresos derivados de los arrendamientos a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y posible conflicto de interés por ser su accionista mayoritario

Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., como arrendatario, mantiene con las sociedades del Grupo GOP, contratos de arrendamiento de finca urbana y plazas de garaje, de tal manera que la resolución de estos contratos por el accionista mayoritario de la Sociedad podría devenir en un deterioro considerable del flujo de ingresos y operatividad del negocio de la Sociedad y sus filiales. Asimismo, existe la posibilidad de que el accionista mayoritario pueda tomar decisiones corporativas que vayan en contra de los intereses de la Sociedad en beneficio de sus intereses como inquilino.

- Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

La Sociedad está mayoritariamente participada por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (al 92,84%). Esta sociedad, en su condición de accionista mayoritario de la Sociedad,

podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de ambas sociedades coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que ambos socios orientarán sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

- Concentración del negocio en España y, más en concreto, en la Comunidad de Madrid

Tal y como se indica en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo, la totalidad de los activos de la Sociedad se encuentran ubicados en España, estando aproximadamente el 97% del valor de mercado de éstos ubicados en la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de lo anterior, los resultados de la Sociedad están en mayor o menor medida vinculados a la situación económica y política de España, y dentro de España, a la situación de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras o estrategias de inversión más diversificadas que las suyas.

La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio que afecte a la economía de España y de la Comunidad de Madrid, o una coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de activos y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Nivel de endeudamiento actual

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad se ha financiado con una combinación de fondos propios y préstamos de entidades financieras.

Dicha deuda financiera neta, que al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de abril de 2017 asciende a 67 y 56 millones de euros, respectivamente, equivale al 40% y 32% del total del activo consolidado a dichas fechas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de abril de 2017 la deuda financiera neta representa un 41% y un 35%, respectivamente, del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Concepto	Miles de Euros	
	30/04/2017	31/12/2016
(+) Deuda financiera a largo plazo	55.442	56.541
(+) Deuda financiera a corto plazo	2.997	11.649
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-2.432	-1.019
Total posición financiera neta	56.007	67.171
Valor mercado activos	161.754	162.007
<b>Posición financiera/valor de mercado activos inmobiliarios</b>	<b>34,63%</b>	<b>41,46%</b>

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo. Un incremento en el nivel de deuda

supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor. No obstante, hay que tener en cuenta en el análisis de la situación de endeudamiento del emisor las garantías otorgadas por su accionista mayoritario descritas en el apartado 3 de este Documento Informativo.

- Nivel de endeudamiento futuro

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad prevé recurrir a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación en el futuro para continuar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones:

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

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

D. Juan Antonio Carpintero López, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresa del Consejo de Administración de fecha 19 de julio de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Juan Antonio Carpintero López, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

### 1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas y consolidadas del ejercicio 2016 de la Sociedad han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, folio 75, hoja 87.250-1, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259-B, Torre PwC, Madrid, con C.I.F. B-79031290 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (**ROAC**) con el número S0242.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue designado como auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018 mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de noviembre de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y las interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE). Se adjuntan como **Anexo II** a este Documento Informativo copia de las mencionadas cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, las cuentas anuales individuales abreviadas del ejercicio 2016 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España. Se adjuntan como **Anexo III** a este Documento Informativo copia de las mencionadas cuentas anuales individuales.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales abreviadas y consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron emitidos por el auditor de cuentas con fecha 20 de junio de 2017 y 25 de abril de 2017, respectivamente.

### 1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social

Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con N.I.F. número A-87680385 y domicilio social y fiscal en Avenida Ensanche de Vallecas, 44, 28051 Madrid.

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido en España bajo la denominación de Grupo Ortiz Properties, S.A. en virtud de escritura pública otorgada por la Notario de Madrid, D<sup>a</sup>.

Aurora Ruiz Alonso, el día 25 de octubre de 2016, número de protocolo 3.678 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 30 de noviembre del 2016, Tomo 35.309, Folio 130, sección 8ª hoja número M-634751, 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.”.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

**“Artículo 2º. Objeto**

*1. Constituye el objeto social:*

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
  - b. 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 obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
  - c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
  - d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
  - e. 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 periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*
- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

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

*1.4.1. Nombre legal y comercial*

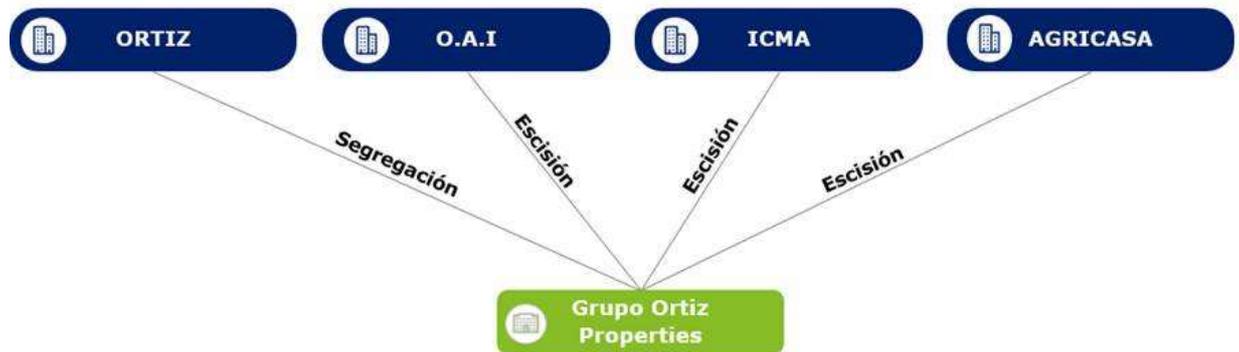
La denominación social de la Sociedad es Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., siendo su nombre comercial “Grupo Ortiz Properties”.

*1.4.2. Acontecimientos más importantes de la historia de la Sociedad*

La Sociedad se constituyó el 25 de octubre de 2016 mediante la escisión por segregación de “Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.” (“Ortiz”) y la escisión parcial de las sociedades “Agrícola El Casar, S.L.U.” (“Agricasa”), “Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.” (“O.A.I.”) y “Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.” (“ICMA”), con un capital social de 18.466.025,5 euros representado por 614.510 acciones de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas, mediante el otorgamiento de escritura pública ante la Notaria de Madrid D<sup>a</sup> Aurora Ruiz Alonso, con el número 3.678 de orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de noviembre de 2016, en el tomo 35.309, folio 130, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751.

Las 614.510 acciones creadas en la constitución de la Sociedad, se asignan a los socios de las sociedades escindidas en la misma proporción que ostentaban en éstas. Dado que Agrícola El Casar, S.L.U., Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U. y Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U. estaban íntegramente participadas por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., ésta ostenta la titularidad del 100% de las acciones de la Sociedad de nueva creación (GOP).

Presentamos a continuación el siguiente organigrama explicativo de la operación realizada:



A continuación se detalla el portfolio de activos de la Sociedad en el momento de su constitución, diferenciando la procedencia de cada uno de ellos:

<b>Activo</b>	<b>Titular Anterior</b>	<b>Uso</b>
Parcela 5.9. Ensanche de Vallecas. Estación de Servicio	AGRICASA	Gasolinera
Parcela 5.9. Ensanche de Vallecas. Free Standing	AGRICASA	Comercial
Polígono Industrial Maqua (San Juan de Nieva, Asturias). Nave 25-26	ICMA	Industrial
Nave Industrial de Baiña, calle El Pedreu, 5 (Mieres)	ICMA	Industrial
Calle Manuel Pedregal, 3-1º A (Oviedo). Plaza nº 6	ICMA	Oficina
Local El Mirador de La Vaguada	OAI	Local
Locales Espartales	OAI	Local
Local A Promoción Sidney	OAI	Local
Locales Promoción Atenas	OAI	Local
Locales Promoción Cisnes	OAI	Local
Local Promoción Paris	OAI	Local
Locales Promoción Robles I	OAI	Local
Locales Promoción Robles III	OAI	Local
Locales Fuenlabrada	OAI	Local
Plazas Promoción Alamos	OAI	Garaje
Plazas Promoción Robles II	OAI	Garaje
Plazas Colmenar 13.2	OAI	Garaje
Naves Torres Quevedo	Ortíz	Industrial
Nave Industrial. Pozo Nuevo. El Casar. Parcelas 41 a 42	Ortíz	Industrial
Santa Mª Magdalena, 14	Ortíz	Oficinas y Local
Las Rosas. Calle Moscú	Ortíz	Local
Gran Via de Hortaleza. Locales 6-7	Ortíz	Local
Local Tres Cantos	Ortíz	Local

En el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo se detallan las principales características de los activos indicados en el cuadro anterior.

Con fecha 24 de noviembre del 2016, el accionista único, constituido en Junta General Universal, acuerda la adquisición de las sociedades Aldigavia, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Aldigavia Oficinas, S.L. (Sociedad Unipersonal). Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Sociedad adquiere el control de las citadas sociedades mediante la adquisición del 100% de sus acciones mediante el otorgamiento de escritura pública, con los números 5.494 y 5.493 de orden de protocolo, respectivamente ante la notario D<sup>a</sup>. Isabel Estape Tous. El coste de las mismas fue satisfecho por la Sociedad 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. En el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo se detallan los activos que incorporan las sociedades adquiridas.

Asimismo, con fecha 24 de noviembre del 2016, el accionista único, constituido en Junta General Universal, acuerda la adquisición del 100% de las acciones de Ortega y Gasset Park, S.A. (Sociedad Unipersonal). Dicho acuerdo fue elevado a público con fecha 5 de diciembre de 2016 mediante el otorgamiento de escritura pública ante la notario D<sup>a</sup>. Isabel Estape Tous, con el número 5.520 de orden de protocolo. Dicha adquisición fue satisfecha en efectivo. En el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo se detallan los activos que incorpora la sociedad adquirida.

Presentamos a continuación el organigrama societario actual de las sociedades que componen el Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (el “**Grupo GOP**”):



Con fecha 2 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal adoptó los siguientes acuerdos que fueron elevados a público con fecha 5 de diciembre de 2016:

- Aumento de capital por aportación no dineraria mediante la compensación de créditos con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. Se aumenta el capital social en un importe de trescientos ochenta mil quinientos ochenta y tres euros con veinticinco céntimos (380.583,25€) mediante la creación de doce mil seiscientos sesenta y cinco (12.665) nuevas acciones de treinta euros con cinco céntimos (30,05€) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de tres mil quinientos cuarenta euros con veintinueve céntimos (3.540,29€) por acción, despreciando la cuantía de 39,40 euros. Los créditos compensados ascendían a 45.218.395,50 euros, derivados de las operaciones de cesión de créditos realizadas por la Sociedad con su accionista único.
- Aumento de capital por aportación dineraria por importe de setenta mil ciento sesenta y seis euros con setenta y cinco céntimos (70.166,75€) mediante la creación de dos mil trescientas treinta y cinco (2.335) nuevas acciones con un valor nominal cada una de ellas de treinta euros con cinco céntimos (30,05€) y con una prima de emisión de cuatro mil doscientos cincuenta y siete euros con sesenta y cuatro céntimos (4.257,64€) por acción. La prima de emisión total y conjunta asciende a la cantidad de nueve millones novecientos cuarenta y un mil quinientos ochenta y nueve euros con cuarenta céntimos de euro (9.941.589,40€).

Las nuevas acciones son suscritas y desembolsadas íntegramente por el accionista único de la Sociedad. Como consecuencia del anterior aumento de capital, el capital social se fija en dieciocho millones novecientos dieciséis mil setecientos setenta y cinco euros con cincuenta céntimos (18.916.775,50€), dividido en 629.510 acciones, de 30,05 euros de valor nominal de cada una de ellas.

Ambos acuerdos constan en escritura pública ante la notario D<sup>a</sup>. Isabel Estape Tous, con el número 5.523 de orden de protocolo y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de diciembre del 2016, en el tomo 35.309, folio 149, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751, inscripción 5.

Con fecha 1 de febrero de 2017, el accionista único (Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.) adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 7 de febrero de 2017 la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen

fiscal especial para SOCIMI que es de aplicación a partir del 1 de enero de 2017 (véase **Anexo I**).

Con fecha 7 de febrero del 2017, el accionista único de la Sociedad decidió aumentar el capital social de la misma por creación de nuevas acciones mediante aportación dineraria. El capital social se amplía en la cuantía de cuatro millones cien mil setecientos cuarenta y tres euros con veinte céntimos de euro (4.100.743,20€) mediante la creación de ciento treinta y seis mil cuatrocientas sesenta y cuatro (136.464) nuevas acciones que fueron desembolsadas en efectivo. Las nuevas acciones tenían igual valor nominal y derechos que las anteriores, es decir, treinta euros con cinco céntimos (30,05€) de valor nominal y con una prima de emisión de noventa euros con ocho céntimos (90,08€) por acción. La prima de emisión total y conjunta asciende a la cantidad de doce millones doscientos noventa y dos mil seiscientos setenta y siete euros con doce céntimos (12.292.677,12€). Dicho aumento de capital fue suscrito y desembolsado íntegramente por el accionista único de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y elevado a público con fecha 8 de febrero del 2017.

A su vez, se toma la decisión de disminuir el valor nominal de la totalidad de las 765.974 acciones en circulación en ese momento, cancelándolas y emitiendo en su lugar cuatro millones novecientas cincuenta mil cuatro (4.950.004) nuevas acciones, con un valor nominal de cuatro euros con sesenta y cinco céntimos (4,65€) cada una, despreciándose la cuantía de 0,10 céntimos de euro como consecuencia del nuevo valor nominal de cada una de las acciones que se acordó y con el objetivo de redondear el número de éstas. Todas las acciones nuevas creadas fueron asignadas al accionista único.

Dicho aumento de capital, con la consecuente modificación de los Estatutos Sociales, y la posterior disminución del valor nominal de las acciones se elevaron a público en escritura otorgada el 8 de febrero del 2017, ante el Notario de Madrid, D<sup>a</sup>. Isabel Estape Tous, con el número 651 de su protocolo, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 27 de febrero del 2017, en el tomo 35.309, folio 151, sección 8<sup>o</sup>, hoja M-634751, Inscripción 7<sup>a</sup>. Como consecuencia de los acuerdos anteriores, el capital social se fija en la suma de veintitrés millones diecisiete mil quinientos dieciocho euros con sesenta céntimos (23.017.518,60€), dividido en 4.950.004 acciones de 4,65 euros de valor nominal de cada una de ellas.

Con fecha 22 de febrero del 2017, el accionista único aprobó el reparto periódico de la prima de emisión entre los accionistas de la Sociedad en proporción a su participación en el capital social, por un importe total de hasta 3,41 millones de euros desde la fecha del acuerdo. La distribución se realizará trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer mes en la cuantía de 340.540 euros (equivalentes a 0,069 euros por acción en circulación), el cual se hizo efectivo el día 15 de abril de 2017. Asimismo, se faculta al Consejo de Administración para distribuir la prima correspondiente a los tres siguientes trimestres teniendo como límite el fijado anteriormente. El pago se realizará, a trimestre vencido el día 15 del mes siguiente, y se repartirá entre los accionistas que sean titulares de las acciones el último día de cada trimestre y en proporción a su participación en el capital social. Con fecha 13 de julio de 2017 se ha realizado el segundo pago del ejercicio 2017, correspondiente al segundo trimestre, por un importe de 1.021.619 euros (equivalentes a 0,206 euros por acción en circulación). El pago correspondiente al tercer y cuarto trimestre será del mismo importe que el correspondiente al segundo trimestre.

Con fecha de 27 de febrero de 2017 el accionista único adoptó un acuerdo para la consiguiente adecuación de la denominación social de la Sociedad a la actual (Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.). Dicho acuerdo es elevado en escritura pública el día 9 de marzo de 2017 autorizado ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estape Tous, número de orden de protocolo 1.385. Fue inscrita con fecha 7 de abril de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 35.309, folio 151, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751, inscripción 8. En

esa misma fecha se acuerda el nombramiento de los Consejeros D. Armando Barturen Panera y D. Francisco Merino Panadero. Dicha decisión queda elevada a público en la misma escritura pública.

Con fecha 27 de febrero de 2017 el accionista único de la Sociedad acuerda realizar una aportación dineraria de 3 millones de euros (3.000.000€) que se encuentra registrada en el epígrafe “Ganancias acumuladas”.

Con fecha 1 de marzo de 2017 el accionista único hasta ese momento inició la venta de acciones de la Sociedad a inversores minoritarios, que terminó con la entrada de 52 accionistas minoritarios por lo que la Sociedad pierde su condición de unipersonalidad. Dichas ventas de acciones se formalizaron mediante contratos privados de compraventa con cada uno de los inversores minoritarios al precio de 15,01 euros por acción.

Todos los referidos inversores han suscrito con la Sociedad el Contrato de Accionistas que surte efectos desde el 1 de marzo de 2017 y que se describe en el apartado 3 del presente Documento Informativo.

Con fecha 13 de junio de 2017 la Sociedad eleva a público la pérdida de su condición de unipersonalidad en escritura otorgada por la notario de Madrid D<sup>a</sup>. Isabel Estape Tous con el número de protocolo 3.051.

Por último, 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 MAB. Dicho acuerdo es elevado en escritura pública el día 16 de junio de 2017 autorizado ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estape Tous, número de orden de protocolo 3.143. Fue inscrita con fecha 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 35.309, folio 152, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751, inscripción 9.

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

Las principales razones que han llevado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales, situándose en una mejor posición para atraer a nuevos inversores.
- (ii) Proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad y contribuir a la fijación de un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad y para posibles futuras inversiones.
- (iii) Reforzar la imagen de transparencia y profesionalidad de la Sociedad de cara a los accionistas, clientes, proveedores, inversores y a la comunidad en general, incrementando la notoriedad, la imagen de marca, la transparencia y la solvencia.
- (iv) Situarse en una posición competitiva para realizar posibles adquisiciones de nuevos activos.
- (v) Cumplir los requisitos exigidos por el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “**Ley 16/2012**”), en virtud del cual se establece que las

acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas y admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

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

*1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión*

Grupo Ortiz Properties es una sociedad de inversión patrimonialista con una estrategia a largo plazo de gestión de alquiler de un diversificado portfolio de activos, centrando su estrategia en el mercado geográfico español.

La cartera de activos está diversificada en tres grandes grupos en función de su uso: terciario, residencial y aparcamientos.

Al 30 de abril de 2017 cuenta con un total de 40.601 m<sup>2</sup> de superficie terciaria, 352 viviendas y 999 plazas de aparcamiento. A continuación se presentan los activos del Grupo GOP desglosados por naturaleza indicando el porcentaje de ocupación.

	<b>Tipología</b>	<b>Superficie/ Viviendas/ Plazas</b>	<b>Ocupación</b>
Oficinas	60%	24.368	97%
Comercial	24%	9.832	87%
Naves	16%	6.401	84%
<b>Terciario</b>	<b>100%</b>	<b>40.601</b>	<b>93%</b>
VPPAOC Paracuellos	50%	176	95%
VPPAOC Colmenar	27%	96	95%
VPPAOC Alcalá de Henares	23%	80	96%
<b>Residencial</b>	<b>100%</b>	<b>352</b>	<b>95%</b>
Ortega y Gasset	81%	814	63%
Resto Plazas	19%	185	9%
<b>Aparcamientos</b>	<b>100%</b>	<b>999</b>	<b>55%</b>

- Uso terciario:

Dentro de esta tipología de activos, se puede distinguir entre las siguientes sub tipologías dependiendo de su uso: oficinas, comercial y logístico o naves.

• Uso terciario oficinas:

Formado por cuatro edificios de oficinas con un total de 24.368 m<sup>2</sup>, su ocupación actual es del 97%.

Los edificios para oficinas y garaje son objeto de arrendamiento en virtud de distintos contratos de arrendamiento financiero inmobiliario en los que la arrendadora propietaria de los referidos inmuebles (e.g. entidades financieras) otorga un derecho de opción de compra a favor de la sociedad del Grupo GOP para la adquisición de dichos inmuebles correspondiente al término del contrato, excepto en el caso del Complejo Chamartín que es propiedad de la Sociedad (véase apartado 1.19.1 del presente Documento informativo para más información acerca de las características de dichos contratos).

Como garantía del cumplimiento de algunos de los contratos de arrendamiento financiero anteriores, se otorgó, entre otros, derechos reales de prenda sobre los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los referidos inmuebles, excepto los contratos del Edificio 2.50. Los pignorantes del Grupo GOP tienen, entre otros, la obligación de extender la prenda y de no modificar los referidos contratos pignorados sin consentimiento previo del correspondiente arrendador financiero (sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en los referidos contratos).

Presentamos a continuación un cuadro resumen de los principales inquilinos y las características de los activos y contratos:

Activo	Sociedad propietaria del inmueble	Ubicación	Inquilino	Superficie m2	Fecha de firma del contrato de arrendamiento	Duración obligatoria para el Arrendatario	Duración obligatoria para el Arrendador
			Agrícola El Casar	626	25-oct-11	24-oct-17	24-oct-27
Edificio 2.91 ("Complejo la Gavia")	Aldigavia Oficinas	Avenida del Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	Ortiz Construcciones y Proyectos	3.999	30-nov-16	31-dic-36	31-dic-36
			Global Learning Provider	2.649	05-oct-16	31-mar-20	31-mar-27
Edificio 2.72 ("Complejo la Gavia")	Aldigavia Oficinas	Avenida del Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	Emergia	3.873	25-oct-16	31-oct-19	31-oct-21
			Enterprise Holdings	2.651	06-jun-13	31-dic-18	31-dic-33
			Grupo Zenna	157	01-jul-10	01-jul-20	01-jul-26
			La Gavia Health Club	595	16-sep-10	15-sep-20	15-sep-25
Edificio 2.50 ("Complejo la Gavia")	Aldigavia Oficinas	Calle Entrepeñas, 45 (Madrid)	Securitas Seguridad España	6.320	01-oct-11	30-sep-19	30-sep-21
			Escuela Infantil Creativa Las Tablas	470	04-abr-11	03-abr-21	03-abr-26
Complejo Chamartín	GOP	Santa M <sup>o</sup> Magdalena, 14 (Madrid)	Apocop Consulting y Gestión de Activos	648	10-may-16	30-jun-19	30-jun-21
			Det Norske Veritas España	1.317	14-jul-16	5+1+1+1+1+1 (preaviso 3 meses)	14-jul-26
			Hostería Lobato	367	01-jun-15	31-may-18	31-may-18
			Sin inquilino	697	-	-	-

La totalidad de los contratos detallados en el cuadro anterior sufren actualizaciones de renta anuales del IPC y adicionalmente, en algunos casos, actualizaciones a precios de mercado al vencimiento de la duración obligatoria para el arrendatario. Asimismo, los gastos de mantenimiento y consumos son por cuenta del arrendatario. A excepción de la parte del edificio de oficinas arrendado a Ortiz Construcciones y Proyectos, los gastos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) corren a cargo del arrendador.

La única superficie adicional disponible de oficinas para su arrendamiento corresponde a un local de 697 m<sup>2</sup> en el Complejo Chamartín (c/ Santa M<sup>a</sup> Magdalena, 14), que ha sido comprometido para su arrendamiento al Grupo Ortiz que será efectivo antes de finalizar el ejercicio 2017.

a) Complejo Empresarial La Gavia

Complejo formado por tres edificios de oficinas ocupados al 100%. Los tres edificios se encuentran clasificados como AAA por su calidad constructiva, eficiencia energética e instalaciones técnicas. A continuación, se describen dichos edificios:

a. Edificio de oficinas 2.91. Avenida del Ensanche de Vallecas, 44, Madrid

Edificio para oficinas y garajes compuesto de 3 plantas bajo rasante y 6 plantas sobre rasante, con la siguiente distribución: comercial local en planta baja, instalaciones en planta cubierta, terciario-oficinas en planta baja y planta tipo; y anexo garaje en plantas sótano. El inmueble se encuentra finalizado con fecha 2010. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia y cuyo entorno dispone de servicios mínimos. La superficie catastral y registral construida es de 11.698 metros cuadrados y 13.399 metros cuadrados respectivamente.

b. Edificio de oficinas 2.72. Avenida del Ensanche de Vallecas, 37, Madrid

Edificio para oficinas y garajes compuesto de 3 plantas bajo rasante y 6 plantas sobre rasante, con la siguiente distribución: comercial local en planta baja, instalaciones en planta cubierta, terciario-oficinas en planta baja y planta tipo; y anexo garaje en plantas sótano. El inmueble se encuentra finalizado con fecha 2010. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia y cuyo entorno dispone de servicios mínimos. La superficie catastral y registral construida es de 11.587 metros cuadrados y 13.399 metros cuadrados, respectivamente.

c. Edificio de oficinas 2.50. Calle Entrepeñas, 45, Madrid

Edificio para oficinas y garajes compuesto de 3 plantas bajo rasante y 6 plantas sobre rasante, con la siguiente distribución: comercial local en planta baja, instalaciones en planta cubierta, terciario-oficinas en planta baja y planta tipo; y anexo garaje en plantas sótano. El inmueble se encuentra finalizado con fecha 2010. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia y cuyo entorno dispone de servicios mínimos. La superficie catastral y registral construida es de 11.772 metros cuadrados y 12.902 metros cuadrados respectivamente.

b) Complejo Chamartín. Edificio “PROA”. Santa Maria Magdalena, 14 (Madrid)

Edificio de oficinas de 3.028 m<sup>2</sup> sobre rasante, construidos en el año 1.996 y ubicado en el entorno de la M-30. Cuenta con una planta bajo rasante (29 plazas de aparcamiento) y 4 plantas sobre rasante de oficinas. En la planta baja del edificio se ubica también un local comercial con 367,18 m<sup>2</sup>. El edificio de oficinas está situado en el barrio de “Nueva España”, perteneciente al distrito de Chamartín, en el centro-este del municipio de Madrid.



*Edificio situado en Avenida Ensanche de Vallecas*



*Edificio situado en Santa M<sup>o</sup> Magdalena, 14*

- **Uso terciario comercial:**

Dentro de esta tipología se distinguen cuatro categorías de activos por sus usos y destinos. A continuación se detalla un cuadro resumen con los principales inquilinos y características de los activos y contratos:

Activo	Sociedad propietaria del inmueble	Ubicación	Inquilino	Superficie	Fecha de firma del contrato de arrendamiento	Duración obligatoria para el Arrendatario	Duración obligatoria para el Arrendador
Gasolinera (Parcela 5.9)	GOP	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	Ortiz Construcciones y Proyectos	3.508	31-dic-16	31-dic-26	31-dic-36
Burger King (Parcela 5.9)	GOP	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	Burger King	1.492	13-ene-17	12-ene-20	30 años desde licencia de obra y actividad
Supermercado Aldi El Casar	Aldigavia Oficinas	Calle Hierro, s/n, El Casar, Guadalajara	Aldi Pinto Supermercados, S.L.	1.213	01-Mar-11	28-feb-21 (10+3+3+3+3+3pre aviso de 6 meses)	28-feb-36
Locales Comerciales Varios	GOP	Varias – ver detalle más abajo	Varios: Proceparsa, BBVA, Bodegas Hacienda Albae, etc.	2.298	Varios – ver detalle más abajo		



*Gasolinera Ensanche de Vallecas*



*Supermercado Aldi El Casar*

a) Parcela 5.9. Ensanche de Vallecas (Madrid)

Parcela de terreno ubicada en Madrid, calle Alto del Retito número 2, que cuenta con una superficie total de 5.000 metros cuadrados propiedad de GOP.

Sobre parte de la citada parcela, existe un edificio destinado a estación de servicio de combustibles y ventas de otros productos. La superficie de suelo que ocupa dicha estación de servicio es de 3.507,76 metros cuadrados y consta de: 6 dispensadores de gasolina con 8 mangueras cada uno de ellos; 5 tanques, 2 de 40.000 litros y 3 de 20.000 litros; un edificio destinado a tienda y otros servicios auxiliares; 22 plazas de aparcamiento en superficie; zona de lavado provista de puente de lavado, 6 boxes de lavado a presión y zona de aspiración.

El contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino (Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.) contempla revisiones de la renta los días 1 de enero de cada año a partir de 2018. Hasta el año 2021 incluido, la renta se actualiza según IPC+3%; si el IPC fuese negativo, la renta se actualizaría al 3%; desde 2022 incluido, la renta se actualiza al IPC y si el IPC es negativo, se mantiene en el 0%

Sobre el resto de la superficie de la parcela, 1.492,24 m<sup>2</sup>, se encuentra en construcción, por cuenta y cargo de BURGER KING SPAIN, S.L.U., en virtud de contrato de arrendamiento vigente, un edificio para uso de restaurante modelo "Free Standing", con tótem, aparcamiento y carril de servicio a vehículos (Autoking). El contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino contempla revisiones de la renta los días 1 de Enero de cada año.

b) Supermercado Aldi El Casar. Guadalajara

Edificio con uso exclusivo comercial y destinado a supermercado propiedad de Aldigavia Oficinas. El edificio se distribuye en una planta sobre rasante con una superficie construida aproximada de 1.213 m<sup>2</sup> y 55 plazas de aparcamiento. El inmueble se sitúa en el polígono industrial situado al norte de la localidad de El Casar (Guadalajara). El contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino contempla revisiones de la renta del IPC.

c) Locales comerciales varios

Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes locales comerciales, todos ellos propiedad de GOP:

a. Local Las Rosas y plaza de garaje

Local comercial nº 8 sito en planta baja de 74,41 m<sup>2</sup> y plaza de garaje nº 135 sito en planta sótano del edificio situado en la calle Moscú nº 8 en Madrid.

b. Local Mirador de La Vaguada y 3 plazas de garaje

Local comercial situado en la calle La Bañeza nº 42 Portal D Bajo en Madrid y con acceso directo por la Avenida Monforte de Lemos sito en planta baja. Tiene una superficie de 930,29 m<sup>2</sup> y tres plazas de garaje (nº

145, 50 y 51), situadas en Sótano -2 con acceso desde Avenida Monforte de Lemos 183.

c. Locales Gran Vía de Hortaleza N° 6 y 7

2 locales comerciales situados en la planta baja del edificio, por encima de la de sótano de una superficie conjunta de 142,26 m<sup>2</sup>. Tienen un acceso directo e independiente por el chaflán formado por la Glorieta Valdettorres del Jarama y la Gran Vía de Hortaleza.

d. Locales comerciales Espartales Norte-Alcalá de Henares, Madrid

6 locales comerciales de una superficie conjunta de 912,24 m<sup>2</sup> situados en la Avenida Víctimas del Terrorismo n° 7, calle Fernando III n° 9 y Alfonso VI n° 10 y 12 plazas de garaje.

e. Local comercial y plazas de garaje Promoción Sidney- Ensanche de Vallecas.

Local comercial de 155,17 m<sup>2</sup> situado en Avenida de la Gavia esquina C/ Barranco del Novillo en Madrid. Incluye 27 plazas de garaje situadas en la Avenida de la Gavia n° 33.

f. Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Atenas- Ensanche De Vallecas. (Madrid)

Local comercial B situado en Avenida de la Gavia esquina C/ Barranco del Novillo y Local comercial C situado en Calle Baños de Valdearado n° 19, con una superficie conjunta de 125,52 m<sup>2</sup> y 55 plazas de garaje en la Avenida Ensanche de Vallecas n° 40 y calle Entrepeñas n° 72, en Madrid.

g. Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Los Cisnes- Ensanche de Vallecas (Madrid).

2 locales comerciales con una superficie conjunta de 150,01 m<sup>2</sup> señalados con los números 1, del portal C del Edificio situado en calle Entrepeñas con esquina calle Barranco del Novillo y 3 del portal K situado en Calle Peñaranda de Bracamonte esquina con la calle La Adrada y 2 plazas de garaje ubicadas en la calle Entrepeñas n° 62.

h. Local comercial y plazas de garaje Promoción Paris- Ensanche de Vallecas (Madrid).

Local comercial con una superficie de 49,90 m<sup>2</sup> señalado con el n° 1 del edificio situado en Calle Peñaranda de Bracamonte n° 20 con una superficie de 173,82 m<sup>2</sup>, y 31 plazas de garaje.

i. Local comercial y plazas de garaje Promoción Robles I- Ensanche de Vallecas (Madrid).

Local comercial con una superficie de 49,90 m<sup>2</sup> en planta baja del conjunto urbanístico denominado “LOS ROBLES I” situado en Avenida de la Gavia n° 43, y 11 plazas de garaje.

j. Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Robles III- Ensanche de Vallecas (Madrid).

2 locales comerciales con una superficie conjunta de 149,98 m<sup>2</sup> señalados con el número 3 y 4 situados en la planta baja del conjunto urbanístico denominado “RESIDENCIAL LOS ROBLES III” ubicados en la Calle Baños de Valdearados nº 10 y 12, en Madrid, así como 2 plazas de en la calle Puente de Yedra.

k. Locales comerciales Avenida de La Universidad – Fuenlabrada (Madrid)

5 locales comerciales con una superficie conjunta de 581,79 m<sup>2</sup> situados en la Avenida de la Universidad nº 2, 4 y 6 en Fuenlabrada, Madrid.

l. Local comercial en Tres Cantos (Madrid)

Local comercial con una superficie de 167,42 m<sup>2</sup> situado en la planta baja del conjunto urbanístico “RESIDENCIAL PARQUE TRES CANTOS” en la calle Montón de Trigo nº 1, Tres Cantos (Madrid).

A continuación se describen las principales características de los contratos de arrendamiento asociados a los locales descritos anteriormente:

Activo	Inquilino	Fecha firma contrato	Duración obligatoria para el arrendatario	Duración obligatoria para el arrendador	Actualización ordinaria de la Renta	Gastos de mantenimiento y consumos	Impuesto y Tasas por cuenta del arrendatario	Gastos por cuenta del arrendador
Las Rosas. Calle Moscu	Bodegas Hacienda Albae, S.L.	1-sep-12	Puede resolver en cualquier momento con preaviso de 2 meses	31-ago-17	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	-	Comunidad de Propietarios, IBI, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos
Local El Mirador de La Vaguada	Pinxu Li y Yuxia Wang	15-jul-09	Puede resolver en cualquier momento con preaviso de 2 meses	26-may-19	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	Comunidad de propietarios	IBI, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos
Gran Via de Hortaleza. Locales 6-7	BBVA	1-may-09	1-may.-19	1-may-19	IPC el 1 de Enero de cada año	Consumos por cuenta del Arrendatario	-	Comunidad de Propietarios, IBI, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos
Locales Espartales	Jose Mº Alonso Alonso	1-mar-17	28-feb.-21	28-feb-27	IPC el 1 de Enero de cada año. Primera el 1-01-2023	Por cuenta del Arrendatario	Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	IBI y Comunidad de Propietarios
Local A Promoción Sidney	Cervecería Encofrados, S.L.	14-sep-10	13-sep.-20	13-sep-25	IPC el 1 de Enero de cada año (1-01-2021)	Por cuenta del Arrendatario	Comunidad, IBI, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	

Locales Promoción Atenas	Mª del Carmen y Mª de los Remedios Martínez Mancheño	3-dic-10	En cualquier momento con un preaviso de 6 meses	2-dic-20	IPC el 1 de Enero de cada año (1-01-2017)	Por cuenta del Arrendatario	Comunidad propietarios, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	IBI
Locales Promoción Atenas	AUDIOVISUALES PATCH, S.L. UNIPERSONAL	15-sep-16	2+3+5 (preaviso 6 meses)	14-sep-26	IPC el 1 de Enero de cada año (1-01-2018)	Por cuenta del Arrendatario	IBI, comunidad propietarios, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	
Locales Promoción Cisnes	Servicios Integrales Eliche, S.L.	1-sep-15	5+5 (preaviso de 6 meses)	31-ago-25	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	IBI, comunidad propietarios, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	
Locales Promoción Cisnes	Mª Antonia Sevilla Moraleda y Mª Tomasa Gomez del Moral	15-sep-09	En cualquier momento con preaviso de 6 meses	14-sep-24	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	Comunidad propietarios, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	IBI
Local Promoción Paris	Sadrivet, S.L.	22-dic-14	5+5 (preaviso de 6 meses)	21-dic-24	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	Comunidad propietarios, Basuras, Vados, Alcantarillado y Recogida de Residuos	IBI
Locales Promoción Robles I	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	1-mar-17	1+prorrogas indefinidas por anualidades (preaviso 1 mes antes vto cada anualidad)	28-feb-18	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	IBI, Comunidad, Basuras, Vados, Alcantarillado, etc	
Locales Promoción Robles III	Mª Mercedes Hurtado Arribas	6-abr-17	5+5 (preaviso de 6 meses)	5-abr-27	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	IBI, Comunidad, Basuras, Vados, Alcantarillado, etc	
Locales Fuenlabrada	Lukela S.L.	1-nov-14	5+5 (preaviso de 6 meses)	31-oct-24	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	IBI, Comunidad, Basuras, Vados, Alcantarillado, etc	
Local Tres Cantos	Promociones, Centros y Parques Residenciales, S.A. (PROCEPARSA)	24-mar-17	23/03/2018 (a partir de esta fecha pueden resolver en cualquier momento con preaviso de 3 meses)	23-mar-20	IPC el 1 de Enero de cada año	Por cuenta del Arrendatario	Basuras, Vados, alcantarillado, recogida residuos,	IBI. Comunidad Propietarios



b) Naves Torre Quevedo Poligono Industrial Fin De Semana (Madrid)

Cinco Naves Industriales ubicadas en el Polígono Industrial Fin de Semana de Madrid, en Calle Mario Rosso de Luna con vuelta a la Avda. de los Ingenieros Hermanos Granda y la Calle Ingeniero Torres Quevedo. El complejo industrial está situado en el barrio denominado “Rejas”, perteneciente al distrito de San Blas, al este del municipio de Madrid. En el bajo rasante se ubica un aparcamiento comunitario siendo propietario Grupo GOP de 28 plazas de garaje de un total de 34 plazas.

El contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino contempla revisiones de la renta los días 1 de Enero de cada año.

c) Parcela más nave industrial de Baiña. Calle el Pedreru, 5. Mieres. Asturias.

Parcela Urbana (Industrial) número 5, Polígono Industrial Vega de Baiña, en el término municipal de Mieres (Asturias). Tiene una superficie aproximada de 4.031 m<sup>2</sup>. Consta de nave de 1.950,78 m<sup>2</sup> con una oficina de 483,16 m<sup>2</sup>, distribuidas en 1ª Planta (241,58m<sup>2</sup>) + 2ª Planta (241,58 m<sup>2</sup>).

El contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino contempla revisiones de la renta los días 1 de Enero de cada año.

d) Polígono Industrial Maqua. San Juan de Nieva. Naves 25-26. Asturias.

Dos Naves industriales sitas en el Polígono de Maqua, nave nº 25 y Nave nº 26 Fase II, San Juan de Nieva, en el concejo de Gozón, Avilés (Asturias).

(\*) Según información pública disponible (Google Maps)



*Naves Torres de Quevedo*

- Uso residencial:

La cartera de residencial está formada por tres promociones de viviendas ubicadas en Colmenar Viejo, Paracuellos del Jarama y Alcalá de Henares, todas ellas en la Comunidad de Madrid. Las dos primeras son actualmente promociones libres, y la de Alcalá de Henares mantiene su protección hasta noviembre de 2018.

Aldigavia S.A.U. constituyó hipoteca sobre todos sus bienes inmuebles de carácter residencial, además de otorgar un derecho real de prenda sobre los contratos de arrendamiento existentes en relación a los referidos inmuebles, todo ello en garantía de las obligaciones derivadas de un préstamo (véase apartado 1.19.1 del presente Documento informativo para más información acerca de las características de dicho préstamo). Como consecuencia de lo anterior, Aldigavia, S.A.U. se obligó a no llevar a cabo modificaciones relevantes de los contratos pignorados ni a otorgar renunciaciones, quitas, esperas, plazos de gracia o cortesía o similar en relación con los mismos sin el consentimiento de la entidad financiera.

Presentamos a continuación las principales características de los activos de uso residencial:

a) Promoción Colmenar Parcela RC-12.1. Residencial La Estación (Madrid).

Promoción de 97 viviendas, 118 plazas de garaje (21 interiores y 28 exteriores) y 97 trasteros desarrollada sobre una parcela de 5.436 m<sup>2</sup>. Grupo GOP es propietaria de 96 viviendas, 96 trasteros y 117 plazas. El edificio es una promoción residencial de viviendas en altura, compuesta por 6 bloques, en urbanización cerrada (16 viviendas por bloque) y situada en Calle del Ave, 6-8, Colmenar Viejo, Madrid. La superficie registral de vivienda construida es de 6.718 m<sup>2</sup>.

b) Promoción Paracuellos. Parcela BA-09 BA-10 Sector 9 “El Corral”. Residencial Altos del Jarama (Madrid).

Promoción de 180 viviendas, 201 plazas de garaje y 180 trasteros desarrollada sobre una parcela de 7.157 m<sup>2</sup>. Grupo GOP es propietaria de 176 viviendas, 176 trasteros y 197 plazas. El edificio cuenta con 4 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante. La superficie registral de vivienda construida es de 10.026 m<sup>2</sup>.

c) Promoción 80 viviendas (vppaoc). Parcela 1.3 de la UE-26 Del Sector 108 “El Olivar”. Residencial Alcalá 80.

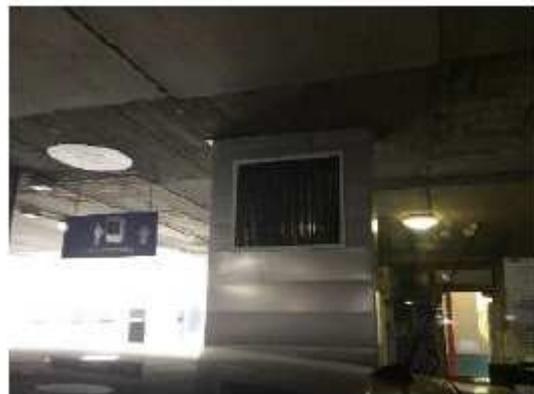
Promoción de 80 viviendas, 120 plazas de garaje y 80 trasteros de promoción pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes, desarrollada sobre una parcela de 5.232 m<sup>2</sup> en Alcalá de Henares. El edificio es de tipología residencial de 5 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante, destinadas a uso exclusivamente residencial. El edificio se finalizó en 2011. La superficie registral de vivienda construida es de 8.998 m<sup>2</sup>.



*Residencial situado en Alcalá de Henares*

- Aparcamientos:

El principal activo dentro de esta tipología es el aparcamiento situado en el subsuelo del Colegio Calasancio en Madrid, en la manzana formada por las calles Ortega y Gasset, Conde de Peñalver, General Díaz Porlier y Padilla. El activo, propiedad de Ortega y Gasset Park, S.A.U., es una concesión a 50 años, finalizando el período de concesión en el año 2064, con un total de 814 plazas (142 plazas para residentes, 500 plazas destinadas a abonos y 172 plazas destinadas a rotación). Se trata de un parking en rotación y abonos con venta (cesión) de plazas de garaje, ubicado en las 4 plantas de sótano del edificio.



*Parking situado en la calle Ortega y Gasset*

Ortega y Gasset Park, S.A.U. ha constituido hipotecas de primer y segundo rango sobre el derecho de superficie en el que ha construido el aparcamiento en garantía de sus obligaciones bajo un contrato de crédito (véase apartado 1.19.1 del presente Documento informativo para más información acerca de las características de dicho contrato de crédito). Como consecuencia de lo anterior, se limitan los términos y condiciones para la cesión de las plazas de aparcamiento de Ortega y Gasset Park, S.A.U. que no podrá enajenar, ni transmitir el referido derecho de superficie, ni constituir ningún tipo de carga, gravamen o cualquier otro derecho sobre el mismo, según lo previsto en el contrato de crédito, a menos que cuente con la autorización de la entidad financiera.

Adicionalmente, al 30 de abril de 2017 existían otras 185 plazas de aparcamiento dispersas en otras promociones según el siguiente detalle:

Plazas de aparcamiento	Naturaleza activo afecto	Sociedad propietaria del activo	Unidades
Plazas Naves Torres Quevedo	Terciario naves	GOP	28
Plazas Promoción Espartales	Terciario comercial	GOP	12
Plazas Promoción Sidney	Terciario comercial	GOP	27
Plazas Promoción Atenas	Terciario comercial	GOP	55
Plazas Promoción Cisnes	Terciario comercial	GOP	2
Plazas Promoción Paris	Terciario comercial	GOP	30
Plazas Promoción Robles I	Terciario comercial	GOP	11
Plazas Promoción Robles III	Terciario comercial	GOP	1
Plazas Promoción Álamos (a)	Plazas aparcamiento	GOP	15
Plazas Promoción Robles II (b)	Plazas aparcamiento	GOP	2
Plazas Colmenar 13.2 (c)	Plazas aparcamiento	GOP	2
<b>Total otras plazas aparcamiento</b>			<b>185</b>

(a) Plazas de garaje Promoción Residencial Álamos. Ensanche de Vallecas (Madrid).

15 plazas de garaje ubicadas en la Promoción Residencial Los Álamos situada en la Avenida de la Gavia nº 70, números 116-158-160-165-177-179-189-190-193-201-206-207-208-210-213.

(b) Plazas de garaje Promoción Residencial Robles II Ensanche de Vallecas (Madrid).

2 plazas de garaje ubicadas en la Promoción Residencial Robles II situada en la calle Alto de la Sartenilla nº 12, en Madrid, números 46 y 237.

(c) Plazas de garaje Promoción Residencial Colmenar 13.2 (Madrid)

2 plazas de garaje ubicadas en la Promoción Jardines de la Estación situada en la calle del Talgo nº 13 en Colmenar Viejo, números 38 y 99.

La totalidad de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo se encuentran en buen estado de conservación. La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles de su propiedad. La totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con Mapfre y con Generali. A la fecha de este Documento Informativo las principales coberturas suscritas por el Grupo son las siguientes:

Inmueble	Cobertura (Miles de Euros)	Garantías principales
Oficina P2.91 (“Complejo la Gavia”)	16.894	Incendio y extensivos, rotura lunas y cristales, daños por agua y daños en aparatos eléctricos
Oficina P2.72 (“Complejo la Gavia”)	16.058	
Oficina P2.50 (“Complejo la Gavia”)	14.816	
Santa M <sup>a</sup> Magdalena, 14 (“Complejo Chamartín”)	5.981	Incendio, daños por agua, rotura de cristales, daños eléctricos.
Aparcamiento Ortega y Gasset	9.750	Incendio, daños por agua rotura de cristales y robo
VPPAOC Paracuellos	12.672	Daños materiales, robo, responsabilidad civil 302.000€, por víctima 60.000€, daños estéticos lim 601 €.
VPPAOC Colmenar	6.909	
VPPAOC Alcalá de Henares	5.532	
Naves Torre Quevedo	1.778	Incendio, extensivos y desperfectos por robo en continente.

A continuación se presenta un detalle de los activos inmobiliarios descritos anteriormente que se encuentran en garantía del cumplimiento de algunos contratos de arrendamiento financiero y contratos de préstamo, las características de los cuales se detallan en el apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo:

Activo financiado	Entidad financiera	Concepto
Edificio 2.91	Caixa 2.91	Leasing
Edificio 2.72	Caixa 2.72	Leasing
Edificio 2.50	Bankia	Leasing
Promociones Residenciales Colmenar 12,1, Paracuellos y Alcalá	BBVA	Préstamo hipotecario
Aparcamiento Ortega y Gasset	Sabadell	Préstamo hipotecario
Supermercado Aldi El Casar	Aldi Pinto Supermercados	Préstamo construcción
Nave Industrial. Pozo Nuevo. El Casar. Parcelas 41 a 42 (Fortem)	Caixa	Leasing
Plazas de aparcamiento Promoción Paris	BBVA	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Atenas	Bankia	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Robles II	Bankia	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Robles I	BBVA	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Colmenar 13.2	Bankia	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Los Álamos	Ibercaja	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Los Cisnes	Caixa	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Sidney	Caixa	Préstamo construcción
Plazas de aparcamiento Promoción Espartales	BBVA	Préstamo construcción

Los inmuebles con rentas superiores al 10% de los ingresos previstos por el Grupo para el ejercicio 2017, primer ejercicio de actividad completo del Grupo, son los siguientes:

Inmueble	Porcentaje Ingresos	Ingresos (miles de euros)
Aparcamiento Ortega y Gasset	16,20%	1.134
Oficina P 2.9	15,60%	1.092
Oficina P2.50	12,90%	903
Oficina P2.72	11,90%	833
VPPAOC Paracuellos	11,40%	798

### Gestión del Portfolio

La gestión del portfolio del Grupo GOP se realiza internamente y con la colaboración a efectos de reporting y asesoramiento general de su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (“Ortiz” o el “Gestor”) con el que se ha suscrito un contrato de prestación de servicios generales de asistencia y reporting financiero, contable y para la comercialización y gestión de los activos con fecha 1 de marzo de 2017.

A continuación se detallan los principales servicios que presta Ortiz al Grupo GOP:

- Gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos y sus contratos de arrendamiento;
- Gestión técnica y de mantenimiento de los activos;
- Gestión corporativa, fiscal, contable y de tesorería;
- Plan de negocio y reporting;
- Gestión de seguros;
- Búsqueda de nueva financiación bancaria o refinanciación;

Durante la vigencia del contrato el Gestor será el único responsable respecto de los activos y de los servicios, así como del proceso completo de recuperación, gestión, publicidad y comercialización de los activos y, en su caso, venta de los activos que no sean esenciales para el Grupo GOP o activos residuales (tal y como se describe en el apartado 1.15.1 del presente Documento Informativo, es materia reservada al Consejo de Administración la enajenación de un activo inmobiliario por un importe superior a un (1) millón de euros e inferior a cinco (5) millones de euros excepto si la cuantía representa más del 25% de los activos de la Sociedad o en caso de que sea superior a cinco (5) millones, en cuyo caso es una materia reservada que requerirá la autorización no del Consejo de Administración sino de la Junta General de Accionistas).

El Gestor deberá mantener informado a Grupo Ortiz Properties en todo momento de cualesquiera actuaciones o acciones que precisen de instrucciones por parte de Grupo Ortiz Properties o aquellas que tengan especial interés, en cuyo caso deberá cumplir con las instrucciones que le dé Grupo Ortiz Properties a este respecto.

El Gestor deberá remitir a Grupo Ortiz Properties informes, así como cualquier otra información que sea necesaria para mantener informado al Grupo GOP del estado de los servicios prestados. Además deberá mantener unos libros o registros en los cuales se identifiquen las actuaciones o transacciones llevadas a cabo para la prestación de los servicios.

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 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 será por 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.

El contrato incluye una serie de causas de terminación anticipada:

- i. En caso de venta de la totalidad de las acciones de la Sociedad, las Filiales o todos sus Activos.
- ii. Por mutuo acuerdo entre las Partes.
- iii. En caso de que el Gestor, como consecuencia de una imposibilidad legal sobrevenida, no pueda seguir prestando los Servicios.

- iv. En caso de extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de las Partes.
- v. En caso de incumplimiento no subsanado de las obligaciones establecidas en el presente Contrato en el plazo de 30 días desde la fecha en la que se produzca el incumplimiento (salvo que en el presente Contrato se establezca un plazo superior para su subsanación).
- vi. En caso de que el Gestor se encuentre en una situación inminente de insolvencia o no pueda atender regularmente sus obligaciones de pago, un tercero haya prestado solicitud de concurso, se encuentre en situación de disolución o lleve a cabo actuaciones en fraude de ley.
- vii. En caso de que Grupo GOP se encuentre en una situación inminente de insolvencia o no pueda atender regularmente sus obligaciones de pago, un tercero haya prestado solicitud de concurso, se encuentre en situación de disolución.
- viii. Por voluntad de Grupo GOP.

En caso de terminación como consecuencia del acaecimiento de los supuestos descritos en el apartado (i), (ii), (iii) y (iv), no darán derecho a reclamar indemnización de ninguna Parte a la otra, teniendo derecho el Gestor a cobrar la parte de la Comisión de Gestión devengada.

En caso de terminación como consecuencia del acaecimiento de los supuestos descritos en los apartados (v) y (vi) correspondientes al Gestor, no dará derecho al Gestor a reclamar indemnización alguna a Grupo GOP, teniendo únicamente derecho a cobrar la parte de la Comisión de Gestión devengada y Grupo GOP tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios que estime convenientes.

La terminación anticipada del contrato deberá ser comunicada por la Parte que inste el acaecimiento de uno de los supuestos recogidos en los apartados (i) a (viii) anteriores.

En caso de que la terminación se derive del acaecimiento de los supuestos descritos en los apartados (v) y (vii) correspondientes al Grupo GOP, el Gestor tendrá derecho a, además de la Comisión de Gestión devengada, percibir el importe equivalente a tres (3) mensualidades de la Comisión de Gestión vigente en el momento de la resolución por cada año de contrato que restará por cumplir, lo que las Partes pactan como cláusula penal.

En caso de que la terminación se derive del acaecimiento del supuesto descrito en el apartado (viii), el Gestor tendrá derecho a, además de la Comisión de Gestión devengada, percibir el importe equivalente a seis (6) mensualidades de la Comisión de Gestión vigente en el momento de la resolución por cada año de contrato que restará por cumplir, lo que las Partes pactan como cláusula penal.

En cualquiera de los casos de terminación del Contrato de Gestión recogidos en la presente cláusula, el Gestor tendrá derecho a cobrar la Comisión de Éxito si esta se hubiese devengado

La relación entre las partes, de acuerdo con lo estipulado en el contrato y sin perjuicio de la participación del Gestor en la Sociedad, es una relación comercial entre partes contratantes independientes y no constituye ningún tipo de relación laboral ni empresarial, de agencia o franquicia, de facto o de iure, entre las partes, que no podrán actuar ni presentarse a terceros como si este fuera el caso.

El Gestor, sin perjuicio de su obligación de prestar los servicios, podrá delegar o subcontratar parcialmente la prestación de los mismos en terceros profesionales, siempre y cuando el Gestor (i) ejerza la diligencia y prudencia debidas en relación con la selección, nombramiento y seguimiento continuo del delegatario o subcontratado correspondiente; (ii) garantice que la prestación bajo dichas delegaciones o subcontrataciones se lleve a cabo de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Gestión; y (iii) sea responsable solidario frente a Grupo GOP de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario o subcontratado correspondiente, lo cual es confirmado y aceptado por el Gestor. Cualquier coste a incurrir por la subcontratación de estos servicios será asumido por el Gestor.

### **Criterios de valoración y política de amortización de los activos**

Los principales activos fijos que posee el Grupo GOP son: inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

#### Inmovilizado intangible

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

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, el Grupo GOP 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 semestralmente, en cada cierre de 30 de junio y 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.

Cuando se revaloriza un elemento de inmovilizado intangible la amortización acumulada en la fecha de revalorización se ajusta para igualar la diferencia entre el importe en libros bruto y el importe en libros del activo después de tener en cuenta las pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

En este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad “Escuelas Pías”. 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. El Grupo GOP estima que la vida útil restante del activo es de 48 años.

### 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 inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan, de acuerdo con lo previsto en la normativa contable internacional (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 al 30 de junio y 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 periodo de comercialización.

#### *1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.*

Dada la naturaleza de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, el uso al que éstos están destinados y los contratos de arrendamiento en vigor, no se prevé que se produzcan en los actuales contratos cambios de arrendatarios o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

#### *1.6.3. Información fiscal.*

Con fecha 1 de febrero de 2017 el entonces socio único acordó acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Adicionalmente, con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del mencionado régimen fiscal especial de SOCIMI, el cual resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

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

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales

aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades (el “IS”), las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

Las SOCIMI están sujetas a un régimen especial en el IS. De acuerdo con la Ley de SOCIMI los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(a) *Objeto social*

Las SOCIMI son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

Las SOCIMI son el resultado de la trasposición a España de la conocida figura de los *Real Estate Investment Trusts* (“REIT”), entidades de inversión inmobiliaria que cotizan, habitualmente, en los mercados de capitales internacionales. El objetivo de la normativa de SOCIMI es crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano con el fin de, por un lado, dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles urbanos atrayendo a los inversores a un subsector del mercado inmobiliario más estable y, por otro, abrir la posibilidad a los titulares de inmuebles en explotación de obtener liquidez a su patrimonio inmobiliario.

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) la tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles urbanos para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan

los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI;  
y

- (iv) la tenencia de acciones o participaciones en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

(b) *Elementos societarios*

Las SOCIMI deben:

- (i) revestir la forma jurídica de sociedad anónima;
- (ii) tener un capital social mínimo de cinco (5) millones de euros;
- (iii) tener, en su caso, una reserva legal que no exceda del veinte por ciento (20%) del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible;
- (iv) contar con una sola clase de acciones nominativas; y
- (v) estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

(c) *Activos permitidos*

Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el ochenta por ciento (80%) de su activo en:

- (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los **Inmuebles Aptos**); o
- (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, entidades residentes o no residentes no cotizadas que tengan como objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, una política de distribución de dividendos similar a la de las SOCIMI y cumplan los mismos requisitos de inversión, y que estén íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs (todas ellas, **Participaciones Apts**, y conjuntamente con los Inmuebles Apts, los “**Activos Apts**”).

Solamente el veinte por ciento (20%) de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan con los requisitos anteriores.

(d) *Origen de los ingresos*

En consonancia con los requisitos anteriores, el ochenta por ciento (80%) de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Apts una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Apts y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Apts.

A fecha de este Documento Informativo este requisito se cumple.

(e) *Periodo de tenencia de activos*

Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados, y las Participaciones Aptas deberán mantenerse, durante un periodo mínimo de tres (3) años. Este plazo se computará:

- (i) desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen riscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o
- (ii) desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

(f) *Política de distribución de resultados*

En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan:

- (i) el cien por cien (100%) del beneficio procedente de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas;
- (ii) al menos el cincuenta por ciento (50%) del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia de activos (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres (3) años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y
- (iii) al menos el ochenta por ciento (80%) del resto del beneficio obtenido.

El reparto de dividendos deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(g) *Incorporación a negociación*

Las acciones de las SOCIMI deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

Régimen fiscal de las SOCIMI

A continuación, se detallan las características principales del régimen fiscal aplicable a las SOCIMI en el IS:

- (i) Las SOCIMI tributan a un tipo del cero por ciento (0%) en el IS. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al diez por ciento (10%) en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un

gravamen especial del diecinueve por ciento (19%) sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo

El artículo 45º de los Estatutos Sociales de Grupo Ortiz Properties recoge una cláusula por la cual los accionistas que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial quedan obligados a indemnizar a la Sociedad, en los siguientes términos:

***“Artículo 45.- Reglas especiales para la distribución de dividendos***

- 1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.*
- 2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*
- 3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya (“Ley de SOCIMIs”), el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:*

- a. *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:*

*Dividendo: 100*

*Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$*

*Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19*

*Indemnización (“I”): 19*

*Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 19*

*Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0*

*Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$*

- b. *Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:*

*Dividendo: 100*

*Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$*

*Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19*

*Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 21,11*

*Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”):  $21,11 \times 10\% = 2,11$*

*Efecto sobre la sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$*

4. *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

5. *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo décimo precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.*

*Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.*

6. *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.”*

- (ii) Las SOCIMI no podrán compensar bases imponibles negativas. Por ello, no les es aplicable el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”). No obstante, en su caso, las rentas generadas por las SOCIMI que tributen al tipo general en los términos que se exponen a continuación, sí podrá

ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial de SOCIMI.

- (iii) Las SOCIMI no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (iv) El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de activos supone la obligación de tributar por las rentas generadas por tales inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y al tipo general de gravamen.
- (v) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (vi) En caso de que la SOCIMI pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (vii) El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

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

- (viii) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para las SOCIMI que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

Por otro lado, existen ciertos beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “**ITP-AJD**”). Las operaciones de constitución y aumento de capital están exentas en la modalidad de “operaciones societarias” de dicho impuesto. No obstante, existe una bonificación del noventa y cinco por ciento (95%) de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMI destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, deberá cumplirse el requisito de tenencia mínima referido anteriormente.

Régimen fiscal de los inversores

(a) *Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*

(i) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”) integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniendo en cuenta que no será de aplicación la exención de 1.500 euros anuales establecida en el artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**LIRPF**”).

(ii) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del IRPF integrarán en su base imponible las ganancias o pérdidas derivadas de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a ésta, y tributarán por ellos conforme al régimen general.

(b) *Sujetos pasivos del IS y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente*

(i) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del IS y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”) integrarán en su base imponible los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición de dividendos prevista en el artículo 21 de la LIS.

(ii) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, y tributarán por ellos conforme al régimen general, teniéndose en cuenta que no será de aplicación la exención por doble imposición prevista en el artículo 21 de la LIS en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

(c) *Socios sujetos pasivos del IRNR sin EP*

(i) Dividendos

Los socios sujetos pasivos del IRNR sin EP tributarán por los dividendos que obtengan de su participación en la Sociedad conforme al régimen general, con la particularidad de que no será de aplicación la exención de mil quinientos (1.500) euros anuales establecida en el artículo 14.1.j) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**LIRNR**”).

(ii) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Los socios sujetos pasivos del IRNR sin EP tributarán por las ganancias patrimoniales que obtengan en la transmisión de las participaciones en la Sociedad, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, conforme al régimen general, sin que resulte de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) de la LIRNR.

Opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI

Para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, se requiere acuerdo de la Junta General de accionistas y posterior comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente conforme al domicilio fiscal de la Sociedad, antes de los tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo a partir de la cual comenzará a aplicarse el régimen de SOCIMI.

La normativa expresamente prevé que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan todos los requisitos exigidos en la misma, siempre que los mismos se cumplan dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen.

Pérdida del régimen especial de SOCIMI

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el apartado b anterior, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Aptos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

El Grupo GOP ha concentrado sus inversiones hasta la fecha de elaboración del presente Documento Informativo en el territorio nacional. Las mayores inversiones acometidas hasta la fecha se han centrado en la Comunidad de Madrid. No obstante, el análisis de nuevas inversiones acometido por el Grupo GOP, no descarta en principio ninguna zona geográfica.

Actualmente el Grupo GOP no contempla la reposición de activos más allá de las reformas o adaptaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.

Corresponde a la Junta General de Accionistas la decisión de adquisición de nuevos activos inmobiliarios (y/o participaciones accionariales en otras sociedades) distintos de los que forman actualmente la cartera de la Sociedad, siempre y cuando, la rentabilidad neta, de cada uno o del conjunto de dichos nuevos activos adquiridos, calculada como el dividendo de caja generado (ingresos de explotación menos gastos de explotación y pagos financieros), entre su valor de adquisición, sea igual o superior al 5,5%.

Corresponde al Consejo de Administración la decisión de la enajenación de un activo inmobiliario o la firma de un acuerdo vinculante para enajenar un activo inmobiliario por un importe superior a un (1) millón de euros e inferior a cinco (5) millones de euros excepto si la cuantía representa más del 25% de los activos de la Sociedad, en cuyo caso se requerirá la autorización no del Consejo sino de la Junta General de Accionistas.

Asimismo, le corresponde a la Junta General de Accionistas la decisión de transmisión o venta de activos (incluyendo participaciones accionariales en otras sociedades) que representen una valoración bajo los estándares de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* igual o superior a cinco (5) millones de euros de forma individual desde la fecha del Contrato de Accionistas; o que, aun cuando su valor sea inferior, representen más del 25% del valor de los activos de la Sociedad.

Grupo Ortiz Properties no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante “**Gesvalt**”) una valoración de mercado independiente de sus acciones. Una copia íntegra del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha junio de 2017 se incluye como Anexo IV a este Documento Informativo.

Gesvalt ha realizado una valoración del 100% de las acciones de la Sociedad, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la misma y bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Gesvalt ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el valor ajustado de los fondos propios.

Para la valoración de la Sociedad, Gesvalt ha tenido en cuenta:

- a) Documentación y procedimientos que se han utilizado para la valoración
- ✓ Cuentas anuales consolidadas auditadas de Grupo Ortiz Properties, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016
  - ✓ Cuentas anuales individuales auditadas de Grupo Ortiz Properties, S.A. del ejercicio 2016
  - ✓ Información financiera individual y consolidada de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 30 de abril de 2017 no auditada ni sujeta a revisión limitada
  - ✓ Informes de valoración realizados por Gesvalt con fecha 1 de noviembre de 2016 y ratificados a 30 de abril de 2017 sobre las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo GOP
  - ✓ Bases de datos e informes recientes de valoración emitidos por Gesvalt
- b) Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Con fecha 1 de noviembre de 2016 Gesvalt ha realizado valoraciones independientes de los activos inmobiliarios del Grupo GOP con el objetivo de determinar el valor de mercado de los inmuebles a considerar en su análisis. Dichas valoraciones han sido ratificadas por Gesvalt a 30 de abril de 2017. Se ha utilizado el método de descuento de flujos de caja y comparación, métodos más utilizados para la valoración de activos en rentabilidad. En casos de viviendas se realizará la capitalización del contrato vigente más el valor por comparación en el momento que termine el contrato. Esto conlleva que el valor terminal en este caso no se aplica la exit yield propia de un cálculo de DFC en el que se considera un valor terminal en el último año del periodo de tiempo considerado.

La mencionada valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado aplicando la metodología RICS de acuerdo con las IVS, bajo la hipótesis de “Valor de (GAV), definido como: *“Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”*”.

#### Método descuento de flujos de caja

El método de flujos de caja descontado es el más utilizado en valoraciones de los capitales privados involucrados en las operaciones, debido a su rigor matemático y capacidad analítica. Una de las ventajas principales es que permite el examen de los factores que crean valor para el negocio y reconoce explícitamente el valor temporal del flujo de fondos generados por la operación en sí.

Con esta metodología, el valor operacional se determina a largo plazo, y así no depende de una cuenta de resultados concreta. Se determinan unos flujos netos de efectivo de los procesos de explotación del negocio, y que representa el beneficio que genera por el capital invertido (proporcionado por los socios), una vez han sido pagados los impuestos y los gastos de que son necesarios para el mantenimiento del negocio.

Por lo tanto, el método de flujos de caja descontado se basa en la estimación de las ganancias que pueda generar la empresa con su actividad, adecuando éstas con criterios objetivos.

El valor calculado se determinará por el valor actual de todos los futuros flujos de caja netos generado por la actividad y que implica:

- Relegando los puntos de vista puramente patrimonial o de liquidación a una segunda posición.
- Se considera la organización y situación actual del negocio.
- Se tiene en cuenta la capacidad de la empresa para generar flujos financieros entrantes y salientes durante la vida operacional completa

La determinación de las cuantías del cash-flow, se puede basar en la información proporcionada por las cuentas de pérdidas y ganancias, y también en función de otros datos, como los ratios medios del mercado.

Definición:

El valor de descuento total de todas las entradas de efectivo y las salidas de un proyecto o inversión. Se realiza con la siguiente fórmula:

$$VE = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VC_n}{(1+r)^n}$$

FC<sub>i</sub> = Cantidad de flujo libre de efectivo durante el año "i"

r = Tasa de descuento para las actualizaciones.

n = El número de años del periodo considerado.

VC<sub>n</sub> = Valor terminal

i. Flujos de caja libres

Los movimientos de caja (FC<sub>i</sub>) representan los fondos generados durante la actividad de un periodo determinado y que están disponibles para remuneración del capital externo, a través de pagos correspondientes a intereses, así como el capital privado para pagos de dividendos, o para reservas de carácter legal que podrían ser estatutarias o voluntarias, y que incrementan el valor teórico de las acciones en el patrimonio neto de la compañía.

ii. El valor terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento.

Por lo tanto, en función del principio de prudencia valorativa y considerando tanto el Coste Medio Ponderado del Capital (WACC) como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el período de proyección, el cálculo del Valor de Continuidad se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VC_n = \frac{FC_n}{r_s}$$

$VC_n$  = Valor de continuidad.

$n$  = N° de años del periodo proyectado, de previsiones explícitas

$FC_n$  = Flujo de caja libre del último período de proyección

$r_s$  = Tasa de descuento aplicada al último periodo del proyección  
“*exit yield*”

iii. Tasa de descuento:

La tasa de descuento “ $r$ ” se determina como sigue:  $r$  = tasa libre de riesgo + prima de riesgo

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, su ubicación, el volumen de inversión, etc.

El diferencial positivo aplicado a la rentabilidad libre de riesgo promedio, responde al tipo inmueble en concreto: tipología de edificación, su ubicación, plazo de ejecución, la liquidez y el volumen de la inversión.

En relación con las tasas de descuento aceptables comentamos que continuamente mantenemos conversaciones con las instituciones para determinar su actitud hacia las tasas de descuento para diversos estilos de inversiones. Este consenso general, junto con las predicciones y mercado ventas de movimientos de la tasa de interés, constituye la base para la elección de la tasa de descuento apropiada en cada instancia.

Se suele realizar una evaluación del DFC en un horizonte de inversión de 10 años en consonancia con la práctica general del mercado. El flujo de ingresos se desarrolla durante el período de flujo de efectivo sobre una base anual.

#### Método de comparación

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, trasteros, parkings y viviendas libres. Estas últimas están representadas por aquellas que se encuentran a libre disposición de la propiedad y no existen trabas legales para su puesta en mercado, y además, no tienen obligaciones o cargas económicas para su propietario,

tales como rentas a satisfacer o inquilinos u ocupantes vinculados a un plazo legal (determinado o no).

Debido a la distinta casuística de valoración y tipologías existentes en la cartera, resumimos de forma breve las consideraciones, metodologías y tasas utilizadas en la misma a continuación, reflejando un índice de tasa media ponderada en un función del peso del valor del activo con sobre el valor total de los treinta inmuebles.

La valoración de la cartera analizada arroja los siguientes resultados:

#	Activo	Dirección	Tasa de descuento	Tasa media ponderada	Exit Yield	Especificaciones por activos
1	LOCALES COMERCIALES	CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID	8,00%	0,04%	7,00%	<p>Para la valoración se ha considerado el inmueble en la situación actual alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria. Se toma la renta actual y como fin de contrato 30 de abril de 2019. A partir de entonces, se considera el resto del año como periodo vacante y partir de entonces se considera una renta de mercado analizada, homogeneizada al activo concreto valorado, y muy parecida a la actual de 29,02 €/m<sup>2</sup>/mes considerando ambos locales juntos como en la situación actual.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p>Los gastos considerados han sido gastos estándares, gastos de uso repercutidos al inquilino y los gastos del propietario considerados en porcentajes sobre los ingresos anuales (gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI, gastos de seguro...), con una suma entorno al 9%.</p> <p>Además en la obtención del valor se han considerado determinantes la actual situación del mercado inmobiliario, muy condicionada por la evolución de la dificultad de acceso a la financiación, que resulta muy favorable en los últimos meses, la coyuntura económica española y el nivel de oferta que arrastra el municipio que supera a la demanda, pero en límites más que aceptables. Dentro de esta situación se encuentra dentro de una zona donde existe un claro movimiento de ventas por lo que, con precios de salida ajustados a la demanda, el activo tiene salida en un plazo corto medio de tiempo.</p>
2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AV, MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID	7,00%	0,12%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se ha considerado según su situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta una proyección a 10 años, horizonte temporal medio para una operación inmobiliaria de este tipo.</p> <p>Se toma como renta la renta actual y como duración el periodo hasta la fecha de fin de contrato el 26 de abril de 2019. El resto del año se toma como periodo vacante y partir de entonces se considera una renta de mercado analizada, homogeneizada al activo concreto valorado y ligeramente superior a la renta actual del contrato.</p> <p>En el caso del local la renta del contrato actual es de 10,28 €/m<sup>2</sup>/mes, después del periodo de vacancia consideraremos 13,10 €/m<sup>2</sup>/mes. Para las plazas de aparcamiento, consideraremos 3,70 €/m<sup>2</sup>/mes frente a los 3,42 €/m<sup>2</sup>/mes del contrato actual.</p> <p>Los gastos considerados para el local a cargo del propietario se sitúan en torno a un 7% (gastos comunes, de mantenimiento, fondo de reserva, IBI y gastos de seguro), ya que los gastos de uso los asume el inquilino. Para valorar locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como: tamaño, condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela, garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p>Se considera a efectos de la valoración el conjunto del local más las plazas de aparcamiento como una única unidad funcional alquilable. Esta es la situación actual en la que se encuentra el inmueble.</p>

3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS DE APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO	CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad, añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,6 %.</p> <p>El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 1.576,64 €/m2 en vivienda, 788,33 €/m2 en garajes y trasteros. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del activo se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela o zonas comunes, año de construcción de las viviendas, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de las viviendas e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
4	LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID	6,00%	0,05%	5,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y una plaza de aparcamiento. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 14 de septiembre de 2025. Por lo tanto cumple A partir de entonces, se consideraría período vacante y una renta de mercado, en este caso no es necesario ya que la duración del contrato cubre el periodo de los 10 años. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Tanto los ingresos como los gastos son los aportados y consideramos prudentes para adoptarlos en el cálculo de la valoración adjunta como anexo.</p> <p>En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (una de ellas con contrato rescindible en un mes). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 33.153,10 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID	5,50%	0,07%	3,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y plazas de aparcamiento libres (tres de ellas con contratos que se prolongan mensualmente y pueden rescindir con aviso previo el mes anterior). Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>En el caso del local C se toma su renta hasta el final de los 10 años del descuento ya que el contrato se considera con fecha fin hasta 14/09/2026. El local B tiene fin de contrato 02/12/2020 por o que se considera su renta adecuada, un periodo de vacancia, y un nuevo alquiler en una renta similar a la actual.</p> <p>En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (tres de ellas con contrato). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 29.994,97 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,02%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuenta las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso. Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado período de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>

7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,08%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuentas las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso.</p> <p>Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado periodo de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>
8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,08%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuentas las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso.</p> <p>Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado periodo de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>
9	5 NAVES INDUSTRIALES	CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID	7,30%	0,16%	6,50%	<p>Según contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá abonar expresamente, además del Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la finca en el momento de la firma del presente contrato, incluyendo expresamente; el impuesto de bienes inmueble, así como las tasas de basura, alcantarillado y recogida de residuos. Los gastos de comunidad de propietarios serán por cuenta del arrendador. El arrendatario contratará y pagará directamente a las empresas que los presten, todos los gastos privativos, derivados del uso del inmueble, tales como: agua, luz, gas, teléfono y similares así como la instalación, conservación y sustitución de los oportunos contadores. Igualmente, son de cuenta y cargo del Arrendatario la obligación de abonar todos los tributos, sean estatales o de carácter local, que graven o puedan gravar su actividad, así como la de las obras de acondicionamiento del mismo. Dada la información previa, obtenida del contrato de arrendamiento vigente, consideramos por tanto un total de gastos del 1% de la renta bruta en concepto de todos los gastos imputables al arrendador.</p>
10	EDIFICIO DE OFICINAS	CALLE SANTA M <sup>a</sup> MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID	5,75%	0,45%	5,00%	<p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p>Como se ha citado anteriormente, las unidades que no tienen contrato de arrendamiento, oficinas en planta 4ª y garajes del 15 al 20, se calculan del siguiente método:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas en planta 4ª: Método de actualización rentas en mercado de alquileres.</li> <li>- Garajes: Método de comparación.</li> </ul>

11	LOCAL COMERCIAL	CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL 8, CP 28022, MADRID	5,50%	0,01%	4,75%	<p>Como se ha citado anteriormente, se estima un plazo de valoración de 10 años. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento actual, se consideran 6 meses de vacancia hasta el inicio de un nuevo contrato de alquiler, considerado según valores de mercado de rentas para la tipología valorada. Se considera, por tanto, fecha de fin del contrato actual en agosto de 2017 e inicio de un nuevo contrato de alquiler en marzo de 2018.</p> <p>Para la tipología que se incluyen la valoración, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS</p> <p>Según contrato de arrendamiento, serán por cuenta del arrendatario los gastos de Comunidad de Propietarios, el impuesto sobre el valor añadido, las tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven el uso y disfrute del Local, incluyendo tasas de basura, vados, alcantarillado y recogida de residuos. Además, el arrendatario contratará y pagará directamente a las empresas que los presten, todos los gastos privativos, derivados del uso del local arrendado, tales como agua, luz, fuerza, teléfono y similares, así como la instalación, conservación y sustitución de los oportunos contadores.</p> <p>El impuesto sobre Bienes inmuebles será asumido por el arrendador.</p> <p>Por otro lado, durante el periodo de vacancia, se aplica para el cálculo un Capex de 65,00 €/m2 y un 8,33% de los ingresos brutos en concepto de honorarios por intermediación del alquiler, así como un 2,75% por la intermediación en venta y abogados. La tasa de actualización aplicada es de 5,50%, para el valor terminal del inmueble se aplica un Exit Yield de 4,75%.</p>
12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID	7,00%	0,03%	6,00%	<p>Se aplican distintos métodos en la valoración, en función de la tipología del inmueble y la situación actual de los mismos.</p> <p>Dado que los locales disponen de un contrato de arrendamiento vigente, se realiza el flujo de cajas mediante el método citado anteriormente. El valor de mercado de alquileres obtenido para el flujo de cajas posterior al contrato de arrendamiento vigente, se ha realizado a partir de testigos similares, homogeneizado en función de las características de los locales ofertados y a valorar. Dada la antigüedad de la edificación.</p> <p>Para los garajes, se establece el valor de mercado de los mismos, obtenido del menor valor considerado entre su valor máximo legal y su valor de mercado actual. Dado que en ambos casos, el valor de mercado actual es inferior al máximo legal, se adopta el valor de mercado por comparación como valor de tasación de los garajes. Para la homogeneización, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Los contratos en el caso de plazas de aparcamiento se consideran terminados y con la posibilidad de renovar mensualmente. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. El contrato en el caso de la plaza de aparcamiento se consideran terminados y con la posibilidad de renovar mensualmente. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona.</p> <p>Para la tipología de plazas de aparcamiento en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta como factores principales la localización del inmueble.</p>
16	2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona.</p> <p>Para la tipología de plazas de aparcamiento en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta como factores principales la localización del inmueble.</p>

17	6 LOCALES Y 12 PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	COMPARACIÓN			<p>La valoración de cada una de los garajes valorados en el presente informe, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad. El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 951,43 €/m<sup>2</sup> en garajes. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada.</p> <p>Dado que el valor de mercado en todos los casos es inferior al valor máximo legal, el valor de tasación es el valor de mercado del mismo.</p> <p>En el caso de los locales, al no estar acogidos al régimen de protección oficial, se toma el valor de mercado.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
18	1 LOCAL COMERCIAL Y 31 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PENARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID	6,50%	0,06%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y las plazas de aparcamiento tienen alquileres que rescindibles mes a mes. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 21 de diciembre de 2024. A partir de entonces, se consideraría periodo vacante de seis meses y una renta de mercado posterior hasta el último periodo, en este caso similar a la de contrato. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (una de ellas con contrato rescindible en un mes). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 30.253,93 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de obtener su valor de mercado añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
20	LOCAL COMERCIAL	CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA	7,00%	0,17%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 16 de mayo de 2035. No se considera por tanto periodo vacante ni renta de mercado posterior. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Como gastos referidos al propietario, hemos considerado prudente un 8% de los ingresos, teniendo en cuenta gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, ibi, y gastos de seguro.</p> <p>Para la tipología de locales aislados hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, visibilidad, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela, también el aparcamiento. El estudio de mercado queda definido por muestras que tienen muchas diferencias con el inmueble valorado, pero se han establecido rangos razonables para establecer un valor unitario de renta prudente, y teniendo también en cuenta el contrato vigente y sus periodos de obligado cumplimiento.</p>
21	DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid				<p>La valoración de la plaza de garaje con contrato de arrendamiento vigente, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad, añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %. Dado que dichos arrendamientos finalizan en un periodo medio de 3 años, al valor total de todas las unidades de la edificación se ha aplicado una tasa de descuento de 2,5% en concepto de capitalización.</p> <p>El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 985,40 €/m<sup>2</sup> en garajes y trasteros. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada, siendo el máximo de superficie aplicable para anejos de 25,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

22	LOCALES COMERCIALES	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID	7,25%	0,05%	6,25%	<p>Se estima un plazo de valoración de 10 años. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento actual, se consideran 6 meses de vacancia hasta el inicio de un nuevo contrato de alquiler, considerado según valores de mercado de rentas para la tipología valorada.</p> <p>Se considera, por tanto, fecha de fin del contrato actual en octubre de 2019 e inicio de un nuevo contrato de alquiler en abril de 2020.</p> <p>Para la tipología que se incluyen la valoración, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p><b>JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS</b></p> <p>Para el contrato vigente, se adoptan los ingresos y gastos anuales aportados en el informe de tasación previo, adoptados en base al contrato de arrendamiento vigente.</p>
23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara)	7,50%	0,04%	6,40%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 07 de junio de 2035. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Los gastos considerados razonables para un inmueble de las características descritas y que correrían a cargo del propietario se han estimado en un 10% sobre los ingresos en concepto de gastos generales.</p> <p>Para la tipología de oficinas hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela como el garaje.</p>
24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante y apto para venta. Se ha utilizado el método de comparación.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
25	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante y apto para venta. Se ha utilizado el método de comparación.</p> <p>Para la tipología de naves industriales hay que tener en cuenta factores como tamaño, accesibilidad y condiciones de fachada y fondo, ubicación, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
26	180 VIVIENDAS Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53, 28860 Parcellos de Jarama, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de obtener su valor de mercado añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %.</p> <p>Dado que dichos arrendamientos finalizan en un periodo medio de 2 años, al valor total de todas las unidades de la edificación se ha aplicado una tasa de descuento de 2,50% en concepto de capitalización en un periodo de 2 años.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASTURIAS	6,00%	0,05%	5,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 31 de agosto de 2017. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Los gastos considerados razonables para un inmueble de las características descritas y que correrían a cargo del propietario se han estimado en un 7% sobre los ingresos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI, gastos de seguro. Para la tipología de naves hay que tener en cuenta factores como tamaño y ubicación principalmente, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela como el garaje, etc.</p>
28	OFICINA	CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, libre sin ocupante y apto para venta.</p> <p>Para la tipología de locales hay que tener en cuenta factores como tamaño y ubicación, año de construcción, acondicionamiento, tipo de materiales utilizados en la construcción, accesibilidad, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela con o sin aparcamientos, etc. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

29	GASOLINERA	C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid	8,41%	0,41%	-	<p>Para la realización del descuento de flujos se ha tomado una tasa de crecimiento g de un 3,20%.</p> <p>Para la obtención de la tasa de actualización se han tomado diferentes datos para hayar la misma. El proceso de determinación de dicha tasa queda reflejado en el cuadro que se introduce a continuación:</p> <p>TASA DE ACTUALIZACION 8,41%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo interés nominal deuda publica vto. 5 años 0,513% (Media 6 u.m. tipos de interés oficiales BDE)</li> <li>-Tasa interanual media variación inflación -0,800% (Media 6 u.m. tasas variación de la inflación INE)</li> <li>- Tipo de interés corregido o real 1,324%</li> <li>- Diferencial "prima de riesgo" 7,086%</li> </ul> <p>Los flujos de caja se han estimado en base a información proporcionada por el peticionario del presente informe.</p>
30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID	5,82%	1,04%	-	<p>Para la realización del descuento de flujos se ha tomado una tasa de crecimiento g de un 4,50% hasta el año 2036, y posteriormente una del 2,00% hasta el año 2064.</p> <p>Para la obtención de la tasa de actualización se han tomado diferentes datos para hayar la misma. El proceso de determinación de dicha tasa queda reflejado en el cuadro que se introduce a continuación:</p> <p>TASA DE ACTUALIZACION 5,824%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo interés nominal deuda publica vto. 5 años 0,513% (Media 6 u.m. tipos de interés oficiales BDE)</li> <li>-Tasa interanual media variación inflación -0,800% (Media 6 u.m. tasas variación de la inflación INE)</li> <li>- Tipo de interés corregido o real 1,324%</li> <li>- Diferencial "prima de riesgo" 4,500%</li> </ul> <p>La explotación lleva dos años en funcionamiento no habiéndose aportado cuentas previsionales de explotación para los próximos años.</p> <p>Los flujos de caja se han estimado en base a información proporcionada por el peticionario del presente informe.</p>

La valoración de la cartera analizada arroja los siguientes resultados:

#	Activo	Dirección	Valor de mercado (Euros)	Denominación comercial del activo (*)
1	LOCALES COMERCIALES	CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID	541.700	Locales Gran Vía de Hortaleza Nº 6 y 7
2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AV, MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID	1.715.500	Local Mirador de La Vaguada y 3 plazas de garaje
3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS DE APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO	CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	8.720.000	Promoción 80 viviendas (vppaoc). Parcela 1.3 de la UE-26 Del Sector 108 "El Olivar". Residencial Alcalá 80
4	LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID	847.300	Local comercial y plazas de garaje Promoción Sidney- Ensanche de Vallecas.
5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID	1.280.400	Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Atenas- Ensanche De Vallecas. (Madrid
6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID	19.070.000	Edificio 2.50 ("Complejo la Gavia")

7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000	Edificio 2.72 ("Complejo la Gavia")
8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000	Edificio 2.91 ("Complejo la Gavia")
9	5 NAVES INDUSTRIALES	CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID	2.283.400	Naves Torres Quevedo
10	EDIFICIO DE OFICINAS	CALLE SANTA Mª MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID	7.971.200	Complejo Chamartín
11	LOCAL COMERCIAL	CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL 8, CP 28022, MADRID, MADRID	138.000	Local Las Rosas y plaza de garaje
12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID	379.380	Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Los Cisnes-Ensanche de Vallecas (Madrid)
13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID	317.360	Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Robles I-Ensanche de Vallecas (Madrid)
14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID	370.240	Locales comerciales y plazas de garaje Promoción Robles III-Ensanche de Vallecas (Madrid)
15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID	270.000	Plazas de garaje Promoción Residencial Álamos. Ensanche de Vallecas (Madrid).
16	2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28051, MADRID	36.000	Plazas de garaje Promoción Residencial Robles II Ensanche de Vallecas (Madrid)
17	6 LOCALES Y 12 PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	969.800	Locales comerciales Espartales Norte-Alcalá de Henares, Madrid
18	1 LOCAL COMERCIAL Y 31 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PEÑARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID	893.400	Locales comerciales y plazas de garaje Promoción París- Ensanche de Vallecas (Madrid).
19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID	14.200.000	Promoción Colmenar Parcela RC-12.1. Residencial La Estación (Madrid)
20	LOCAL COMERCIAL	CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA	2.465.000	Supermercado Aldi El Casar
21	DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid	30.000	Plazas de garaje Promoción Residencial Colmenar 13.2 (Madrid)
22	LOCALES COMERCIALES	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID	733.000	Locales comerciales Avenida de La Universidad – Fuenlabrada (Madrid)

23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara)	537.500	Nave industrial Pozo Nuevo. El Casar. Guadalajara
24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID	258.300	Local comercial en Tres Cantos (Madrid)
25	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS	182.000	Polígono Industrial Maqua Nave 25 y 26
26	180 VIVIENDAS Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53, 28860 Parcuellos de Jarama, MADRID	21.550.000	Promoción Paracuellos. Parcela BA-09 BA-10 Sector 9 "El Corral". Residencial Altos del Jarama (Madrid).
27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASTURIAS	890.000	Nave Industrial de Baiña, calle El Pedreu, 5 (Mieres)
28	OFICINA	CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO	271.400	Oficina C/Manuel Pedregal 3-1º A (Oviedo)
29	GASOLINERA	C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid	4.950.000	Gasolinera (Parcela 5.9) / Burger King (Parcela 5.9)
30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID	18.320.000	Derecho superficie parking Ortega Gasset
			<b>150.271.880</b>	

(\*) denominación con la que el activo aparece descrito en el presente Documento Informativo.

Una descripción detallada de cada una de las valoraciones de activos realizada por Gesvalt se incluye en la web de la Sociedad [www.grupoortizproperties.com](http://www.grupoortizproperties.com) (sección "Accionistas e Inversores"- "Informe de valoración").

El rango de valor agregado de los mismos, obtenido de las valoraciones realizadas por Gesvalt de fecha 1 de noviembre de 2016, y ratificadas a fecha 30 de abril de 2017, se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Valor de mercado	142.758	150.272	157.785

Un resumen de las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo se incluye como Anexo V a este Documento Informativo.

De acuerdo con la anterior, el valor contable (NIIF), el valor de mercado (RICS) y las plusvalías y minusvalías al 30 de abril de 2017 son las siguientes:

Inmueble	Valor Contable NIIF a 30/04/17	RICs	Diferencia Bruta
<b><u>Edificios de Oficinas</u></b>	<b>74.268.502</b>	<b>67.121.200</b>	<b>-7.147.302</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	22.308.082	20.040.000	-2.268.082
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	22.391.837	20.040.000	-2.351.837
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21.597.383	19.070.000	-2.527.383
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7.971.200	7.971.200	-
<b><u>VPPAOC</u></b>	<b>75.238.402</b>	<b>70.742.500</b>	<b>-4.495.902</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	23.679.493	21.550.000	-2.129.493
Colmenar Viejo (Madrid)	15.431.128	14.200.000	-1.231.128
Alcalá de Henares (Madrid)	9.734.350	8.720.000	-1.014.350
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	18.227.333	18.320.000	92.667
Estación de Servicio (Madrid)	4.950.000	4.950.000	-
Supermercado Aldi Casar (Guadalajara)	2.678.597	2.465.000	-213.597
Nave Industrial Fortem (Guadalajara)	537.500	537.500	-
<b><u>Naves</u></b>	<b>3.626.800</b>	<b>3.626.800</b>	<b>-</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.283.400	2.283.400	-
Nave Industrial Baiña (Asturias)	890.000	890.000	-
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	182.000	182.000	-
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	271.400	271.400	-
<b><u>Locales y Plazas</u></b>	<b>8.619.706</b>	<b>8.780.780</b>	<b>161.074</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	138.000	138.000	-
Locales Gran Vía de Hortaleza (Madrid)	541.700	541.700	-
Local Tres Cantos (Madrid)	258.300	258.300	-
Local El Mirador de la Vaguada (Madrid)	1.715.500	1.715.500	-
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares)	969.800	969.800	-
Locales y plazas de garaje Promoción Sidney (Madrid)	847.300	847.300	-
Locales y plazas de garaje Promoción Atenas (Madrid)	1.280.400	1.280.400	-
Locales y plazas de garaje Promoción Paris (Madrid)	877.484	893.400	15.916
Locales y plazas de garaje Promoción Robles I (Madrid)	317.760	317.760	-
Locales y plazas de garaje Promoción Robles III (Madrid)	347.249	370.240	22.991
Locales y plazas Cisnes	379.380	379.380	-
Locales y plazas de garaje Fuenlabrada (Madrid)	610.833	733.000	122.167
Plazas de aparcamiento Los Álamos (Madrid)	270.000	270.000	-
Plazas de aparcamiento Robles II	36.000	36.000	-
Plazas de aparcamiento Colmenar 13.2 (Madrid)	30.000	30.000	-

El resumen del cuadro anterior se presenta a continuación:

Inmueble	Miles de Euros		
	Valor Contable (NIIF)	Valor de Mercado (RICS)	Diferencia Bruta
Edificios de oficinas	74.269	67.121	(7.148)
Viviendas, aparcamientos	75.238	70.743	(4.495)
Naves	3.627	3.627	-
Locales y Plazas	8.620	8.781	161
	<b>161.754</b>	<b>150.272</b>	<b>(11.482)</b>

La diferencia bruta se corresponde, principalmente, con el efecto de la actualización de pasivos por libertad de amortización, el cual no ha sido considerado a efectos de las tasaciones RICs. De haberse considerado este impacto, la diferencia hubiera sido positiva.

c) Tratamiento fiscal

Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas). Dada la condición de Socimi de la Sociedad, y estimando que la misma no va a vender los activos, han asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de Socimi antes mencionadas.

d) Efecto actualización de pasivos por libertad de amortización

En la determinación del valor razonable de cada uno de los activos al 30 de abril de 2017, el Grupo contemplo los flujos fiscales generados por dichos activos, motivo por el cual hay que realizar un ajuste para no duplicar el efecto de las minusvalías.

e) Ventas de activos realizadas en 2017

Durante el ejercicio 2017 se han transmitido una serie de activos con un valor de mercado de 254 miles de euros. No obstante, su impacto no es significativo.

f) Costes de estructura

El Grupo tiene que hacer frente a unos costes de estructura normalizados para la gestión de sus activos inmobiliarios que en la valoración de los activos no se han considerado. Para el cálculo de los costes de estructura se ha considerado:

- Tasa de descuento del 5,87%
- Tasa de crecimiento a perpetuidad del 1%

Con el objetivo de calcular un rango superior y uno inferior en los costes de estructura se han considerado las siguientes hipótesis:

- Variación de las tasas de descuento entre el 0 y el +/- 2
- Variación +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad

g) Deuda financiera

El análisis de la deuda financiera del Grupo arroja que la misma se encuentra a valor de mercado.

h) Impuesto diferido

El Grupo cuenta con un pasivo contingente a la fecha de valoración que minorará el patrimonio neto.

El rango de valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de abril de 2017, calculado por Gesvalt sería, tal y como se detalla a continuación:

	Miles de Euros		
	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Patrimonio neto al 30.04.2017	84.174	84.174	84.174
Ajuste valor de mercado activos inmobiliarios	(18.996)	(11.482)	(3.969)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Actualización de pasivos por libre amortización	11.736	11.736	11.736
Ventas de activos realizadas en 2017	(254)	(254)	(254)
Costes de estructura	(3.782)	(2.836)	(2.277)
Valor ajustado patrimonio	72.878	81.338	89.410

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Gesvalt ha estimado que, el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración del valor ajustado de los fondos propios, al 30 de abril de 2017 estaría comprendido entre 72.878 y 89.410 miles de euros, lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre 14,72€ y 18,06€, según el siguiente detalle:

	Rango Bajo	Rango Central	Rango Alto
Patrimonio neto ajustado (miles de euros)	72.878	81.338	89.410
Número de acciones	4.950.004	4.950.004	4.950.004
Valor unitario	14,72€	16,43€	18,06€

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Sociedad, con fecha junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 19 de julio de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (4.950.004 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas) en 15,01 euros/acción, lo que supone un valor total de Grupo GOP de setenta y cuatro millones doscientos noventa y nueve mil quinientos sesenta euros con cuatro céntimos (74.299.560,04€).

### 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

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

La Sociedad puede materializar dicha estrategia de inversión directamente o través de la constitución de vehículos de inversión.

Los factores claves del éxito de la Sociedad, corresponden entre otros:

- ✓ Entrada en un mercado inmobiliario en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos. La marcha de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones/importaciones, el índice de producción industrial, la reactivación del mercado secundario residencial, muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo.
- ✓ Estrategia de gestión basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes/inquilinos solventes (económica y profesionalmente) a fin de garantizar la sostenibilidad a largo plazo y que permite obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.
- ✓ El Consejo de Administración formado por siete miembros cuenta con una larga trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario, lo que le permite detectar las mejores oportunidades de inversión y maximizar la creación de valor en los inmuebles de su propiedad.
- ✓ El accionista mayoritario de Grupo GOP (“**Inversor inicial**”) y los inversores minoritarios (“**Nuevos Inversores**”) han suscrito con fecha 8 de junio de 2017 un contrato de accionistas (el “**Contrato de Accionistas**”) por el cual, con efectos desde el 1 de marzo de 2017, el Inversor inicial ha concedido a los accionistas firmantes del mismo una serie de garantías y compromisos descritos en el apartado 3 del presente Documento Informativo.
- ✓ El modelo de gestión externa a través de la contratación de servicios básicos le permite tener una estructura de costes sostenible.

#### **1.8. En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares**

El Emisor no tiene dependencia en relación con patentes, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares.

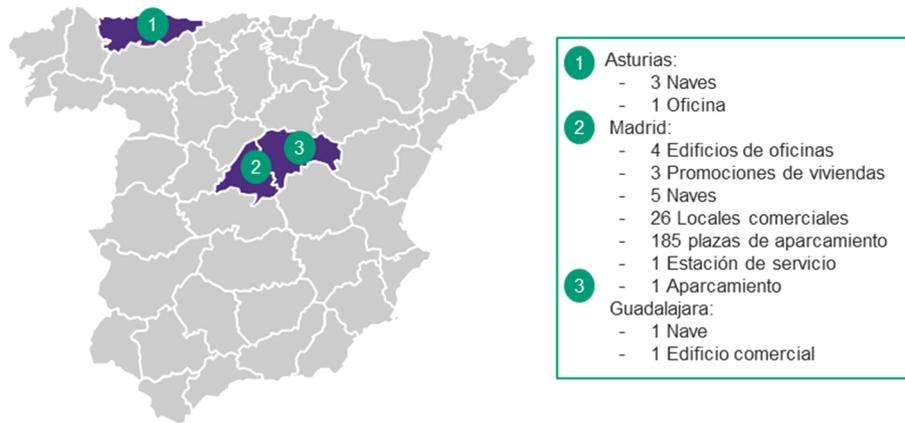
Todos los inmuebles, actuales y futuros dedicados a la actividad comercial pueden estar sujetos a determinado tipo de licencias de carácter municipal, autonómico o incluso nacional, dependiendo de la actividad que en cada momento se vaya a desarrollar.

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

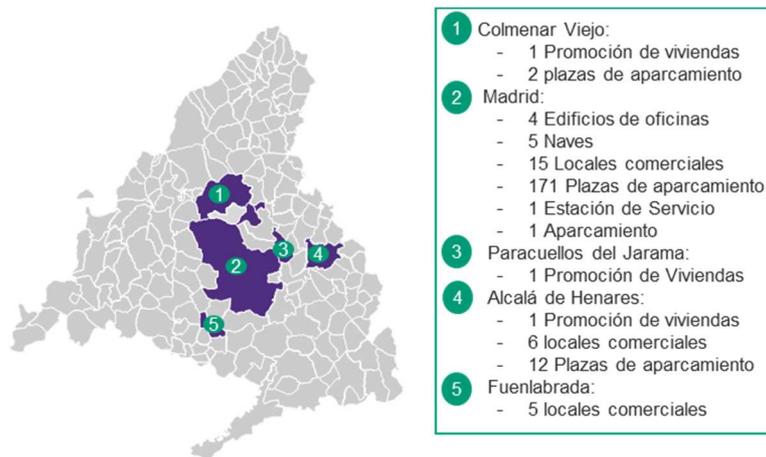
##### **Diversificación geográfica**

Al 30 de abril de 2017 la totalidad de los activos de la Sociedad se encuentran ubicados en España, estando aproximadamente el 97% del valor de mercado de éstos ubicados en la Comunidad de Madrid.

*Presencia geográfica en España*



*Presencia geográfica en Madrid*



**Diversificación de productos**

La Sociedad cuenta con un porfolio muy diversificado de activos inmobiliarios, clasificado en los siguientes grupos: terciario, residencial y aparcamientos, con la siguiente distribución de su valor de mercado:

	<b>% Distribución Valor de mercado al 30 de abril de 2017</b>
Oficinas	45%
Comercial	11%
Naves	3%
<i>Total Terciario</i>	<i>59%</i>
Viviendas	30%
Plazas de garaje	12%

### **Diversificación de inquilinos**

Tal y como se menciona en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, en la actualidad, los inquilinos de la Sociedad se encuentran muy diversificados.

Los principales inquilinos, dependiendo de la tipología de activos inmobiliarios, son los siguientes:

- Oficinas:
  - ✓ Securitas Seguridad España (La Gavia 6.320 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Ortiz Construcciones y Proyectos (La Gavia 3.999 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Emergia (La Gavia 3.873 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Enterprise Holdings (La Gavia 2.651 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Global Learning Provider (La Gavia 2.649 m<sup>2</sup>)
- Locales comerciales:
  - ✓ Ortiz Construcciones y Proyectos (Gasolinera 3.508 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Burguer King (Burguer King: 1.492 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Aldi Pinto Supermercados, S.L. (Supermercado Aldi: 1.213 m<sup>2</sup>).
- Naves:
  - ✓ SR Technics Spain, S.A. (Nave Torres Quevedo 2.504 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Thyssen Krup Airport Services, S.L. (Nave Industrial de Baiña 2.434 m<sup>2</sup>).

En la siguiente tabla se indican los cinco principales inquilinos de GOP considerando los ingresos previstos por el Grupo para el ejercicio 2017:

Arrendatario	Porcentaje s/ Ingresos
Total empresas del Grupo Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (*)	19,2%
Securitas Seguridad España	11,4%
Emergia	6,3%
Enterprise Holdings	3,9%
Grupo Hedima	3,6%

(\*) Se incluyen los ingresos derivados por arrendamientos de distintos activos a las siguientes empresas: Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., Fortem Integral, S.L. y Agrícola El Casar.

### Diversificación de proveedores

A continuación se detalla el peso, por tipología, de los principales gastos y proveedores del Grupo, en relación con el importe neto de la cifra de negocios previsto para el ejercicio 2017:

Proveedor	Concepto	Activo	% sobre importe neto cifra de negocios previstas ejercicio 2017
Ortiz Construcciones y Proyectos	Contrato Gestión	Todos	5,1%
Escuelas Pías	Canon cesión	Aparcamiento Ortega y Gasset	4,1%
Limpiezas Sil-Serviclean-Manglobal 2013	Limpieza Z.C., muro cortina	3 Edificios la Gavia y Santa M <sup>a</sup> Magdalena	0,6%
Servisecuritas	Servicio de conserjería	Edificio Santa M <sup>a</sup> Magdalena	0,5%
Elecor	Climatización, electricidad y PCI	3 Edificios la Gavia y Santa M <sup>a</sup> Magdalena	1,0%
Ortiz Construcciones y Proyectos	Mantenimiento ordinario edificios y limpieza viviendas	3 Edificios la Gavia, Colmenar y Alcalá	2,3%
Ortiz Construcciones y Proyectos	Servicio de conserjería y limpieza aparcamientos y edificios	2 Edificios la Gavia (2.72 y 2.91) y parking Ortega y Gasset	5,1%

### 1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (véase apartados 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

#### 1.10.1. Principales inversiones del Emisor

A continuación se detallan las inversiones llevadas a cabo por el Grupo GOP desde su constitución el 25 de octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016, así como desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de abril de 2017. La información del ejercicio 2016 ha sido obtenida de las cuentas anuales consolidadas auditadas que se adjuntan como Anexo II de este Documento Informativo, mientras que la información del ejercicio en curso ha sido obtenida de la información financiera intermedia consolidada no auditada ni sometida a ningún procedimiento de revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad al 30 de abril de 2017.

## Derechos de superficie

A continuación se presenta el movimiento de los derechos de superficie registrados en el inmovilizado intangible de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2016 y del período de cuatro meses finalizado el 30 de abril de 2017:

Concepto	Miles de euros
Saldo en fecha de constitución	-
Alta por combinaciones de negocios	18.320
Ajuste a valor razonable	21
Dotación a la amortización	(21)
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>18.320</b>
Ajuste a valor razonable	80
Bajas por cesiones de plazas	(93)
Dotación a la amortización	(80)
<b>Saldo al 30.04.2017</b>	<b>18.227</b>

El alta por combinaciones de negocios se produce como consecuencia de la adquisición de la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con fecha 5 de diciembre de 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” con fecha 5 de agosto de 2014.

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

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

## Inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado recoge edificios de oficinas, naves logísticas, garajes, promociones, terrenos y demás estructuras en propiedad.

A continuación se presenta el movimiento de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2016 y del período de cuatro meses finalizado el 30 de abril de 2017:

Concepto	Miles de euros
Saldo en fecha de constitución	15.049
Trasposos	6.580
Altas	205
Alta por combinaciones de negocios	117.821
Ajuste a valor razonable	4.032
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>143.687</b>
Ventas de activos residuales	(161)
<b>Saldo al 30.04.2017</b>	<b>143.526</b>

Como consecuencia de la constitución de la Sociedad 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.” el Grupo GOP nace con inversiones inmobiliarias por importe de 15.049 miles de euros.

En la toma de control en diciembre de 2016 de las sociedades Aldigavia, S.A. (Sociedad Unipersonal), Aldigavia Oficinas, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Ortega y Gasset Park, S.A. (Sociedad Unipersonal), el Grupo GOP adquiere inversiones inmobiliarias por importe de 117.821 miles de euros.

Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2016, el Grupo traspaasa desde el epígrafe “Inmovilizado material” al epígrafe “Inversiones inmobiliarias” de su balance consolidado el valor de un terreno y construcción correspondiente a una gasolinera por importe de 6.580 miles de euros.

Por último, el Grupo ha realizado obras de mejora en sus inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2016 por importe de 205 miles de euros y, como consecuencia de la variación de valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2016, ha registrado un incremento de valor de éstas por importe de 4.032 miles de euros.

En el período de cuatro meses finalizado el 30 de abril de 2017 el Grupo ha enajenado varios activos residuales (2 plazas de garaje y un local) con un valor en libros de 161 miles de euros.

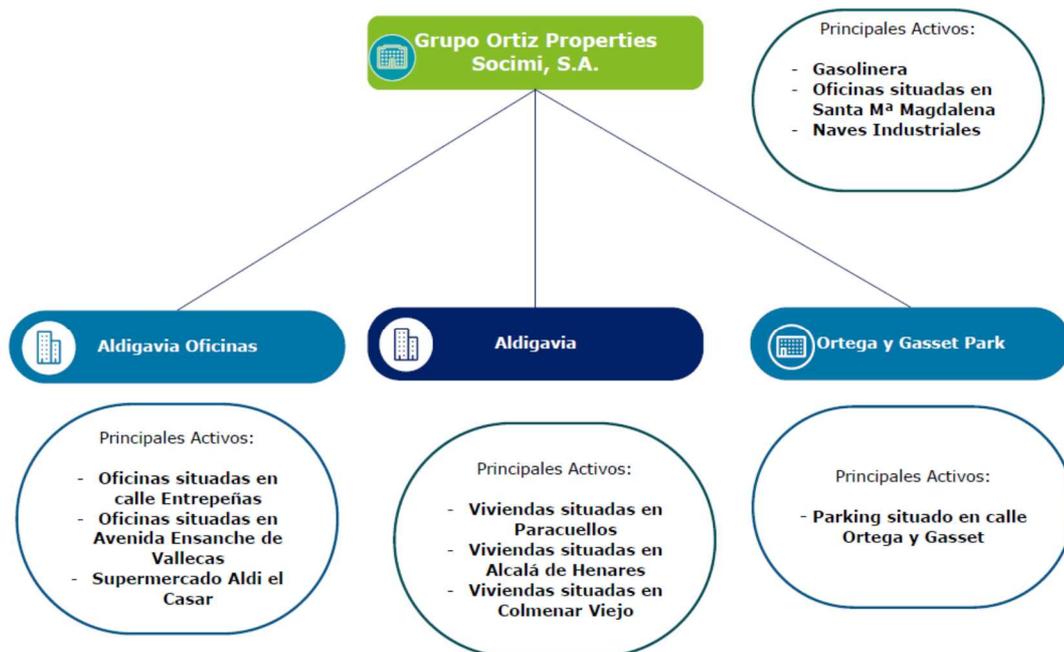
En el apartado 1.6.1 se presenta un detalle de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo.

#### *1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo*

La Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo no tiene inversiones futuras comprometidas.

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

La Sociedad es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes que está conformado por las siguientes sociedades:



Todas las sociedades dependientes tienen una actividad similar a la de la Sociedad, dedicadas a la explotación de sus propiedades inmobiliarias mediante el arrendamiento de las mismas. Asimismo, todas ellas tienen su domicilio social y fiscal en Avenida Ensanche de Vallecas 44 de Madrid.

#### **Aldigavía, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Aldigavía, S.A.U. fue constituida por tiempo indefinido el día 29 de julio de 2014 mediante escritura pública de escisión mediante segregación de una rama de actividad de la sociedad Agrícola El Casar, S.L.U., con traspaso de parte de su patrimonio a favor de la entidad de nueva creación.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6832).

La Sociedad es titular en pleno dominio de dos promociones de viviendas para arrendamiento ubicadas en Colmenar (96 viviendas) y Paracuellos (176 viviendas) y una promoción de viviendas de Protección Pública en arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes situada en Alcalá de Henares (80 viviendas).

Dicha sociedad es adquirida por el Grupo con fecha 2 de diciembre de 2016.

#### **Aldigavía Oficinas, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

Aldigavía Oficinas, S.L.U. fue constituida por tiempo indefinido el día 29 de julio de 2014 mediante escritura pública de escisión mediante segregación de una rama de actividad de la sociedad Agrícola El Casar, S.L.U., con traspaso de parte de su patrimonio a favor de la entidad de nueva creación.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6832).

Cabe mencionar que la sociedad es titular en pleno dominio de 3 edificios de oficinas 2.72, 2.50 y 2.91 de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial UZP 1.03 del Ensanche de

Vallecas (Madrid) y el edificio comercial sito en la parcela 50-51 del Sector 11 U.E.1 El Casar (Guadalajara).

Dicha sociedad es adquirida por el Grupo con fecha 2 de diciembre de 2016.

#### **Ortega y Gasset Park, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Ortega y Gasset Park, S.A.U. se constituyó por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el día 21 de febrero de 2012 y tiene su domicilio social y fiscal en Avenida Ensanche de Vallecas, 44, 28051 Madrid.

En este punto, cabe destacar que las acciones de Ortega y Gasset Park, S.A.U. se encuentran pignoradas en garantía de las obligaciones contraídas bajo un contrato de crédito y un contrato de cobertura (véase apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo para más información sobre el contrato de crédito asociado).

Su objeto social, según sus estatutos sociales, es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6832).

Con fecha 29 de febrero de 2012, Ortega y Gasset Park, S.A.U. se subrogó al contrato privado firmado el 15 de abril de 2011 entre la entidad Escuelas Pías, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y Saneco Sociedad Anónima de Negocio y Construcción, S.A., por el que Escuelas Pías constituye un derecho real de superficie sobre parte del subsuelo de la finca situada en la calle General Díaz Porlier, 58 de Madrid a favor de la sociedad, para la construcción de un aparcamiento subterráneo.

De esta manera, la sociedad se obligaba a construir un aparcamiento subterráneo de 814 plazas de garaje, de las cuales 216 serían propiedad de Escuelas Pías y las 598 restantes serán explotadas por la sociedad durante un período de 50 años y que se entregarán a Escuelas Pías al término de dicho plazo.

Con fecha 8 de octubre de 2014 se finalizaron las obras de construcción del aparcamiento, y la sociedad comenzó a explotar el aparcamiento.

Esta sociedad es adquirida por el Grupo con fecha 5 de diciembre de 2016.

#### **1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

A la fecha del presente Documento Informativo no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales.

El Grupo GOP no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

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

A continuación se detalla la información financiera intermedia consolidada al 30 de abril de 2017 de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes que no han sido objeto de auditoría, ni sometida a ningún procedimiento de revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

**Balance consolidado al 30 de abril de 2017**

Activo	Miles de Euros	
	30.04.2017	31.12.2016
<b>A) Activo no corriente</b>	<b>170.085</b>	<b>167.013</b>
Inmovilizado intangible	18.227	18.320
Inversiones inmobiliarias	143.526	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	3.420	53
Activos por impuesto diferido	4.912	4.953
<b>B) Activo corriente</b>	<b>3.939</b>	<b>2.165</b>
Existencias	12	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	550	570
Activos por Impuesto corriente	127	127
Inversiones financieras a corto plazo	818	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.432	1.019
<b>Total activo ( A+ B )</b>	<b>174.024</b>	<b>169.178</b>

Durante el periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2017 no se han producido movimientos significativos en los diferentes epígrafes del activo del balance consolidado, a excepción del incremento en el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” que se corresponde, principalmente, con los siguientes conceptos:

- Un crédito por importe de 2.770 miles de euros concedido con fecha 1 de marzo de 2017 a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., que devenga un tipo de interés del 3% anual y con vencimiento estipulado el 28 de febrero de 2024;
- Cinco bonos de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., de un valor nominal unitario de 100 miles de euros que devengan un tipo de interés del 7% nominal anual pagadero anualmente. Estos bonos tienen su vencimiento previsto el 3 de julio de 2019.

En el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” principalmente se ha registrado la venta de dos plazas de garaje y un local por un importe total de 113 miles de euros, que han generado una pérdida por importe global de 48 miles de euros. Estos activos son considerados residuales. La Sociedad, tal y como se indica en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo, únicamente revaloriza sus activos a valor razonable de acuerdo a lo previsto en la normativa contable internacional (NIC 38 y NIC 40) al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

En el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se incluye efectivo en cuentas corrientes que devengan un tipo de interés de mercado.

Patrimonio neto y pasivo	Miles de Euros	
	30.04.2017	31.12.2016
<b>A) Patrimonio neto</b>	<b>84.174</b>	<b>63.744</b>
Capital	23.018	18.917
Prima de emisión	66.731	54.779
Ganancias acumuladas	(7.190)	(11.286)
Ajustes por cambios de valor	1.615	1.334
<b>B) Pasivo no corriente</b>	<b>85.880</b>	<b>88.669</b>
Deuda financiera	55.442	56.541
Instrumentos financieros derivados	4.774	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	697	756
Pasivos por impuesto diferido	24.906	25.067
Periodificaciones a largo plazo	61	46
<b>C) Pasivo corriente</b>	<b>3.970</b>	<b>16.765</b>
Deuda financiera	2.997	11.649
Otros pasivos financieros corrientes	209	548
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	764	4.568
<b>Total patrimonio neto y pasivo ( A + B + C )</b>	<b>174.024</b>	<b>169.178</b>

Con fecha 8 de febrero de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad decidió aumentar el capital social de la misma por la creación de nuevas acciones mediante la aportación dineraria de cuatro millones cien mil setecientos cuarenta y tres euros con veinte céntimos de euros (4.100.743,20€) mediante la creación de 136.464 nuevas acciones de igual valor nominal y contenido de derechos que las preexistentes, es decir, de 30,05 euros valor nominal, con una prima de emisión de 90,08 euros acción.

Con fecha 27 de febrero de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad acuerda realizar una aportación dineraria de 3 millones de euros que se encuentra registrado en el epígrafe “Ganancias acumuladas”.

En cuanto al pasivo, la disminución de la deuda financiera es consecuencia de lo siguiente:

- Amortización de un préstamo bancario suscrito para la financiación de la promoción de viviendas Residencial La Estación situada en Colmenar Viejo, con un saldo dispuesto de 7.384 miles de euros, que tenía un vencimiento previsto en marzo de 2017;
- Amortización anticipada de un préstamo bancario suscrito para la financiación de la promoción de viviendas de Paracuellos del Jarama, con un saldo dispuesto de 12.664 miles de euros, que tenía un vencimiento previsto en junio de 2018;
- Disposición de un nuevo contrato de préstamo con BBVA por un importe de 14 millones de euros, destinado a la financiación de todas las promociones de viviendas (incluidas las descritas en los dos párrafos anteriores), con un saldo dispuesto al 30 de abril de 2017 por importe de 11.340 miles de euros y vencimiento el 31 de marzo de 2022. El saldo no dispuesto al 30 de abril de 2017 por importe de 2.660 miles de euros ha sido utilizado durante el mes de julio de 2017. Este préstamo devenga un interés trimestral del 2,28%.

La disminución de la deuda financiera ha sido cubierta por la ampliación de capital descrita anteriormente en este mismo apartado.

El descenso del saldo del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” se corresponde con pagos realizados a empresas del Grupo derivados de algunos saldos excepcionales que se adeudaban por los contratos de servicios suscritos con partes vinculadas descritos en el apartado 1.18.1 del presente Documento Informativo.

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2017**

No se presenta información comparativa puesto que al 30 de abril de 2016 la Sociedad no se había constituido.

	<b>Miles de Euros</b>
	<b>30.04.2017</b>
Importe neto de la cifra de negocios	2.233
Otros ingresos de explotación	505
Gastos de personal	(42)
Otros gastos de explotación	(949)
Amortización del inmovilizado	(80)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	1
Resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	(48)
Otros resultados	13
<b>A) Resultado de explotación</b>	<b>1.633</b>
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(559)
<b>B) Resultado financiero</b>	<b>(559)</b>
<b>C) Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.074</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>D) Resultado del ejercicio</b>	<b>1.074</b>

A modo de resumen de la información financiera intermedia consolidada del periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril del 2017 se expone lo siguiente:

- Los ingresos por prestación de servicios corresponden tanto a la actividad de arrendamiento de los activos del Grupo GOP como a la explotación del parking, con el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>30.04.17</b>
Oficinas	1.004
Residencial	512
Naves, locales y otros (incluyendo gasolinera)	358
Parking	359
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.233</b>

- En el epígrafe “Otros ingresos de explotación” se registran las refacturaciones de gastos de comunidad a los inquilinos de los activos de la Sociedad.

- En el epígrafe “Otros gastos de explotación” se registran los gastos directamente relacionados con la explotación de la actividad de arrendamiento de los activos de la Sociedad. Asimismo, se incluye el canon de gestión abonado al gestor por importe de 112 miles de euros (4 mensualidades del importe anual acordado de 355 miles de euros). No se incluye gasto por la posible comisión de éxito a abonar al gestor.
- Bajo el epígrafe de gastos de personal se encuentran registrados los gastos de sueldos y salarios y seguridad social de los empleados del grupo.
- Bajo el epígrafe de gastos financieros el Grupo GOP registra los gastos derivados de la cobertura de riesgos de tipo de interés y los gastos por intereses de la deuda contraída.

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

##### 1.14.1. Previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, y dado que la Sociedad ha sido constituida en octubre de 2016, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2017 y 2018.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las estimaciones iniciales aprobadas:

Miles de Euros	2017	2018
Importe neto de la cifra de negocios	7.000	7.200
Otros ingresos de explotación	1.500	1.530
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	-	-
Costes de estructura (gastos generales y administrativos) (*)	(3.385)	(3.453)
Amortización de inmovilizado	(242)	(242)
Otros ingresos y gastos (**)	(82)	3
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.791</b>	<b>5.038</b>
RESULTADO FINANCIERO	(1.730)	(1.898)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.061</b>	<b>3.140</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.061</b>	<b>3.140</b>

(\*) En este apartado se engloban los epígrafes “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias presentada a efectos de las cuentas anuales.

(\*\*) En este apartado se incluyen los epígrafes “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero”, “Resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias” y “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias presentada a efectos de las cuentas anuales.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados con el Gestor de la Sociedad. En la elaboración de estas previsiones, los administradores de la Sociedad han analizado en profundidad la situación actual de los mercados inmobiliarios y financieros tomando como base las siguientes hipótesis principales:

- ✓ Mantenimiento del porfolio actual de inversiones inmobiliarias del Grupo GOP. En el plan de negocios no se han considerado ni adquisiciones de nuevas inversiones inmobiliarias ni la venta de algún activo en cartera, salvo activos residuales.

- ✓ No se ha considerado revalorización alguna de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo GOP de acuerdo a la NIC 40 como consecuencia de la dificultad para estimar la evolución futura de los valores razonables de las mismas.
- ✓ No se han considerado incrementos significativos en los porcentajes de ocupación, de los inmuebles arrendados, puesto que los mismos a la fecha de elaboración de este Documento Informativo se encuentran casi al 100% de ocupación.
- ✓ Los incrementos en los ingresos son debidos, fundamentalmente, a las actualizaciones anuales de las rentas establecidas en los contratos de alquiler suscritos por los diferentes inquilinos, la terminación de periodos de carencia y actualizaciones de rentas a valores de mercado.
- ✓ Los “Costes de estructura” engloban los epígrafes “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias presentada a efectos de las cuentas anuales. Hacen referencia por tanto a los gastos del único empleado del Grupo, costes de mantenimiento de los activos y tributos, fundamentalmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como el canon por el aparcamiento de Ortega y Gasset (éste último por importe de 280 miles de euros anuales). Adicionalmente, se incluye el canon de gestión correspondiente al importe abonado al gestor por sus servicios de acuerdo al contrato suscrito entre las partes (véase apartado 1.6.1 de este Documento Informativo) que para el ejercicio 2017 se ha establecido en 355.000 euros. Estos costes se han incrementado en un 2% anual. No se incluye gasto por la posible comisión de éxito a abonar al gestor porque no se prevé abonarla.
- ✓ En las proyecciones de gastos financieros futuros se ha asumido el mantenimiento de los recursos ajenos actualmente suscritos, no considerándose incremento de la financiación externa. Los gastos financieros estimados están basados en el coste financiero de la deuda actual entorno al 3%.
- ✓ En la estimación financiera realizada no se ha considerado gasto por impuesto de sociedades alguno al cumplir con todo lo establecido en el régimen Socimi.
- ✓ En el apartado “Otros ingresos y gastos” se incluyen los epígrafes “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero”, “Resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias” y “Otros resultados” de la cuenta de pérdidas y ganancias presentada a efectos de las cuentas anuales.

*1.14.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica*

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera consolidada histórica presentada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera consolidada. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 (véase Anexo II). La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

#### *1.14.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones*

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo. Entre ellos, cabe destacar lo siguiente:

- ✓ Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- ✓ Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.
- ✓ Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.
- ✓ Riesgos derivados de la gestión por parte de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
- ✓ Riesgo derivado de la concentración del negocio en España.

#### *1.14.4. Aprobación del Consejo de Administración de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento Informativo*

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 8 de junio de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores. La Sociedad informará al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se comunicaría al mercado como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

#### *1.14.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones*

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que dispone la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no puede prever las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados

### **1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

#### *1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural*

Los artículos 21 y 31 de los Estatutos Sociales de la Sociedad regulan el funcionamiento del órgano de administración de la misma. A continuación se detallan las principales características del mismo:

### Régimen y administración de la Sociedad

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo vigesimoprimer, establecen el régimen y administración de la Sociedad. El texto del mencionado artículo se transcribe a continuación:

#### ***“Artículo 21º.- Órganos de la Sociedad***

- 1. Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.*
- 2. Las competencias que no hayan sido legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de accionistas corresponden al órgano de administración.*
- 3. La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.”*

### Composición del Consejo de Administración

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo 33 establece la composición cualitativa del Consejo de Administración. El texto del mencionado artículo se transcribe a continuación:

#### ***“Artículo 33º.- Composición del Consejo de Administración***

- 1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a nueve, que será determinado por la Junta General de accionistas.*
- 2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.*
- 3. Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.*
- 4. No podrán ser Administradores las personas declaradas incompatibles por la Ley del Estado 5/2006, de Abril de 2006, por las Leyes de carácter autonómico aplicables, ni aquellas personas a las que se refiere el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital.*
- 5. El nombramiento de los Administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.”*

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Juan Antonio Carpintero López	Presidente	25 de octubre de 2016
D. Carlos Carpintero Grande	Vocal	25 de octubre de 2016
D. Raúl Arce Alonso	Vocal	25 de octubre de 2016
D. Carlos Cuervo-Arango Martínez	Vocal	25 de octubre de 2016
Dña. María Carpintero Grande	Vocal	25 de octubre de 2016
D. Francisco Merino Panadero	Vocal	27 de febrero de 2017
D. Armando Barturen Panera	Vocal	27 de febrero de 2017
D. Juan Luis Domínguez Sidera	Secretario no Consejero	12 de diciembre de 2016

Los señores Consejeros D. Juan Antonio Carpintero López, D. Carlos Carpintero Grande, D. Raúl Arce Alonso, D. Carlos Cuervo-Arango Martínez y Dña. María Carpintero Grande fueron nombrados con fecha 25 de octubre de 2016, momento en que la Sociedad se constituye. Dicho nombramiento se eleva a público en escritura ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Aurora Ruiz Alonso, con el número 3.678 de orden de protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 12 de diciembre de 2016, en el tomo 35.309, folio 130, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751.

En la reunión del Consejo de Administración celebrada el 12 de diciembre del 2016, fue nombrado Don Jose Luis Domínguez Sidera como Secretario del Consejo, no consejero. Dicho acuerdo fue elevado a público en escritura autorizada ante notario el día 29 de diciembre de 2016, número de orden de protocolo 5.948. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de enero del 2017, en el tomo 35.309, folio 150, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751.

Con fecha de 27 de febrero de 2017 el accionista único acuerda el nombramiento de los Consejeros D. Armando Barturen Panera y D. Francisco Merino Panadero y acepta el cese del Consejero D. Juan Luis Domínguez Sidera, que renuncia a su cargo de Consejero pero no de Secretario del Consejo. Dicho acuerdo es elevado en escritura pública el día 9 de marzo de 2017 autorizado ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Isabel Estape Tous, número de orden de protocolo 1.385. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de abril de 2017, en el tomo 35.309, folio 151, sección 8<sup>a</sup> hoja número M-634751, inscripción o anotación 8.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta que fue aprobado por el Consejo de Administración de la misma el 8 de junio de 2017 y que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

#### Designación de los cargos

El artículo 35 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá contar con uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser

nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.

El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá no ser consejero.

#### Duración en el cargo

El artículo 34 de los Estatutos Sociales establece que los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de cinco (5) años, pudiendo ser reelegidos, una o varias veces, por periodos de igual duración.

El nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

#### Desarrollo de las sesiones del Consejo de Administración

El artículo 39 de los Estatutos Sociales de la sociedad establece lo siguiente sobre la constitución, deliberación y aprobación de los acuerdos:

1. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley, estos Estatutos Sociales o, en su caso, el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

A los efectos anteriores, se establece que las siguientes materias están exclusivamente reservadas al Consejo de Administración y serán aprobadas por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión:

- (a) la enajenación de un activo inmobiliario o la firma de un acuerdo vinculante para enajenar un activo inmobiliario por un importe superior a un (1) millón de euros e inferior a cinco (5) millones de euros excepto si la cuantía representa más del 25% de los activos de la Sociedad o en caso de que sea superior a cinco (5) millones corresponde a una materia reservada a los accionistas, en cuyo caso se requerirá la autorización no del consejo sino de la Junta General de Accionistas;
- (b) cualquier gasto no previsto en el plan de negocio aprobado en cada momento, siempre y cuando ya se haya alcanzado un 10% de incremento de gastos, con respecto a los gastos previstos en el plan de negocio aprobado en cada momento;
- (c) aprobación, modificaciones o alteraciones al plan de negocio vigente en cada momento, y
- (d) la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento, o renovaciones de contratos de

arrendamiento con los arrendatarios actuales, cuyas nuevas rentas brutas anuales superen los 350.000 euros y sean inferiores en más de un 20% a las previstas en el plan de negocio en cada momento.

Asimismo, las siguientes operaciones y servicios necesitarán ser aprobados por al menos la mayoría de los consejeros más un consejero adicional de los consejeros presentes o representados en la reunión del consejo de administración de la Sociedad:

- (a) operaciones vinculadas con la Sociedad o sus activos y otras situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de intereses en relación con el Grupo del Inversor Inicial o del Gestor, un accionista directo o indirecto (mediante entidades controladas según el artículo 42 del Código de Comercio) del Gestor o del Inversor Inicial; u otra filial o empresa afiliada controlada directa o indirectamente de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio por un importe inferior o igual a dos (2) millones de euros con carácter individual o anual.
  - (b) operaciones vinculadas con miembros del consejo de administración.
3. De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior, y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces.

Adicionalmente, en el Contrato de Accionistas se acuerdan las materias que están exclusivamente reservadas al Consejo de Administración y que están recogidas en el apartado 3.

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

#### D. Juan Antonio Carpintero López

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Escuela de Madrid, Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Educación a Distancia y Diplomado en Urbanismo por la Escuela de Administración Local de Madrid. Fundador del Grupo Ortiz, cuenta con 53 años de experiencia en el sector de la construcción, inmobiliario, energía, concesiones e inversión. Premio MDI “Mejor empresario de la construcción y la Promoción Inmobiliaria” y Premio Empresarial (CECAM, 8ª edición). Presidente y Consejero Delegado de Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.

#### D. Carlos Carpintero Grande

Titulado Superior en Gestión Comercial y Marketing por ESIC. MBA en el Instituto de Empresa. Cuenta con 4 años de experiencia en el ámbito de concesiones e inversión, desempeñando el cargo de Jefe de Concesiones del Grupo Ortiz desde el año 2013. Anteriormente ha desempeñado puestos de dirección en diferentes ámbitos habiendo sido Director Comercial de Bodegas Hacienda Albae y Gerente de Fortem Integral.

#### D. Raúl Arce Alonso

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector de la construcción y con más de 10 años en

el sector inmobiliario. Se incorporó al Grupo Ortiz en el año 2005 siendo nombrado Director de Concesiones en abril de 2006 y asumiendo la responsabilidad de la Dirección del área inmobiliaria en 2007. En junio del 2012 es nombrado Director General del Área de Concesiones y del Área Inmobiliaria. En agosto de ese mismo año pasó a asumir la Dirección General de Administración del Grupo. En octubre del 2015 es nombrado Director General Corporativo de Grupo Ortiz, coordinando todas las áreas del Grupo. Actualmente es Consejero de Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., así como de otras empresas de su grupo empresarial.

#### D. Carlos Cuervo-Arango Martínez

Doctor en Economía por la Universidad de Minnesota (EE.UU). Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid. Con anterioridad, desempeñó los cargos de Vicepresidente Ejecutivo del Banco Finantia Sofinloc (2002-2010) y Consejero Delegado de Benito y Monjardín, Sociedad de Valores y Bolsa (1995-2002). Entre 1988 y 1995 fue Director Económico Financiero de Banesto, con responsabilidad sobre las áreas de tesorería, mercado de capitales y planificación financiera y Presidente de Bandesco Gestión de Activos. Anteriormente, ocupó el cargo de Subdirector General de Gestión Monetaria (1986-88), Investigador en la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (1984-86) y Consultor del Centro de Formación del Banco de España (1983-84). Actualmente es profesor de economía en la Universidad de Nebrija.

#### Dña. María Carpintero Grande

Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid y Máster en Dirección Financiera por el Centro de Estudios Financieros (CEF). Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el área económico financiera. Inició su vinculación con el sector en el año 1996 como Directora Financiera del Grupo Ortiz. En la actualidad es Consejera de 5 sociedades dedicadas en su mayoría al sector inmobiliario.

#### D. Francisco Merino Panadero

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector de la construcción, habiendo ostentado en HUARTE el cargo de Director del Departamento de Estudios y Ofertas de Obras Industriales primero, y de Estudios y Oferta de obras en el Exterior, cubriendo fundamentalmente Oriente Próximo y USA. Con más de 30 años de experiencia profesional en el ámbito empresarial, de inversión y desarrollo de negocio, siendo Socio y Fundador de diferentes empresas pioneras dedicadas a formación en idiomas en el extranjero, así como de agencias de viaje y de eventos. Actualmente, es Presidente del Grupo Spanish Heritage Herencia.

#### D. Armando Barturen Panera

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. MBA por la Chicago University. Cuenta con una sólida y dilatada experiencia en el sector de Banca de Inversión, en el que desde 1986 y hasta el 2000 desempeñó distintos cargos. Ha desempeñado puestos en FG Inversiones Bursátiles, JPMorgan (responsable de la SVyB), Argentaria Bolsa (Director de Ventas y Análisis), miembro del Consejo de la Bolsa de Madrid, Director General de BBVA Bolsa y máximo responsable de las unidades de bolsa a nivel mundial (New York, London y Latino América).

Desde 2000 y hasta 2014, ostentó diferentes puestos en BBVA: responsable de trading de la Cartera Industrial, Director de Banca Corporativa, Director Regional del negocio de

corporativa, empresas e instituciones, Director de Riesgos y recuperaciones de Real Estate (2012-2014). Actualmente es Consejero Independiente de la Sociedad.

#### D. Juan Luis Domínguez Sidera

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, es Abogado del Estado en excedencia. En el sector público ostentó la jefatura de la Abogacía del Estado en Tarragona, siendo miembro del Consejo de Administración del Puerto de Tarragona y del Jurado de Expropiación Forzosa. También prestó servicios en la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Tarragona. En el ámbito privado, ostenta una sólida experiencia profesional en la dirección legal en los ámbitos de construcción, inmobiliario, energía, concesiones e inversión. Inició su vinculación con el sector inmobiliario privado en el año 2010, como Secretario General y director de la asesoría jurídica de todas las empresas del Grupo Ortiz. Secretario del Consejo de Administración de la mercantil Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., así como de todas las empresas que forman su grupo empresarial.

#### *1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control*

El artículo 37 de los Estatutos Sociales de Grupo Ortiz Properties recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

##### **“Artículo 37º.- Remuneración**

*El cargo de administrador será retribuido con una cantidad fija que determinará la Junta General para cada ejercicio. La distribución entre los miembros del Consejo de Administración de la retribución fijada por los administradores corresponderá al propio Consejo de Administración.*

*Los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas. La Junta General de accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódicas de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, será de aplicación en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas.*

*Adicionalmente, los miembros del Consejo de Administración percibirán la compensación oportuna por los gastos de desplazamiento que origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de las que forme parte.”*

La Sociedad cuenta con un solo empleado.

A la fecha de este Documento Informativo no existe ningún sistema retributivo para los administradores ni para la alta dirección basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones, ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

#### **1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

La distribución por categorías y sexo del personal de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 era la siguiente:

	31.12.2016		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	1	-	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Dichos empleados desempeñan sus funciones en la sede de la Sociedad situada en la Avenida del Ensanche de Vallecas número 44 de Madrid. A la fecha del presente Documento Informativo Grupo GOP cuenta con un único empleado que ejerce las funciones de dirección.

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

A la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con cincuenta y tres (53) accionistas, siendo el accionista principal y único con una participación superior al 5% Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con un 92,84% sobre el capital social (4.595.791 acciones).

Adicionalmente, los accionistas con un porcentaje de participación indirecto superior al 5% en la Sociedad a través de su participación en Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. son los siguientes:

Nombre del accionista	Nº de acciones en GOP	Participación directa en GOP	Participación indirecta en GOP	Participación Total en GOP
María del Carmen García Nuño	-	-	10,37%	10,37%
Gerardo Vicente Recuero	-	-	10,93%	10,93%
María Carpintero Grande	1.666	0,03%	8,07%	8,10%
Elena Carpintero Grande	10.640	0,21%	7,96%	8,17%
Sara Carpintero Grande	9.600	0,19%	7,96%	8,15%
Javier Carpintero Grande	-	-	8,14%	8,14%
Juan Carpintero Grande	-	-	8,14%	8,14%
Carlos Carpintero Grande	25.316	0,51%	7,96%	8,47%

De acuerdo con el contrato de accionistas descrito en el apartado 3 del presente Documento Informativo, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., se obliga y compromete a otorgar una prenda como máximo hasta el 28 de febrero de 2027 sobre las acciones que equivalen al 20% del capital social (actualmente 990.00 acciones) de la Sociedad de su titularidad.

Los administradores y directivos de la Sociedad que tienen una participación igual o superior al 1% del capital social se detallan a continuación:

Nombre del Consejero	Participación directa en GOP	Participación indirecta en GOP	Participación Total en GOP
María Carpintero Grande	0,03%	8,07%	8,10%
Carlos Carpintero Grande	0,51%	7,96%	8,47%
Juan Antonio Carpintero López	-	2,37%	2,37%

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”), una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

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

“(…)

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

(…)”

A continuación, se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, sobre la base de las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio 2016 y la información financiera intermedia consolidada que no ha sido objeto de auditoría, ni de ningún procedimiento de revisión por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, así como cualesquiera otras operaciones significativas que hayan tenido lugar durante el ejercicio en curso:

Concepto	Miles de euros	
	30.04.2017	31.12.2016
Fondos propios	82.559	62.410
1% Fondos propios	826	624
Importe neto de la cifra de negocios	2.233	5.400
1% Cifra de negocios	22	54

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

El accionista mayoritario de la Sociedad es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.

Los accionistas con una participación directa o indirecta superior al 5% del capital social del accionista mayoritario (Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.) son las siguientes personas físicas: D<sup>a</sup>. María del Carmen García Nuño, D. Gerardo Vicente Recuero, D<sup>a</sup>. María Carpintero Grande, D<sup>a</sup>. Elena Carpintero Grande, D<sup>a</sup>. Sara Carpintero Grande, D. Javier Carpintero Grande, D. Juan Carpintero Grande y D. Carlos Carpintero Grande.

El resto de accionistas directos o indirectos en Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. son personas físicas, todos ellos residentes en España.

El detalle de las principales operaciones con partes vinculadas es el siguiente:

### Contratos de arrendamiento

La Sociedad tiene suscritos con su accionista mayoritario o con sociedades pertenecientes a su grupo los siguientes contratos de arrendamiento:

Tipo de Inmueble	Dirección	Arrendatario	Fecha contrato	Renta mensual 2016 (euros)	Renta mensual 2017 (euros)
Oficina	Edificio 2.91 Ensanche vallecas 44, plantas 3-4-5 + 98 plazas	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	30-nov.-16	66.133	67.191
Local comercial	Edificio 2,91 Ensanche vallecas 44, Local Comercial 1 y 2.1	Agricola El Casar S.L.	25-oct.-10	7.517	7.517
Estación de servicio	C/ Altos del Retiro nº 12. parcela 5.9	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	31-dic.-16	33.334	33.334
Nave industrial	Parcelas 41-42 Poligono La llave El Casar. Guadalajara	Fortem integral S.L. (*)	8-jun.-16	3.584	3.641
Local comercial (almacén)	Avda. de la Gavia 70. Madrid	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	1-mar.-17	-	200
Plazas de garaje	c/ Mario Roso de Luna sn. Poligono fin de Semana (plazas 15 a 23). Madrid	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	1-mar.-17	-	297

(\*) Empresa controlada por Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.

### Garantías

El accionista mayoritario de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.L. se ha constituido como fiador solidario en garantía de las obligaciones asumidas por Aldigavia Oficinas, S.L.U. bajo los tres contratos de arrendamiento financiero que tiene suscritos en distintos términos y condiciones. En el caso de los Edificios 2.72 y 2.91 esta garantía es del 50% (véase apartado 1.19.1 del presente Documento Informativo para más información sobre los contratos de arrendamiento financiero).

### Contratos de servicios

El Grupo tiene suscritos con el accionista mayoritario de la Sociedad o con sociedades pertenecientes a su grupo los siguientes contratos de servicios:

Tipo de Inmueble	Dirección	Proveedor de Servicios	Tipo de Servicio	Fecha contrato	Coste mensual 2016 (euros)	Coste mensual 2017 (euros)
Oficina	Edificio 2.91 Ensanche vallecas 44 y Edificio 2.72 Ensanche de Vallecas, 37. Madrid	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	Conserjería y seguridad	1-dic-16	20.380	20.380
Oficina	Edificio 2.91 Ensanche vallecas 44 y Edificio 2.72 Ensanche de Vallecas, 37. Madrid	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	Mantenimiento	1-dic-16	2.409	2.409
Oficina	Edificio 2.91 Ensanche vallecas 44	Elecor S.L. (*)	Electromecánica + climatización	29-nov-10	2.268	2.268
Oficina	Edificio 2.91 Ensanche vallecas 44	Elecor S.L. (*)	PCI	9-jul-10	170	170
Oficina	Edificio 2.72 Ensanche de Vallecas, 37	Elecor S.L. (*)	Electromecánica + climatización	29-nov-10	2.268	2.268
Oficina	Edificio 2.72 Ensanche de Vallecas, 38	Elecor S.L. (*)	PCI	9-jul-10	170	170
Oficina	Edificio 2.50 Entrepeñas 27	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A	Mantenimiento	1-dic-16	6.049	6.188
Oficina	Edificio Proa. Santa M <sup>a</sup> Magdalena 14. Madrid	Elecor S.L. (*)	Climatización	18-may-16	890	890
Oficina		Elecor S.L. (*)	PCI	19-may-16	281	281
Vivienda	Residencial La Estación. Calle Ave 6-8 Colmenar Viejo	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	Limpieza, mantenimiento Y Jardinería	7-sep-15	2.612	2.612
Vivienda	Residencial Altos del Jarama. Calle los cuadros 49-55 Paracuellos del Jarama		Mantenimiento	7-sep-15	1.609	1.609
Vivienda	Residencial Alcalá 80. calle Barbados 13 Alcalá de Henares		Limpieza, mantenimiento Y Jardinería	7-sep-15	2.466	2.466
Aparcamiento	Ortega y Gasset Park calle Ortega y Gasset /Conde de Peñalver	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	Conserjería y Limpieza	2-ene-17	-	9.407
Todos	TODOS	Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.	Prestación de Servicios de Gestión	1-mar-17	29.583	29.583

(\*) Empresa del Grupo Ortiz Construcciones y Proyectos S.A.

El principal contrato de servicios suscrito con partes vinculadas es el contrato de gestión de inmuebles detallado en el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo.

A continuación se presenta un detalle de las transacciones con partes vinculadas 31 de diciembre de 2016 y 30 de abril de 2017 (datos en miles de euros):

31-dic-16

Empresas del grupo	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos,S.A.	160	-99	-590	-
Agricola El Casar, S.L.U.	829	-739	-	-45
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	4	-5	-	-
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	19	-88	-	-
Fortem Integral,S.L.	4	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.016</b>	<b>-930</b>	<b>-590</b>	<b>-45</b>

30-abr-17

Empresas del grupo	Ventas	Compras
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	516	-242
Agricola El Casar, S.L.U.	30	-
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	-	-4
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	-	-4
Elecor, S.A.U.	-	-22
Fortem Integral, S.L.	15	-
<b>TOTAL</b>	<b>561</b>	<b>-272</b>

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2016 no se ha devengado importe alguno en concepto de retribución por los miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2017, y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración han devengado 43.077 euros en concepto de retribución.

La Sociedad no tiene concedidos préstamos al personal de alta dirección ni al Consejo de Administración.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo

Ver apartado a) anterior.

### 1.19. Información financiera

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Ortiz Properties, junto con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2016, se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo. Las cuentas anuales individuales abreviadas de Grupo Ortiz Properties, junto

con el correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2016, se incorporan como Anexo III al presente Documento Informativo.

La información financiera en este apartado se expresa en miles de euros.

*1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios*

Dada la reciente constitución de la Sociedad (25 de octubre de 2016), la misma no cuenta con información financiera histórica para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2015.

***Balance consolidado al 31 de diciembre de 2016***

A continuación se presenta el balance consolidado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016:

<b>Activo</b>	<b>Miles de Euros</b>
<b>A) Activo no corriente</b>	<b>167.013</b>
Inmovilizado intangible	18.320
Inversiones inmobiliarias	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	53
Activos por impuesto diferido	4.953
<b>B) Activo corriente</b>	<b>2.165</b>
Existencias	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	570
Activos por impuesto corriente	127
Inversiones financieras a corto plazo	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.019
<b>Total activo ( A+ B )</b>	<b>169.178</b>

*a) Inmovilizado intangible*

Al 31 de diciembre de 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” con fecha 5 de agosto de 2014.

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encuentra en garantía de la devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del mencionado aparcamiento (véase el capítulo “Deuda financiera” de este mismo apartado del Documento Informativo).

*b) Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias recogen, principalmente, los valores de terrenos, construcciones, instalaciones técnicas y otros activos de edificios de oficinas, naves logísticas, la estación de servicio y viviendas propiedad del Grupo GOP, que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo. La práctica totalidad de estas inversiones están arrendadas a clientes.

Al 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financieros por importe de 59.687 miles de euros, oscilando los vencimientos entre uno y cinco años.

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos inmobiliarios por un importe de 100.461 miles de euros en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 61.554 miles de euros (véase apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

Un mayor detalle de las inversiones realizadas por el Emisor se describe en los apartados 1.6.1 y 1.10.1 del presente Documento Informativo.

*c) Activo por impuesto diferido*

El detalle de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Amortización no deducible	31
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	216
<b>Total activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4.953</b>

El Grupo GOP ha procedido 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, éstas no se realizarán en tanto en cuanto los activos no sean enajenados. El Grupo GOP no contempla la enajenación de estos activos en su estrategia de negocio.

*d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	216
Clientes, partes vinculadas	354
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>570</b>

El importe registrado en la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se corresponde íntegramente con los saldos pendientes de cobro derivados de la actividad comercial del Grupo. El importe registrado en la partida “Clientes, partes vinculadas” se corresponde con los saldos pendientes de cobro derivados de los contratos de arrendamiento suscritos con partes vinculadas descritos en el apartado 1.18.1 del presente Documento Informativo.

El análisis de antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
Hasta 3 meses	558
Entre 3 y 6 meses	7
Entre 6 y 12 meses	5
Más de 12 meses	-
	<b>570</b>

*e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

En este epígrafe se incluye el efectivo en cuentas corrientes que devengan un tipo de interés de mercado.

	<b>Miles de Euros</b>
<b>A) Patrimonio neto</b>	<b>63.744</b>
Capital	18.917
Prima emisión	54.779
Ganancias acumuladas	(11.286)
Ajustes por cambios de valor	1.334
<b>B) Pasivo no corriente</b>	<b>88.669</b>
Deuda financiera	56.541
Instrumentos financieros derivados	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	756
Pasivos por impuesto diferido	25.067
Periodificaciones a largo plazo	46
<b>C) Pasivo corriente</b>	<b>16.765</b>
Deuda financiera	11.649
Otros pasivos financieros corrientes	548
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	4.568
<b>Total patrimonio neto y pasivo ( A + B + C )</b>	<b>169.178</b>

*a) Capital social y prima de emisión*

La Sociedad se constituyó 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 2 de diciembre de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal adoptó los siguientes acuerdos que fueron elevados a público con fecha 5 de diciembre de 2016:

- Aumento de capital por aportación no dineraria mediante la compensación de créditos con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. Se aumenta el capital social en un importe de 380.583,25 euros mediante la creación de 12.665 nuevas acciones de 30,05 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 3.540,29 euros por acción, despreciando la cuantía de 39,40 euros. Los créditos compensados ascendían a 45.218.395,50 euros, derivados de las operaciones de cesión de créditos realizadas por la Sociedad con su accionista único.
- Aumento de capital por aportación dineraria por importe de 70.166,75 euros mediante la creación de 2.335 nuevas acciones con un valor nominal cada una de ellas de 30,05 euros y con una prima de emisión de 4.257,64 euros por acción. La prima de emisión total y conjunta asciende a la cantidad de 9.941.589,40 euros.

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de GOP está compuesto por 629.510 acciones ordinarias de 30,05 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2016 la prima de emisión asciende a 54.779 miles de euros. La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

*b) Ganancias acumuladas*

En el epígrafe “Ganancias acumuladas” se recoge principalmente el impacto de las combinaciones de negocios (por importe negativo de 14.214 miles de euros) acontecidas en diciembre de 2016 (adquisición de las sociedades Aldigavia, S.A.U., Aldigavia Oficinas, S.L.U. y Ortega y Gasset Park, S.A.U., véase apartado 1.4.2), derivadas de la diferencia entre los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos y el coste de las combinaciones de negocios, así como el resultado del ejercicio por importe de 2.639 miles de euros.

*c) Deuda financiera*

El desglose de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
<b>Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>56.541</b>
Deudas con entidades de crédito	20.023
Acreedores por arrendamiento financiero	36.518
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>11.649</b>
Deudas con entidades de crédito	7.770
Acreedores por arrendamiento financiero	3.879
<b>Total deuda financiera</b>	<b>68.190</b>

El desglose de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Entidad	Fecha de Vencimiento	Dispuesto a 31.12.2016 (Miles de Euros)	Tipo de interés medio aplicado 2016	Activo financiado
Caixabank	01/04/2038	27	3,57%	Los Cisnes
BBVA	30/06/2024	192	3,57%	Paris
Caixabank	01/09/2038	301	3,85%	Sidney
Bankia	03/08/2024	283	3,20%	Atenas
Bankia	03/08/2024	10	3,11%	Robles II
Ibercaja	31/10/2034	78	0,60%	Álamos
BBVA	31/12/2024	72	0,60%	Robles I
Bankia	11/07/2025	17	3,20%	Colmenar
BBVA	28/02/2038	40	3,39%	Espartales
BBVA	30/06/2018	12.664	6,00%	Paracuellos
Bankia	16/03/2017	7.384	6,00%	La Estación (Colmenar)
Sabadell	30/12/2030	6.766	2,65%	Parking Ortega y Gasset
ICO Caixabank	28/07/2016	-	-	Gasolinera
Efecto coste amortizado		(130)		
Intereses devengados pendientes de pago		89		
<b>TOTAL</b>		<b>27.793</b>		

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo. Devengan un tipo de interés variable de Euribor más un margen, excepto los préstamos asociados a las promociones “Los Cisnes” y “Sidney” que devengan un tipo de interés fijo.

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

A continuación se presenta un detalle de los principales contratos de arrendamiento financiero vigentes al 31 de diciembre de 2016:

Entidad	Activo	Fecha de último vencimiento	Deuda a 31.12.2016	Tipo de interés	
Caixa	Edificio 2.91. Avenida del Ensache de Vallecas 44	21-nov.-29	15.012	4,10%	(*)
Caixa	Edificio 2.72. Avenida del Ensache de Vallecas 37	21-nov.-29	15.290	4,10%	(*)
Bankia	Edificio 2.50. Calle Entrepeñas 27	26-dic.-21	9.865	4,14%	(*)
Caixa	Edificio Fortem. Parcelas 41-42 Polígono La Llave El Casar	31-oct.-17	230	Euribor + 0,65%	
<b>TOTAL</b>			<b>40.397</b>		

(\*) Tipo de interés con cobertura de swap

Asimismo, en relación con los contratos suscritos con entidades financieras, cabe destacar lo siguiente:

- El Grupo GOP tiene la obligación de comunicar determinadas transmisiones de las sociedades que forman parte de su Grupo, así como el mantenimiento de las participaciones accionariales en sociedades del mismo, todo ello sin perjuicio de que las financiaciones recogen como supuesto de resolución anticipada el cambio de control en dichas sociedades con respecto a Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A.

- Existen restricciones a la modificación de algunos de los contratos de arrendamiento que ha suscrito el Grupo GOP, no pudiendo llevarse a cabo modificaciones relevantes de dichos contratos ni otorgar renunciaciones, quitas, esperas, plazos de gracia o cortesía o similar en relación con los mismos, sin el consentimiento de las entidades financieras.
- Existen restricciones para la distribución de dividendos a favor de la Sociedad como accionista de Ortega y Gasset Park, S.A.U previstas en el contrato de financiación suscrito por esa sociedad, salvo que se realicen conforme a lo previsto en el contrato de financiación, donde se establecen unos límites por encima de los cuales se podrán repartir dividendos, o con autorización de la mayoría de las entidades acreditantes.

*d) Instrumentos financieros derivados*

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 se corresponde con el valor razonable por importe de 6.259 miles de euros de los instrumentos financieros derivados contratados.

El Grupo mantiene derivados financieros contratados con la finalidad de cubrir los riesgos de tipo de interés, normalmente referenciado al Euribor más un diferencial, debido a la financiación concedida por las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe del principal notional de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 58.616 miles de euros.

La parte efectiva de las variaciones de valor razonable de los instrumentos financieros derivados se reconoce en patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene registrados en el epígrafe “Ajustes por cambio de valor” del patrimonio neto 1.334 miles de euros correspondientes a las variaciones de valor acumuladas de estos instrumentos financieros derivados de cobertura de tipos de interés.

*e) Pasivos por impuesto diferido*

El desglose de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
Libertad de amortización	17.113
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.364
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.573
Otros	17
<b>Total pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>25.067</b>

El Grupo ha procedido 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, éstas no se realizarán en tanto en cuanto los activos no sean enajenados. El Grupo no contempla la enajenación de estos activos en su estrategia de negocio.

Con anterioridad a la constitución de la Sociedad, el que era Accionista Único, se acogió a la libertad de amortización fiscal de determinados activos que forman parte del

portfolio de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene registrados pasivos por impuesto diferido por importe de 17.113 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre la base contable y base fiscal de los activos sujetos a libertad de amortización. Dichos pasivos por impuesto diferido revertirán a medida que el Grupo amortice contablemente los citados activos o en el momento en que éstos sean enajenados, lo cual no está contemplado en la estrategia de negocio del Grupo.

f) *Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar*

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Proveedores	212
Proveedores partes vinculadas	4.012
Acreedores varios	14
Remuneraciones pendientes de pago	16
Otras deudas con las Administraciones Públicas	314
<b>Total cuentas comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>4.568</b>

El importe registrado en la partida “Proveedores partes vinculadas” se corresponde con los saldos pendientes de pago derivados de los contratos de servicios suscritos con partes vinculadas descritos en el apartado 1.18.1 del presente Documento Informativo.

*Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016*

	Miles de Euros
Ingresos ordinarios	5.400
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.032
Coste de ventas	(4.759)
Otros ingresos de explotación	204
Gastos de personal	(331)
Otros gastos de explotación	(668)
Amortización del inmovilizado	(204)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	3
Otros resultados	2
<b>A) Resultado de explotación</b>	<b>3.679</b>
Ingresos financieros	25
Gastos financieros	(462)
<b>B) Resultado financiero</b>	<b>(437)</b>
<b>C) Resultado antes de impuestos</b>	<b>3.242</b>
Impuestos sobre beneficios	(603)
<b>D) Resultado del ejercicio</b>	<b>2.639</b>

Los aspectos más destacados de la evolución de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio 2016 son los que se muestran a continuación:

a) *Importe neto de la cifra de negocios*

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

	Miles de Euros
<b>Arrendamientos-</b>	<b>973</b>
Oficinas	68
Residencial	125
Naves, locales y otros	780
<b>Parking</b>	<b>131</b>
<b>Explotación de gasolinera</b>	<b>4.296</b>
<b>Total</b>	<b>5.400</b>

Hasta el 31 de diciembre de 2016 el Grupo explotaba una gasolinera de su propiedad. En esa misma fecha, el Grupo suscribe un contrato de arrendamiento con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por el cual pasa a recibir un ingreso por arrendamiento.

La totalidad de las ventas del ejercicio 2016 se han generado en territorio nacional.

b) *Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias*

En este epígrafe el Grupo registra las variaciones de valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por importe de 4.032 miles de euros.

c) *Coste de ventas*

El desglose del coste de ventas por categoría de actividad es como sigue:

	Miles de Euros
Arrendamientos operativos	(1.276)
Parking	(15)
Explotación de gasolinera	(3.468)
<b>Total coste de ventas</b>	<b>(4.759)</b>

Dentro del apartado “Explotación de gasolinera” se incluyen costes incurridos por el Grupo para el aprovisionamiento de combustible de la gasolinera de su propiedad, junto con los costes de los productos vendidos en tienda, principalmente.

d) *Gastos de personal*

La totalidad del importe que figura en el epígrafe “Gastos de personal” se corresponde con las retribuciones y los costes de seguridad social percibidas por los empleados del Grupo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Sueldos, salarios y asimilados	253
Cargas sociales	78
	<b>331</b>

Durante el ejercicio 2016 la plantilla media de la Sociedad ascendió a 10 empleados, la mayoría de los cuales fueron traspasados junto con la explotación de la gasolinera al Grupo Ortiz.

*e) Otros gastos de explotación*

En este epígrafe se incluyen, entre otros conceptos, el canon por el aparcamiento de Ortega y Gasset por importe de 65 miles de euros, gastos de conservación y reparaciones por importe de 57 miles de euros, gastos de suministros por importe de 91 miles de euros y gastos por otros tributos por importe de 191 miles de euros. No se incluye gasto por el contrato de gestión dado que no se suscribe hasta el ejercicio 2017.

*f) Amortización del inmovilizado*

Se corresponde con el gasto de amortización del inmovilizado material e intangible del Grupo.

*g) Resultado financiero*

La totalidad de los gastos financieros registrados en el ejercicio 2016, por importe de 462 miles de euros, se corresponden con los intereses generados por la deuda bancaria.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2016 de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fecha 14 de junio de 2017 y 25 de abril de 2017, respectivamente, en los que no expresó opinión con salvedades, desfavorables o denegadas.

*1.19.3. Descripción de la política de dividendos*

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la misma.

**1.20. Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working

capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

### **1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa suficiente, incluido un adecuado sistema de control interno de la información financiera, que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. En el Anexo VII de este Documento Informativo se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera.

### **1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta**

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el 8 de junio de 2017 aprobó el reglamento interno de conducta de la misma (el “**RIC**”) ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad [www.grupoortizproperties.com](http://www.grupoortizproperties.com).

Tal y como se indica en el propio texto del RIC, el objetivo principal del mismo es adaptar la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, a las mejores prácticas en materia de conducta en los mercados de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

### **1.23. Factores de riesgo**

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

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

#### *1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad*

##### **- Nivel de endeudamiento actual**

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad se ha financiado con una combinación de fondos propios y préstamos de entidades financieras.

Dicha deuda financiera neta, que al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de abril de 2017 asciende a 67 y 56 millones de euros, respectivamente, equivale al 40% y 32% del total del activo consolidado a dichas fechas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y al 30 de abril de 2017 la deuda financiera neta representa un 41% y un 35%, respectivamente, del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Concepto	Miles de Euros	
	30/04/2017	31/12/2016
(+) Deuda financiera a largo plazo	55.442	56.541
(+) Deuda financiera a corto plazo	2.997	11.649
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-2.432	-1.019
Total posición financiera neta	56.007	67.171
Valor mercado activos	161.754	162.007
<b>Posición financiera/valor de mercado activos inmobiliarios</b>	<b>34,63%</b>	<b>41,46%</b>

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor. No obstante, hay que tener en cuenta en el análisis de la situación de endeudamiento del emisor las garantías otorgadas por su accionista mayoritario descritas en el apartado 3 de este Documento Informativo.

- Nivel de endeudamiento futuro

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad prevé recurrir a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias. En el supuesto de que la Sociedad no consiguiera financiación en el futuro para continuar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, el Emisor podría ver limitada su capacidad para realizar su actividad. La situación de los mercados de crédito actuales dificulta, encarece e incluso impide la obtención de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

- Riesgo de ejecución de la financiación y/o de las garantías

Asimismo, se hace constar que la falta de pago de alguno de los periodos de amortización de la deuda contraída o de las cuotas correspondientes a los contratos de arrendamiento financiero podría suponer la ejecución de la financiación o del correspondiente contrato de arrendamiento financiero y garantías, lo que supondría un impacto sustancial en el Grupo GOP, ya que además de no atender sus obligaciones de pago, las acciones Ortega y Gasset Park, S.A.U. y la totalidad o mayoría de los ingresos provenientes de los arrendamientos de sus activos así como numerosas cuentas corrientes se encuentran pignorados y la totalidad o mayoría de sus activos inmobiliarios (incluyendo el derecho de superficie) se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras acreedoras.

- Cambio de control o modificaciones en el accionariado de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A.

Como consecuencia de las distintas financiaciones suscrita por el Grupo GOP, existe la obligación de comunicar determinadas transmisiones de las sociedades que forman parte del Grupo GOP, así como el mantenimiento de las participaciones accionariales en dichas sociedades, todo ello sin perjuicio de que dichas financiaciones, recogen

como supuesto de resolución anticipada el cambio de control en dichas sociedades con respecto a Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A.

### 1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

- Riesgos derivados de la gestión por parte de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y posible conflicto de interés por ser su accionista mayoritario

El portfolio del Grupo GOP se encuentra gestionado por su accionista mayoritario (véase apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo para más detalle). Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Sociedad. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

- Riesgos derivados de los ingresos derivados de los arrendamientos a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y posible conflicto de interés por ser su accionista mayoritario

Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., como arrendatario, mantiene con las sociedades del Grupo GOP, contratos de arrendamiento de finca urbana y plazas de garaje, de tal manera que la resolución de estos contratos por el accionista mayoritario de la Sociedad podría devenir en un deterioro considerable del flujo de ingresos y operatividad del negocio de la Sociedad y sus filiales. Asimismo, existe la posibilidad de que el accionista mayoritario pueda tomar decisiones corporativas que vayan en contra de los intereses de la Sociedad en beneficio de sus intereses como inquilino.

- Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Gesvalt ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

- Riesgo de competencia

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

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

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso

internacional, los cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

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

- Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad

Existe un riesgo de que se modifique la normativa que regula el mercado de arrendamientos y, en general, la normativa que afecta a la actividad desempeñada por la Sociedad, lo que podría tener un impacto perjudicial en los resultados del Emisor.

- Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad del Emisor es la de alquiler de productos patrimoniales. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución de los ingresos.

Además, se ha de tener en cuenta el hecho de que existen restricciones a la modificación de algunos de los contratos de arrendamiento que ha suscrito el Grupo GOP, no pudiendo llevarse a cabo modificaciones relevantes de dichos contratos ni otorgar renuncias, quitas, esperas, plazos de gracia o cortesía o similar en relación con los mismos, sin el consentimiento de las entidades financieras.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio (i) existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose por tanto una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y una posible disminución significativa del valor de los activos; y (ii) la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

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

- Concentración del negocio en España y, más en concreto, en la Comunidad de Madrid

Tal y como se indica en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo, la totalidad de los activos de la Sociedad se encuentran ubicados en España, estando aproximadamente el 97% del valor de mercado de éstos ubicados en la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de lo anterior, los resultados de la Sociedad están en mayor o

menor medida vinculados a la situación económica y política de España, y dentro de España, a la situación de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras o estrategias de inversión más diversificadas que las suyas.

La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio que afecte a la economía de España y de la Comunidad de Madrid, o una coyuntura económica desfavorable, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de activos y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

- Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

- Riesgo derivado de la potencial revisión de las autoridades fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios o desde su constitución.

- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos.

Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiere una propiedad, ésta realiza un análisis jurídico o *due diligence* de la propiedad en cuestión. Gran parte de dicho proceso de *due diligence* (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realiza por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición. En la medida en que la Sociedad o dichos terceros no realicen una estimación adecuada de los riesgos de la inversión y de la responsabilidad asociada a la misma, la Sociedad puede incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas, tales como, títulos insuficientes, imposibilidad de obtener licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para

el uso previsto inicialmente, defectos estructurales u operativos, contingencias medioambientales etc. Incluso habiendo estimado adecuadamente dichos riesgos o contingencias la naturaleza de los activos como tales, su ubicación, su calificación urbanística o desarrollos inmobiliarios que puedan aparecer en el entorno de su influencia pueden hacer que la estimación de valor inicial se vea reducida aun cuando la gestión de dichos activos sea la correcta.

En consecuencia, aunque el Emisor realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

### *1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario*

- El sector inmobiliario es un sector cíclico

El sector inmobiliario español es altamente competitivo y muy sensible al entorno económico-financiero y político existente en España. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

- Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación de los activos inmobiliarios, en el caso de que éstos se adquirieran antes del otorgamiento de la licencia de ocupación, la Sociedad necesitará obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a un largo procedimiento administrativo, la Sociedad podría verse impedida para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en situaciones de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

- Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

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

- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de la previsión de las rentas de mercado versus costes asociados y del valor de los activos. A la hora de adquirir los inmuebles para su posterior alquiler, el precio de adquisición de los mismos está basado en los retornos futuros estimados. La Sociedad realiza dichas estimaciones en base a ciertas asunciones de costes, valoraciones y rentas futuras. En la medida en que dichas estimaciones sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

#### *1.23.4. Riesgos ligados a las acciones*

- Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

La Sociedad está mayoritariamente participada por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (al 92,84%). Esta sociedad, en su condición de accionista mayoritario de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de ambas sociedades coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que ambos socios orientarán sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

- Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

- Riesgo asociado a la evolución de la cotización

Los mercados de valores pueden presentar una elevada volatilidad y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

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

- Evolución de la cotización:

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

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

#### *1.23.5. Riesgos fiscales*

- Riesgo regulatorio por su condición de SOCIMI

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMI. A la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. Dicha decisión, también tendrá implicaciones tributarias para los accionistas.

Por otro lado, la Sociedad tiene que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición. Los requisitos para mantener el régimen de SOCIMI son complejos y su régimen es relativamente nuevo. Además, en el futuro los requisitos para mantener la condición de SOCIMI podrán ser objeto de modificaciones (incluso cambios de interpretación). No puede garantizarse que pueda seguir manteniéndolo (ya sea por no satisfacer las condiciones aplicables a dicho régimen o por otras razones).

La Sociedad podrá perder la condición de SOCIMI por cualquiera de las siguientes causas:

- i. exclusión de cotización;
- ii. incumplimiento sustancial de sus obligaciones de información financiera, a menos que el incumplimiento se subsane mediante la formulación, en el siguiente ejercicio, de cuentas anuales plenamente conformes que contengan la información requerida;

- iii. la falta de adopción de un acuerdo para el reparto de dividendos (por ejemplo, una SOCIMI está obligada a repartir dividendos entre sus accionistas de hasta el 80% de los beneficios generados en el ejercicio) o de efectivo cumplimiento de los plazos aplicables a los dividendos; o
- iv. incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI, a menos que el incumplimiento se subsane en el siguiente ejercicio. Adicionalmente, los activos deben ser mantenidos durante un periodo de tiempo mínimo y en caso de incumplirse esta obligación, si bien es cierto que dicho incumplimiento no conllevaría la pérdida del estatus de SOCIMI, dichos activos no se considerarán aptos y por tanto los ingresos derivados de los mismos estarían gravados al tipo estándar (actualmente un 25%).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI como consecuencia de cualquiera de las causas antes mencionadas, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 25%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una sociedad que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMI no le hubiera sido de aplicación a la sociedad.

En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

#### 1.23.6. Otros riesgos

- Riesgo por reciente constitución

Si bien la Sociedad se constituyó en virtud de escritura pública otorgada el 25 de octubre de 2016, 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 inversión en acciones de la Sociedad está sujeta a los riesgos propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de rentabilidad o de inversión. En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro

- Recomendaciones de buen gobierno:

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en formar parte de la estructura accionarial de la Sociedad.

- Riesgo de falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga

suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen Socimi. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Se hace constar que existen restricciones para la distribución de dividendos a favor de la Sociedad como accionista de Ortega y Gasset Park, S.A.U previstas en el contrato de financiación suscrito por esa sociedad, salvo que se realicen conforme a lo previsto en el contrato de financiación, donde se establecen unos límites por encima de los cuales se podrán repartir dividendos, o con autorización de la mayoría de las entidades acreditantes.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

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

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de junio de 2017 acordó solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de veintitrés millones diecisiete mil quinientos dieciocho euros con sesenta céntimos (23.017.518,60€) y está representado por cuatro millones novecientas cincuenta mil cuatro (4.950.004) acciones nominativas, de cuatro euros con sesenta y cinco céntimos (4,65€) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

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

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, tal y como se recoge en el apartado 1.17 anterior.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 19 de julio de 2017 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento Informativo (4.950.004 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas) en 15,01 euros por acción, lo que supone un valor total de Grupo GOP de setenta y cuatro millones doscientos noventa y nueve mil quinientos sesenta euros con cuatro céntimos (74.299.560,04€).

En la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad cuenta con cincuenta y tres (53) accionistas, de los que cincuenta y dos (52) tienen posiciones minoritarias que, individualizadamente, representan menos del 5% de su capital social. De las 4.950.004 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 354.213 acciones.

A la fecha del presente Documento Informativo, 990.000 acciones de la Sociedad, que representan el 20% del capital social, propiedad del accionista mayoritario se encuentran pignoradas en garantía de las obligaciones asumidas por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. derivadas del contrato de accionistas descrito en el apartado 3 de este Documento Informativo.

**2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de SOCIMI, en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”) y en el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

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

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares los mismos derechos, entre los que destacan los siguientes derechos previstos en los Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho a participar en el reparto de dividendos

Las acciones confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las condiciones previstas en la Ley de Sociedades de Capital, sin que existan diferencias entre unas acciones y otras, al ser todas ellas ordinarias.

En particular, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las atenciones previstas en los Estatutos y en la Ley, con carácter general en la Ley de Sociedades de Capital y de forma particular en la Ley de SOCIMI, y el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinaría a compensar las pérdidas.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3 del presente Documento Informativo.

En este sentido, y en lo que se refiere a la distribución de dividendos, en el artículo 45 de los Estatutos Sociales se establece que, en la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos.

Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo, y su importe será compensado con el dividendo que deba percibir el socio que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el

importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de la prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Código de Comercio, es decir de cinco (5) años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

#### Derechos de asistencia y voto

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

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, así como el Reglamento de la Junta General, establecen que podrán asistir a la Junta General cualesquiera accionistas, con independencia de cuál sea el número de acciones de que sean titulares, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco (5) días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no tenga la condición de accionista.

#### Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en cualquier aumento de capital con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo previsto en los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

#### Derecho de información

Las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

### Nombramiento de administradores

De acuerdo con el Contrato de Accionistas descrito en el apartado 3 de este Documento Informativo, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., en relación a la composición del Consejo de Administración, podrá proponer (i) un número de candidatos que suponga la mayoría simple de miembros al Consejo de Administración para nombramiento por la Junta General de Accionistas siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad superior o igual a un 50% del capital social de la Sociedad; (ii) un número de candidatos que suponga la mayoría simple de miembros menos uno al Consejo de Administración para nombramiento por la Junta General de Accionistas siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad igual o superior un 30% del capital social de la Sociedad e inferior al 50% del capital social y (iii) un número de candidatos al Consejo de Administración para nombramiento por la Junta General de Accionistas proporcional a su participación accionarial en la Sociedad siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad inferior a un 30% del capital social de la Sociedad.

Sin perjuicio de los derechos de los accionistas individuales, los accionistas firmantes del Contrato de Accionistas que tengan, individual o conjuntamente con otros accionistas, al menos el 6,5% del capital social de la Sociedad tendrán derecho a proponer un candidato al Consejo de Administración para su nombramiento por la Junta General de Accionistas, ya sea mediante la sustitución de consejeros que tengan la consideración de consejeros independientes o en caso de que no hubiera consejeros independientes que sustituir, mediante la ampliación del número de miembros del Consejo de Administración (y en su caso, llevando a cabo la correspondiente modificación estatutaria).

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

Las acciones del Emisor no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, más allá del derecho de adquisición preferente por parte de los accionistas y de la propia Sociedad, la tal y como se establece en el artículo 8, 9 y 11 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación.

##### ***“Artículo 8º.- Representación de las acciones***

- 1. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Se regirán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores.*
- 2. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista se obtiene mediante la inscripción en el registro contable, que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*
- 3. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*
- 4. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario o en*

*su condición de intermediario financiero que actúa por cuenta de sus clientes o a través de otro título o condición de análogo significado, la Sociedad podrá requerirle para que revele la identidad de los titulares reales de las acciones, así como los actos de transmisión y gravamen sobre las mismas.*

**Artículo 9º.- Condición de accionista. Derechos inherentes a dicha condición**

1. *La acción confiere a su titular legítimo la condición de accionista, e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable.*
2. *En los términos establecidos en la normativa aplicable, y salvo en los casos en ella previstos, la acción confiere a su titular, como mínimo, los siguientes derechos:*
  - a. *Participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.*
  - b. *Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.*
  - c. *Asistir y votar en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnar los acuerdos sociales.*
  - d. *Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.*

**Artículo 11º.- Transmisión de acciones**

1. *Libre transmisión de acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

2. *Transmisión en caso de cambio de control No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.*

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

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

En su calidad de accionista mayoritario de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. ha formalizado un contrato de accionistas junto con la Sociedad y los inversores minoritarios a la fecha de suscripción. Este contrato es de aplicación voluntaria a todos los inversores que lo firmen y que suscriban acciones con posterioridad a la fecha del mencionado contrato.

Dicho contrato se encuentra detallado en el apartado 3 de este Documento Informativo.

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

De conformidad con el apartado Segundo de la Circular MAB 14/2016, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. como accionista mayoritario de la Sociedad y los administradores María Carpintero Grande y Carlos Carpintero Grande, a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. Se exceptúan aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

Asimismo, de acuerdo al contrato de accionistas ninguno de los 52 accionistas adheridos al mismo, con una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad podrá transferir o de otro modo enajenar acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. A la fecha del presente Documento Informativo, ninguno de los 52 accionistas posee una participación directa igual o superior al 5%.

## **2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad**

Con fecha 8 de junio de 2017 la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por el MAB en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones (véase apartado 2.4 del presente Documento Informativo), a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (transcripción literal de los artículos 11, 50, 51 y 52 de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

### ***Artículo 11º.- Transmisión de acciones***

#### ***1. Libre transmisión de acciones***

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

- 2. Transmisión en caso de cambio de control*** *No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.*

*El accionistas que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el*

*indicado porcentaje si e potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”*

#### **Artículo 50°. Comunicación de pactos**

- 1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*
- 2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

#### **Artículo 51°. Exclusión de negociación**

*Desde el momento que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho mercado que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

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

#### **Artículo 52°. Comunicación de participaciones significativas**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5 % del capital social y sucesivos múltiplos.*

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

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

## **2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

La Junta General de la Sociedad y su funcionamiento se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en los artículos 21 a 30 de los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General. Dicho Reglamento fue aprobado el 8 de junio de 2017 por la Junta General Universal de Accionistas.

En particular, a continuación se detallan algunos de los rasgos más reseñables del funcionamiento de la Junta General, el cual estará en todo momento sujeto a lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos Sociales:

### Régimen general

Los accionistas de la Sociedad, constituidos en Junta General, deberán decidir por la mayoría que se establezca, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de estas. Cada acción dará derecho a un voto en la Junta General.

La Junta General debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de la competencia, incluso para los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos legalmente.

### Clases de Juntas

Conforme a lo establecido en el artículo 4 del reglamento de la Junta General de Accionistas, las juntas podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

- La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.
- Toda Junta General que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el órgano de administración a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

### Convocatoria

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital sobre la Junta Universal y la convocatoria por el Secretario judicial o el Registrador mercantil, las Juntas Generales de Accionistas habrán de ser convocadas por el órgano de administración.

Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares de, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el órgano de administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.

Por lo que se refiere a la convocatoria de las Juntas Generales de accionistas por el Secretario judicial o el Registrador mercantil, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

La convocatoria, tanto para las Juntas Generales Ordinarias como para las Extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad o en la forma legalmente prevista según la normativa vigente, por lo menos un mes (1) antes de la fecha fijada para su celebración, salvo en los casos en que la ley prevea un plazo superior. El órgano de administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medios de comunicación social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, el carácter de Ordinaria o Extraordinaria, el lugar de celebración, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Asimismo, el anuncio podrá hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. En la medida de lo posible, se advertirá a los accionistas sobre la mayor probabilidad de que la Junta General se celebre bien en primera bien en segunda convocatoria.

En la convocatoria figurarán, de forma clara y concisa, todos los asuntos que hayan de tratarse.

El anuncio incluirá asimismo mención al derecho de los accionistas de hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, y los requisitos y procedimientos para ejercer este derecho, así como al derecho de información que asiste a los accionistas y la forma de ejercerlo.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General, al menos, en los mismos medios en que se hubiera publicado la convocatoria original.

La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta General.

La Sociedad remitirá el anuncio de la convocatoria de Junta General, incluyendo, en su caso, cualquier complemento de la convocatoria, al Mercado Alternativo Bursátil, así como a cualquier otra autoridad que en su caso corresponda, todo ello conforme a la normativa aplicable en cada caso. Del mismo modo, el texto del anuncio, incluyendo en su caso sus complementos, será publicado en la página web de la Sociedad.

El órgano de administración podrá requerir la presencia de un Notario para que asista a la celebración de la Junta General y levante acta de la reunión. Deberá hacerlo cuando concurren las circunstancias previstas en la legislación aplicable.

Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá esta ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con la menos diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.

#### Junta Universal

Los accionistas podrán asistir a la Junta General cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia expedida por las entidades adheridas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), o por la propia sociedad previa acreditación de la titularidad o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Aquellos accionistas que acudan personalmente, o a través de su representante, al lugar de celebración de la Junta General en el día fijado para la misma presentarán su tarjeta de asistencia, conforme a lo previsto en el presente Reglamento, previa acreditación de la titularidad de las acciones.

#### Constitución de la Junta General

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del Capital Social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.

Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones convertibles, la supresión o limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, el traslado de domicilio al extranjero, el aumento o la reducción de capital, la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. En todo caso, para la adopción de estos acuerdos, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración.

#### Mesa de la Junta General

La Mesa de la Junta General estará compuesta por su Presidente y su Secretario y por los miembros del órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por el Vicepresidente, y a falta de Presidente y Vicepresidente, por el miembro del Consejo de Administración que designe la propia Junta General y, en caso de no asistencia

de ningún miembro del Consejo de Administración, por el accionista que elijan en cada caso los accionistas asistentes a la reunión.

El Presidente estará asistido por un Secretario, un Vicesecretario, o por ambos. Será Secretario de la Junta General el Secretario del Consejo de Administración y, en el caso de que éste no asista personalmente, el Vicesecretario. En su defecto, actuará como Secretario el accionista o representante de accionista designado al efecto por el Presidente.

El Presidente, aun cuando esté presente en la sesión, podrá encomendar la dirección del debate al Secretario o al miembro del órgano de administración que estime oportuno. Asimismo, el Presidente podrá hacerse asistir, si lo desea, por cualquier experto que tenga por conveniente.

Sin perjuicio de lo previsto en los Estatutos Sociales, corresponde al Presidente declarar la Junta General válidamente constituida, dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones y los tiempos asignados a ellas conforme a lo previsto en este Reglamento, poner término a los debates cuando estime suficientemente debatido el asunto y ordenar las votaciones, resolver las dudas que se susciten sobre el orden del día y la lista de asistentes, proclamar la aprobación de los acuerdos, levantar la sesión y, en su caso, acordar su suspensión, y, en general, ejercitar todas las facultades, incluyendo las de orden y disciplina, que sean necesarias para la mejor ordenación del desarrollo de la reunión, pudiendo llegar a disponer la expulsión de quienes perturben el normal desarrollo de la reunión, incluyendo la interpretación de lo previsto en este Reglamento.

En el lugar y día previstos para la celebración de la Junta General, en primera o en segunda convocatoria, y desde media hora antes de la hora anunciada para el comienzo de la reunión (salvo que otra cosa se especifique en el anuncio de convocatoria), podrán los accionistas, o quienes válidamente los representen, presentar al personal encargado del registro de accionistas sus respectivas tarjetas de asistencia y, en su caso, los documentos que acrediten la representación que les ha sido conferida. No serán admitidas las tarjetas de asistencia y documentos de representación de quienes se presenten al personal encargado del registro de accionistas después de la hora establecida para el inicio de la Junta General.

El registro de accionistas presentes y representados concurrentes se efectuará por las personas designadas, a tal efecto, por el Secretario utilizando, en su caso, los medios técnicos que se consideren adecuados.

#### Adopción de acuerdos

El cómputo de la votación de las propuestas de acuerdos se efectuará mediante el siguiente procedimiento:

- Se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones concurrentes a la reunión, presentes y representadas, deducidos (i) los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Secretario o al Notario, en caso de contarse con su asistencia, para su constancia en acta, (ii) los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes hayan abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia de tal abandono ante el Secretario o al Notario, en caso de contarse con su asistencia.
- Las comunicaciones o manifestaciones al Secretario o al Notario, en caso de contarse con su asistencia, previstas en el párrafo precedente y relativas al sentido del voto o abstención podrán realizarse individualizada mente respecto de cada una

de las propuestas de acuerdos o conjuntamente para varias o para todas ellas, expresando al Secretario o al Notario, en caso de contarse con su asistencia, la identidad y condición -accionista o representante- de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

#### Actas y certificaciones

De conformidad con el artículo 30 de los estatutos sociales de la Sociedad, los acuerdos sociales, se adoptarán por mayoría simple del capital con derecho a voto, presente o representado en la Junta, se exceptúan los casos en que una disposición legal o los estatutos sociales exigen una mayoría superior.

A los efectos anteriores, se establece que:

- a) Se exigirá el voto favorable de los accionistas que representen 2/3 del capital social de la Sociedad para aprobar o aplicar acuerdos con respecto a las siguientes materias, salvo en aquellos casos en los que por ley se exija una mayoría diferente:
- (i) los aumentos y/o las reducciones de capital de la Sociedad;
  - (ii) cualquier negocio jurídico sobre las acciones de la Sociedad por la Sociedad;
  - (iii) la emisión de bonos, warrants u otros títulos convertibles que permitan a un tercero adquirir acciones o convertirse en accionista de la Sociedad;
  - (iv) acuerdos relativos a la política de remuneración de los miembros del Consejo de Administración;
  - (v) determinación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración;
  - (vi) designación (o dimisión) de los auditores de la Sociedad y su Grupo o del plazo de su nombramiento salvo que recaiga en alguno de los siguientes auditores, Deloitte, Ernst & Young, KPMG o PricewaterhouseCoopers, en cuyo caso sería suficiente con mayoría simple del capital social;
  - (vii) la modificación de los Estatutos;
  - (viii) la transmisión o venta de activos (incluyendo participaciones accionariales en otras sociedades) por in importe igual o superior a cinco (5) millones de euros de forma individual desde la fecha del presente Contrato; o que, aun cuando su valor sea inferior, representen más del 25% del valor de los activos de la sociedad;
  - (ix) la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (y/o participaciones accionariales en otras sociedades);
  - (x) establecimiento o modificación de la política de dividendos;
  - (xi) la suscripción de nueva financiación o refinanciación que suponga un ratio loan to value (LTV) calculado como el importe de la financiación entre el valor de los activos que sean objeto de garantía sea superior al 50% del valor de los activos que sean objeto de garantía;
  - (xii) nombramiento de consejeros que tengan la consideración de independientes;

- b) Se exigirá el voto favorable de 2/3 de los accionistas de la Sociedad presente o representados en la correspondiente junta para aprobar o aplicar acuerdos con respecto a las siguientes materias, salvo en aquellos casos en los que por ley se exija una mayoría diferente:
- (i) operaciones vinculadas con la Sociedad o sus activos y otras situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de intereses en relación con un accionista directo o indirecto (o con cualquiera entidad participada o controladas según el artículo 42 del Código de Comercio por dicho accionista) por un importe superior a dos (2) millones de euros con carácter individual o anual;
  - (ii) la modificación, ejecución o renuncia de cualesquiera garantías otorgadas por cualquier accionista directo o indirecto (o con cualquiera entidad participada o controladas según el artículo 42 del Código de Comercio por dicho accionista);
- c) Se exigirá el voto favorable de los accionistas que representen el 85% del capital social de la Sociedad para aprobar o aplicar acuerdos con respecto a las siguientes materias, salvo en aquellos casos en los que por ley se exija una mayoría diferente:
- (i) la venta de la totalidad de las acciones o participaciones sociales de filiales de la Sociedad o de la totalidad de los Activos de la Sociedad;
  - (ii) la exclusión de las acciones de la Sociedad del MAB y/o del régimen fiscal aplicable de SOCIMI;

Adicionalmente, en el Contrato de Accionistas se acuerdan las materias que están exclusivamente reservadas a la Junta y que están recogidas en el apartado 3.

Los acuerdos de la Junta General se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General, y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el Presidente y dos (2) Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

El órgano de administración podrá requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General y estará obligado a hacerlo siempre, que con cinco (5) días de antelación al previsto para la celebración de la Junta General lo soliciten accionistas que representen, al menos, el uno por ciento (1%) del capital social. En este caso, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación, tendrá la consideración de acta de la Junta y los acuerdos que consten en ella podrán ejecutarse a partir de la fecha de su cierre

#### Publicidad de los acuerdos

Sin perjuicio de la inscripción en el Registro Mercantil de aquellos acuerdos inscribibles y de las previsiones legales que en materia de publicidad de acuerdos sociales resulten de aplicación, la Sociedad comunicará al Mercado Alternativo Bursátil, mediante la oportuna comunicación de hecho relevante, los acuerdos aprobados, bien literalmente o mediante un extracto de su contenido. Asimismo, a solicitud de cualquier accionista o de quien le hubiere representado en la Junta General, el Secretario expedirá certificación de los acuerdos o del acta notarial en su caso.

## 2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 11 de julio de 2017, el accionista mayoritario de la Sociedad, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del Mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (“Circular MAB 7/2010”) y su normativa de desarrollo.

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

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

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

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular MAB 7/2010.

El accionista se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 19.987 acciones de la Sociedad (equivalentes a 300.004,87 euros a un precio de referencia de 15,01 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

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

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

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

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas

en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB con antelación suficiente.

Adicionalmente, el accionista mayoritario de la Sociedad ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez 16.656 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado de aproximadamente 250.006 euros considerando el precio de referencia por acción de 15,01 euros, con el objetivo de mejorar la difusión accionarial de las acciones de la Sociedad. En este sentido, el accionista mayoritario tiene intención de reponer durante el primer año desde el comienzo de la cotización en el MAB, tantas veces como demande el mercado, el número de acciones adicionales puestas a disposición del proveedor de liquidez.

Consecuentemente, el accionista mayoritario ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 36.643 acciones de la Sociedad representativas del 0,74% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 550.011,43 euros considerando el precio de referencia por acción de 15,01 euros, para cumplir con el requisito de liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016 y para mejorar la difusión accionarial.

### 3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

#### Contrato de Accionistas

Con fecha 8 de junio de 2017 Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (el “**Inversor Inicial**”), Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. y los 52 inversores minoritarios (los “**Nuevos Inversores**”) suscribieron un contrato con el objetivo de regular entre ellas:

- i) las normas y los pactos para la gestión y el funcionamiento de la Sociedad y del proyecto, en la medida en que puedan ejercer sus respectivos derechos y facultades,
- ii) otros pactos adicionales a asumir por las partes en relación con la Sociedad, el Contrato de Accionistas y otros contratos que sean relevantes para la gestión y funcionamiento de la Sociedad y del proyecto y
- iii) las garantías y compromisos asumidos por el Inversor Inicial frente a los Nuevos Inversores y a la Sociedad.

El Inversor Inicial se obliga a hacer que los consejeros nombrados por el Inversor Inicial se abstengan de votar en cualesquiera acuerdos que afecten, estén relacionados o que pueda dar lugar a un conflicto de intereses con el Inversor Inicial, cualquier sociedad de su Grupo o cualquier accionista directo o indirecto (mediante entidades controladas según el artículo 42 del Código de Comercio) del Inversor Inicial.

Se exigirá el voto a favor de los accionistas que representen 2/3 del capital social de la Sociedad en la correspondiente Junta General y con derecho a voto para aprobar o aplicar acuerdos con respecto a las siguientes materias (las “**Materias Reservadas a los Accionistas**”):

- (a) los aumentos y/o las reducciones de capital de la Sociedad;
- (b) cualquier negocio jurídico sobre las acciones de la Sociedad por la Sociedad;
- (c) la emisión de bonos, warrants u otros títulos convertibles que permitan a un tercero adquirir Acciones o convertirse en accionista de la Sociedad;
- (d) acuerdos relativos a la política de remuneración de los miembros del Consejo de Administración;
- (e) determinación del número mínimo y máximo de miembros del Consejo de Administración;
- (f) designación (o dimisión) de los auditores de la Sociedad y su Grupo o del plazo de su nombramiento salvo que recaiga en alguno de los siguientes auditores, Deloitte, Ernst & Young, KPMG o PricewaterhouseCoopers, en cuyo caso sería suficiente con mayoría simple del capital social;
- (g) la modificación de los Estatutos;
- (h) la transmisión o venta de activos (incluyendo participaciones accionariales en otras sociedades) que representen una valoración bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) igual o superior a cinco (5) millones de euros de forma

individual desde la fecha del presente Contrato; o que, aun cuando su valor sea inferior, representen más del 25% del valor de los activos de la Sociedad;

- (i) la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (y/o participaciones accionariales en otras sociedades) distintos de los que forman la cartera de la Sociedad a la firma de este contrato, siempre y cuando, la rentabilidad neta, de cada uno o del conjunto de dichos nuevos activos adquiridos, calculada como el dividendo de caja generado (ingresos de explotación, menos los gastos de explotación y gestión, y menos el servicio de la deuda), entre su valor de adquisición, sea igual o superior al 5,5%;
- (j) establecimiento o modificación de la política de dividendos;
- (k) la suscripción de nueva financiación o refinanciación que suponga un ratio loan to value (LTV) calculado como el importe de la financiación entre el valor de los activos que sean objeto de garantía sea superior al 50% del valor de los activos que sean objeto de garantía;
- (l) operaciones vinculadas con la Sociedad o sus activos y otras situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de intereses en relación con el Gestor, el Inversor Inicial, cualquiera de sus Filiales, o un accionista directo o indirecto (mediante entidades controladas según el artículo 42 del Código de Comercio) del Gestor o del Inversor Inicial, por un importe superior a dos (2) millones de euros con carácter individual o anual (en este supuesto, se requerirá el voto favorable de 2/3 de los accionistas presentes o representados con derecho a voto);
- (m) modificación del Contrato de Gestión (en este supuesto, se requerirá el voto favorable de 2/3 de los accionistas presentes o representados con derecho a voto);
- (n) nombramiento de consejeros que tengan la consideración de independientes;
- (o) la modificación, ejecución o renuncia de cualesquiera garantías otorgadas por el Inversor Inicial (en particular las que se describen en el presente Contrato) (en este supuesto, se requerirá el voto favorable de 2/3 de los accionistas presentes o representados con derecho a voto);

Se exigirá el voto a favor de los accionistas que representen el 85% del capital presente o representado en la correspondiente Junta General y con derecho a voto para aprobar o aplicar acuerdos con respecto a las siguientes materias (las "**Materias Reservadas Reforzadas**"):

- (a) la venta de la totalidad de las acciones de la Sociedad, las Filiales, o todos sus Activos.
- (b) la exclusión de las Acciones del MAB y/o del régimen fiscal aplicable de SOCIMI.

El Inversor Inicial, en relación a la composición del Consejo de Administración, podrá proponer (i) un número de candidatos que suponga la mayoría simple de miembros al Consejo de Administración para su nombramiento por la Junta General de Accionistas siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad superior o igual a un 50% del capital social de la Sociedad; (ii) un número de candidatos que suponga la mayoría simple de miembros menos uno al Consejo de Administración para su

nombramiento por la Junta General de Accionistas siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad igual o superior un 30% del capital social de la Sociedad e inferior al 50% del capital social y (iii) un número de candidatos al Consejo de Administración para nombramiento por la Junta General de Accionistas proporcional a su participación accionarial en la Sociedad siempre y cuando sea titular de una participación accionarial en la Sociedad inferior a un 30% del capital social de la Sociedad.

Sin perjuicio de los derechos de los accionistas individuales, los accionistas que tengan, individual o conjuntamente con otros accionistas, al menos el 6,5% del capital social de la Sociedad tendrán derecho a proponer un candidato al Consejo de Administración para su nombramiento por la Junta General de Accionistas, ya sea mediante la sustitución de consejeros que tengan la consideración de consejeros independientes o en caso de que no hubiera consejeros independientes que sustituir, mediante la ampliación del número de miembros del Consejo de Administración (y en su caso, llevando a cabo la correspondiente modificación estatutaria).

Por otro lado, y sin perjuicio de lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad, el Contrato de Accionistas prevé que las siguientes materias están exclusivamente reservadas al Consejo de Administración y serán aprobadas por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados en la reunión:

- (a) la enajenación de un activo inmobiliario o la firma de un acuerdo vinculante para enajenar un activo inmobiliario por un importe superior a un (1) millón de euros e inferior a cinco (5) millones de euros excepto si la cuantía representa más del 25% de los activos de la Sociedad o en caso de que sea superior a cinco (5) millones corresponde a una Materia Reservada a los Accionistas, en cuyo caso se requerirá la autorización no del consejo sino de la Junta General de Accionistas en los términos previstos en el presente Contrato;
- (b) la suscripción de nueva financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura correspondientes, excepto si dicha nueva financiación o refinanciación; (i) supone una Materia Reservada a los Accionistas en cuyo caso requerirá la autorización previa de la Junta General de los Accionistas en los términos previstos en el presente Contrato; o (ii) se ajusta a los términos y condiciones establecidos en el Anexo 11.2.1 del contrato o son más favorables que los establecidos en dicho anexo y no suponen un perjuicio para la rentabilidad de la Sociedad o los Accionistas; o (iii) si el plazo de duración de dicha nueva financiación o refinanciación está comprendido dentro del periodo de Garantía de Intereses Bancarios y Financiación Bancaria otorgadas por el Inversor Inicial conforme a lo establecido en las cláusulas 11.2 y 11.3 del presente Contrato.
- (c) cualquier gasto no previsto en el plan de negocio aprobado en cada momento, siempre y cuando ya se haya alcanzado un 10% de incremento de gastos, con respecto a los gastos previstos en el plan de negocio aprobado en cada momento;
- (d) aprobación, modificaciones o alteraciones al Plan de Negocio, y
- (e) la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento, o renovaciones de contratos de arrendamiento con los arrendatarios actuales, cuyas nuevas rentas brutas anuales superen los 350.000 euros y sean inferiores en más de un 20% a las previstas en el plan de negocio en cada momento.

### Garantías y compromisos del Inversor Inicial

- Garantía de Rentas Netas Mínimas:

Desde el 1 de marzo de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017 el Inversor Inicial se obliga frente a los accionistas a que el importe de las Rentas Netas Mínimas Anuales que se obtengan del arrendamiento de los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad (y/o de la venta de activos residuales de la Sociedad) o de las Filiales de la Sociedad sea de 5.757 miles de euros.

Asimismo, desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2021 el importe de las Rentas Netas Mínimas Anuales ascenderá a 6.909 miles de euros.

Por último, desde el 1 de enero de 2022 hasta el 28 de febrero de 2022 el importe de las Rentas Netas Mínimas ascenderá a 1.151 miles de euros.

Se entiende por Rentas Netas a los ingresos obtenidos de la transmisión de activos residuales y del arrendamiento de los activos de la Sociedad.

Esta garantía se prolongará hasta el primer año en que se obtengan las Rentas Netas establecidas en el Plan de Negocio del año anterior para dichos activos, sin que en ningún caso esta garantía pueda exceder el 28 de febrero de 2027.

- Garantía de Financiación Bancaria:

El Inversor Inicial 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:

El Inversor Inicial 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.

A estos efectos, el Inversor Inicial ha constituido con anterioridad a la firma del Contrato de Accionistas un depósito en la entidad CaixaBank por un importe de 1.535.000 euros en una cuenta abierta a nombre de la Sociedad, que no será objeto de reintegro al Inversor Inicial.

- Prenda de Acciones:

El Inversor Inicial se obliga y compromete a otorgar y no cancelar frente a la Sociedad, acreedor garantizado de la prenda, hasta que se haya producido el cumplimiento íntegro de todas las garantías descritas anteriormente (Garantía de Rentas Netas Mínimas, Garantía de Financiación Bancaria y Garantía de Intereses Bancarios) y compromisos otorgados por el Inversor Inicial sin que en todo caso la presente obligación pueda exceder del día 28 de febrero de 2027 una prenda sobre 990.000 acciones de la Sociedad titularidad del Inversor Inicial cuyo valor nominal conjunto es de 4.603.500 euros que, a la fecha del contrato, representaban aproximadamente un importe del 20% del capital social actual. Si se produjesen variaciones en el capital social de la Sociedad, el Inversor Inicial se obliga a adecuar la prenda para que el número de acciones pignoradas tenga un valor nominal conjunto de, al menos, 4.603.500 euros.

Limitaciones a la transmisión de acciones durante el período de bloqueo (*lock-up*)

Antes del primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones en el MAB, ningún Nuevo Inversor con una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad podrá transferir o de otro modo enajenar acciones en el capital social de la Sociedad excepto en el caso del Inversor Inicial para cumplir con sus obligaciones con el proveedor de liquidez.

A efectos aclaratorios, los Inversores (una vez transcurrido el período de *lock-up*), podrán transmitir en cualquier momento las acciones de la Sociedad de las que sean titulares con excepción del Inversor Inicial.

Sin perjuicio de la prenda de acciones, el Inversor Inicial se compromete a mantener hasta el 28 de febrero de 2027 acciones cuyo valor nominal represente en todo momento al menos 6.905.250 euros. A la fecha del contrato, dicho valor nominal conjunto equivale a una participación accionarial del 30% del capital social.

#### **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

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

La Sociedad designó el 8 de junio de 2017 a Deloitte S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular MAB 14/2016. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados al segmento de MAB-SOCIMI deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular MAB 16/2016.

Deloitte, S.L. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008 según se establece en la Circular MAB 16/2016, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

Deloitte, S.L. se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con C.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

##### **4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Gesvalt ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad con fecha junio de 2017. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo (véase apartados 0 y 1.6.5 del DIIM). Adicionalmente, Gesvalt ha valorado los activos propiedad del Grupo GOP al 1 de noviembre de 2016, habiendo ratificado dichas valoraciones a 30 de abril de 2017. Un resumen de dichas valoraciones se incluye como Anexo V de este Documento Informativo. La ratificación de dichas valoraciones se adjunta como Anexo VI de este Documento Informativo.

##### **4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB**

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

- J&A Garrigues, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al MAB. Asimismo, ha realizado la *due diligence* legal.
- Grant Thornton ha realizado la *due diligence* financiera de la Sociedad.

- PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L. ha realizado la *due diligence* fiscal de la Sociedad.
- PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L. ha realizado la *due diligence* técnica de la Sociedad.
- Sagardoy Abogados ha realizado la *due diligence* laboral.

**ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI**

Empresa: GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.  
N.I.F.: A87680385  
Concepto: Solicitud de aplicación régimen SOCIMI

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**

D. JUAN ANTONIO CARPINTERO LÓPEZ, con N.I.F. 03.046.441-E, en nombre y representación de la mercantil GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U., con N.I.F. A87680385 y domicilio en Madrid, Avenida Ensanche de Vallecas, número, 44, comparece ante la Delegación Especial de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y

**EXPONE**

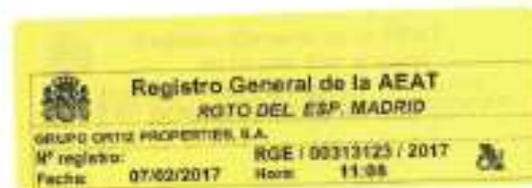
**PRIMERO.-** Que mi representada es la sociedad GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U., sociedad constituida por plazo indefinido el 25 de octubre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.309, folio 130, sección 8ª, hoja M-634.751, inscripción 1ª.

**SEGUNDO.-** Que mi representada está sujeta al Impuesto sobre Sociedades según la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y que desea acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**TERCERO.-** Que la sociedad, a través de la decisión adoptada por el socio único de fecha 1 de febrero de 2017, ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"Primera.- Optar por el Régimen Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades establecido al efecto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la Ley de SOCIMIs), con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de Enero de 2017, dando cumplimiento así a las exigencias establecidas en la precitada Ley.*

*Asimismo, se acuerda realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs a la delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid con anterioridad al 30 de septiembre de 2017".*



En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, el abajo firmante

**SOLICITA**

**ÚNICO.-** Que se tenga por presentado el presente escrito, junto con la documentación que lo acompaña y, en méritos a su contenido, se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de mi representada por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



\_\_\_\_\_  
D. Juan Antonio Carpintero López

DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID  
ADMINISTRACIÓN ESTATAL DE LA AGENCIA TRIBUTARIA  
Calle Guzmán el Bueno, número 139  
28003 Madrid

**ANEXO II: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, JUNTO CON EL RESPECTIVO  
INFORME DE AUDITORÍA**

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

Informe de Auditoría Independiente,  
Cuentas Anuales Consolidadas  
e Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes (el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores 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 de Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, 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.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se menciona que la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. se constituyó 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., Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U. y Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U. En consecuencia, las cifras incluidas como comparativas son las correspondientes a los activos en gestión de rentas existentes en las fechas comparativas a 31 de diciembre de 2015 y a 1 de enero de 2015 en las sociedades escindidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención sobre la nota 2 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 son las primeras que los administradores de la sociedad dominante formulan aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### Otras cuestiones

Las cifras proforma incluidas a efectos comparativos a 31 de diciembre de 2015 y a 1 de enero de 2015 en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 no han estado sujetas a auditoría.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29142  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresada en miles de euros)

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

**Balance consolidado**

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada**

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado**

- A. Estado de resultado global consolidado
- B. Estado total 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 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera
  - 2.4 Uso de estimaciones
  - 2.5 Consolidación
  - 2.6 Comparación de la información
  - 2.7 Empresa en funcionamiento
  - 2.8 Fondo de comercio de consolidación
  - 2.9 Inmovilizado intangible
  - 2.10 Inmovilizado Material
  - 2.11 Inversiones inmobiliarias
  - 2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
  - 2.13 Activos financieros
  - 2.14 Derivados financieros y cobertura contable
  - 2.15 Pasivos financieros
  - 2.16 Compensación de instrumentos financieros
  - 2.17 Patrimonio neto
  - 2.18 Impuestos corrientes y diferidos
  - 2.19 Arrendamientos
  - 2.20 Provisiones y pasivos contingentes
  - 2.21 Reconocimiento de ingresos
  - 2.22 Efectivo y equivalentes al efectivo
  - 2.23 Estado de flujos de efectivo
- 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**
  - 3.1 Gestión del riesgo financiero
- 4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**
- 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTES**
- 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 7. INMOVILIZADO MATERIAL**
- 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
  - 9.1 Análisis por categorías
  - 9.2 Análisis por vencimientos
- 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**
- 11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**
- 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**
- 13. GANANCIAS Y RESERVAS ACUMULADAS**
- 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

- 14.1 Deudas con entidades de crédito
- 14.2 Acreedores por arrendamiento financiero
- 14.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
- 15. **INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**
- 16. **IMPUESTOS DIFERIDOS**
- 17. **IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**
- 18. **PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**
- 19. **INGRESOS Y GASTOS**
  - 19.1 Ganancias por Valor Razonable
  - 19.2 Gastos de personal
  - 19.3 Resultados financieros
- 20. **SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 21. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 22. **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**
- 23. **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**
- 24. **HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

**ANEXO I – Detalle de inmuebles**

**Informe de Gestión**



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

**BALANCE CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015 (*)</b>	<b>01/01/2015 (*)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>167.013</b>	<b>21.670</b>	<b>21.070</b>
<b>Activo intangible</b>	<b>6</b>	<b>18.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Derechos de superficie		18.320	-	-
Inmovilizado material	7	-	6.580	6.580
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>143.687</b>	<b>15.049</b>	<b>14.441</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9, 10</b>	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>16</b>	<b>4.953</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.165</b>	<b>458</b>	<b>1.383</b>
<b>Existencias</b>		<b>69</b>	<b>66</b>	<b>77</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9, 10</b>	<b>570</b>	<b>200</b>	<b>257</b>
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>17</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>380</b>	<b>65</b>	<b>560</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>1.019</b>	<b>127</b>	<b>489</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>169.178</b>	<b>22.128</b>	<b>22.453</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**BALANCE CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

	Notas	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (**)
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>63.744</b>	<b>19.019</b>	<b>18.497</b>
Capital Social	12	18.917	18.497	18.497
Prima de emisión		54.779	-	-
Ganancias Acumuladas	13	(11.286)	522	-
Ajustes por cambios de valor	15	1.334	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>88.669</b>	<b>2.633</b>	<b>3.150</b>
Deuda financiera	9, 14	56.541	1.248	1.718
Instrumentos financieros derivados	9, 15	6.259	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	9	756	101	111
Pasivos por impuesto diferido	16	25.067	1.236	1.271
Periodificaciones a largo plazo	9	46	48	50
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.765</b>	<b>476</b>	<b>806</b>
Deuda financiera	9, 14	11.649	227	533
Otros pasivos financieros corrientes	9	548	1	1
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	9, 14	4.568	248	272
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>169.178</b>	<b>22.128</b>	<b>22.453</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	2016	2015 (*)
Ingresos Ordinarios	19	5.400	4.899
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	19	4.032	193
Coste de Ventas	19	(4.759)	(3.908)
Otros ingresos de explotación		204	-
Gastos de personal	19	(331)	(193)
Otros gastos de explotación		(668)	(316)
Amortización de inmovilizado	6 y 7	(204)	(181)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Otros resultados		2	(64)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.679</b>	<b>433</b>
Ingresos financieros	19	25	-
Gastos financieros	19	(462)	(47)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(437)</b>	<b>(47)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.242</b>	<b>386</b>
Impuestos sobre beneficios	17	(603)	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Propietarios de la Dominante (Nota 13)</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Participaciones no dominantes (Nota 13)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015 (*)</u>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Otro resultado global consolidado:</b>			
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i></b>			
Coberturas de flujos de efectivo	15	1.334	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i></b>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6 y 7	204	181
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	(51)	(45)
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>1.487</b>	<b>136</b>
<b>Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante</b>		<b>4.126</b>	<b>522</b>
<b>Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios de Grupo Ortiz Properties surge de:</b>			
Actividades que continúan		<b>4.126</b>	<b>522</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

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

	Capital social (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Ganancias Acumuladas (Nota 13)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 15)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2015 (*)</b>	<b>18.497</b>	-	-	-	<b>18.497</b>
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	386	-	386
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	136	-	136
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	<b>522</b>	-	<b>522</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2015 (*)</b>	<b>18.497</b>	-	<b>522</b>	-	<b>19.019</b>
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	2.639	-	2.639
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	153	1.334	1.487
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	<b>2.792</b>	<b>1.334</b>	<b>4.126</b>
Operaciones con socios (Nota 4)	-	-	(14.631)	-	(14.631)
Distribución del resultado consolidado	(31)	-	31	-	-
Aumento de capital	451	54.779	-	-	55.230
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>420</b>	<b>54.779</b>	<b>(14.600)</b>	-	<b>40.599</b>
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2016</b>	<b>18.917</b>	<b>54.779</b>	<b>(11.286)</b>	<b>1.334</b>	<b>63.744</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

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

	Nota	2016	2015 (*)
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.242	386
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(3.394)</b>	<b>32</b>
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	8	(4.032)	(193)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	204	181
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	19	(25)	-
Gastos financieros	19	462	47
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>734</b>	<b>414</b>
Existencias		(3)	11
Deudores y otras cuentas a cobrar		85	57
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.153	(24)
Cobro de intereses		25	-
Pago de intereses		(376)	(44)
Otros activos y pasivos		(105)	(414)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(45)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>582</b>	<b>832</b>
<b>B) Flujos de efectivo de actividades de Inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
Combinaciones de negocios (**)	4	8.792	-
Inversiones inmobiliarias	8	205	(415)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(8.997)</b>	<b>(415)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto</b>		<b>10.012</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	12	10.012	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(705)</b>	<b>(779)</b>
Reembolso de deuda financiera		(705)	(779)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>9.307</b>	<b>(779)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>892</b>	<b>(362)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>127</b>	<b>489</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>1.019</b>	<b>127</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

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

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresado en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

##### a) Información general

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

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

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

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

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

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La actividad inmobiliaria, estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, enajenación, desarrollo urbanístico, alquiler, explotación por cualquier título de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y en general de toda clase de bienes inmuebles y de concesiones administrativas de cualquier naturaleza
- Cualquier tipo de servicio, dentro del negocio inmobiliario, que tenga relación directa o indirecta, con las demás actividades que constituyen el objeto social.

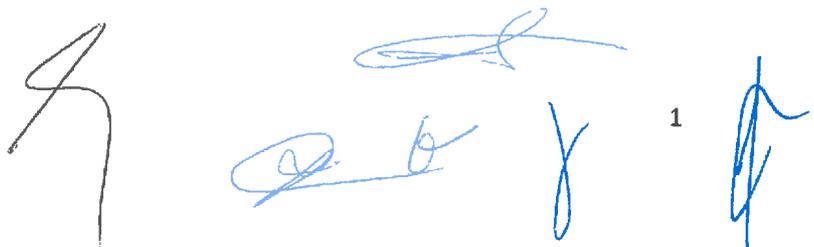
La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Asimismo, el 7 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, que será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017 (Nota 23).

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

La Sociedad dominante adquiere 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, S.A.U. por tanto, continúa 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, S.A.U. 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."



1

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

#### c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties, S.A.U., es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2016:

Nombre de Sociedad	País de constitución	Participación (Grupo)		Participación (No dominantes)		Actividades principales
		2016	2015	2016	2015	
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

Las tres sociedades dependientes fueron adquiridas por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. en diciembre de 2016. Estas combinaciones de negocios se detallan en la Nota 4.

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE 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 2016, 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 2016, 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 y están cubiertas por la NIIF 1, " Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

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 2.4 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 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 15 de febrero de 2017, y se espera sean aprobadas sin modificación.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

#### 2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016:

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2016 se han aplicado las siguientes normas:

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios."
  - o NIIF 8 "Segmentos de explotación."
  - o NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles."
  - o NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas."
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas."
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar."
  - o NIC 19, "Retribuciones a los empleados."
- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar."

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

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 estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación aún no es obligatoria y que el Grupo no ha adoptado anticipadamente:

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

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

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

A la fecha de firma de 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 16 "Arrendamientos."
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar."
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas."
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes."
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones."

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016:
  - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera."
  - o NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades."
  - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos."
- NIIF 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias."
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera."

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 caso de ser adoptadas por la Unión Europea. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

### 2.3 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera

#### a) Bases de transición a las NIIF-UE

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2016 son las primeras cuentas anuales que cumplen con NIIF-UE. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

La fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas es el 31 de diciembre de 2016. La fecha de adopción de las NIIF-UE es el 1 de enero de 2015, ya que la Sociedad dominante se constituye como resultado de la reestructuración del negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas llevada a cabo por su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., que se encontraba bajo control común.

En la preparación de estas cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo ha aplicado todas las excepciones obligatorias en la medida en que fueran de aplicación, y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE, al no resultar de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización del inmovilizado material e intangible, las inversiones inmobiliarias y los instrumentos financieros derivados a valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado global.

#### b) Las excepciones obligatorias

A continuación, se exponen las excepciones obligatorias aplicables en la NIIF 1 aplicadas en la conversión de los PCGA anteriores a la NIIF-UE.

#### Excepción para las estimaciones

Las estimaciones bajo NIIF al 31 de diciembre de 2016 son consistentes con las estimaciones hechas en la misma fecha en conformidad con los PCGA anteriores.

Las otras excepciones obligatorias de la NIIF 1 no se han aplicado ya que éstas no son relevantes para el Grupo:

- Baja de activos financieros y pasivos financieros.
- Las participaciones no dominantes.
- Préstamos públicos.
- Contabilidad de cobertura.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

#### c) Primeras cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE

Estas primeras cuentas anuales consolidadas presentadas bajo NIIF-UE no incluyen conciliación alguna entre patrimonio neto y la cuenta de resultados presentados bajo dichos principios y otros PCGA, al no haberse presentado cuentas anuales consolidadas bajo ningunos otros principios contables previamente.

No obstante, puesto que el Grupo ha optado por el modelo de revalorización de activos fijos valorando la totalidad de los elementos que tiene registrados bajo los epígrafes de Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado al valor razonable conforme las NIC 16, NIC 38 y NIC 40 (Notas 6, 7 y 8), se muestra a continuación el ajuste agregado realizado al importe en libros de los activos bajo PGC (principios bajo los que se presentan las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo):

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
Ajuste de valoración de inversiones inmobiliarias	3.263	417	-
Ajuste de valoración de inmovilizado material	137	136	-
Ajuste de valoración de inmovilizado intangible	10	-	-
<b>Total ajuste neto de valoración activos fijos a valor razonable</b>	<b>3.410</b>	<b>553</b>	<b>-</b>

#### 2.4 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 2016. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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

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

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

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función de la variable relevante 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

#### Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 8 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 143.687 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (31 de diciembre de 2015: 15.049 miles de euros y 1 de enero de 2015: 14.441 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

#### 2.5 Consolidación

##### (a) Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

##### (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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

#### 2.6 Comparación de la información

Tal y como se ha dispuesto en la Nota 1. fruto de la escisión por segregación de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y las escisiones parciales de "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.", se aportó a la sociedad dominante de este Grupo la línea de negocio inmobiliaria de activos en gestión de rentas, que hasta la escisión formaba parte de los estados financieros 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."

Esta transacción ha sido contabilizada como una reorganización de capital teniendo en cuenta que Grupo Ortiz Properties, S.A. fue constituida el 25 de octubre de 2016 y por tanto, la operación no está dentro del alcance de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". Esto significa que los activos y pasivos adquiridos se han contabilizado en estas cuentas anuales consolidadas a sus importes en libros anteriores a la operación y no han sido registrados a valor razonable.

Como consecuencia de que la operación se ha realizado en el marco de una reorganización de capital entre de cuatro sociedades bajo control común, deben presentarse saldos comparativos. Por tanto, las cifras del ejercicio 2015 incluidas a efectos comparativos corresponden a los importes valores que los ingresos, gastos, activos y pasivos escindidos hubieran tenido en a la fecha en unas cuentas consolidadas formuladas bajo NIIF-UE.

#### 2.7 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 14.600 miles de euros (2015: 18 miles de euros), motivado principalmente por el vencimiento en 2017 del préstamo hipotecario relativo a la financiación de la promoción de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra de Colmenar y las cuotas a satisfacer en 2017 de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas (Nota 14).

No obstante, con fecha 8 de febrero de 2017 el Accionista Único de la Sociedad dominante realizó una ampliación de capital dineraria por importe de 4.101 miles de euros mediante la creación de 136.464 nuevas acciones de 30,05 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 90,08 euros la acción, lo que ha supuesto un desembolso total de 16.396 miles de euros (Nota 23).

Estos fondos serán destinados en la cuantía necesaria a atender puntualmente los pagos de dichos préstamos.

Por ello, las cuentas anuales 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.

#### 2.8 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



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- Parking
- Estación de servicio

#### 2.9. Inmovilizado Intangible

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

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, el Grupo registra los elementos de inmovilizado intangible cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, por su valor revalorizado, que es su valor razonable en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se realizan semestralmente, en cada cierre de 30 de junio y 31 de diciembre, en base a las tasaciones obtenidas de terceros independientes.

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

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

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

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

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

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el ejercicio 2016 ha ascendido a 21 miles de euros (2015: 0).

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.12).

#### 2.10. Inmovilizado Material

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

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

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

	<u>Coficiente medio</u>
Construcciones (Gasolinera)	12 %

El gasto por amortización del inmovilizado material en el ejercicio 2016 ha ascendido a 183 miles de euros (2015: 181 miles de euros).

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

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.12).

#### 2.11. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias desde el ejercicio 2016 el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 30 de junio y 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 periodo 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 periodo en que se producen.

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

#### 2.12 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

#### 2.13 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

#### 2.14 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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".

#### 2.15 Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

#### 2.16 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.

#### 2.17 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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.

#### 2.18 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el otro resultado global o en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el otro resultado global o en el patrimonio neto, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

La recuperación futura del importe en libros de los activos fijos a valor razonable producirá un flujo de beneficios económicos imponibles para la empresa, puesto que los importes imponibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuesto diferido.

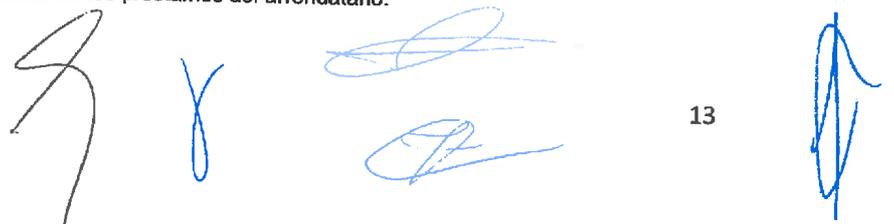
#### 2.19 Arrendamientos

##### 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 2.21).

##### 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.



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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.

#### 2.20 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.

#### 2.21 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.

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.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

#### 2.22 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.

#### 2.23. 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.

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

Referenciado a Euribor	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (**)
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	8.535	1.138	1.906
Endeudamiento del Grupo(**)	67.862	1.138	1.906
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	12%	100%	100%

(\*) Cifras proforma no auditadas

(\*\*) Incluye "Deudas con entidades de crédito" y "Arrendamientos Financieros" referenciados a Euribor.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tenía derivados contratados en relación a los préstamos del Grupo, ya que el nivel de endeudamiento era muy reducido.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, por los deudores varios y por el efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

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

#### c) Riesgo de liquidez

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

#### d) Gestión de riesgo de capital

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

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Deuda financiera	68.190	1.475	2.251
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.019)	(127)	(489)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>67.171</b>	<b>1.348</b>	<b>1.762</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>63.744</b>	<b>18.497</b>	<b>18.497</b>
<b>Apalancamiento (**)</b>	<b>51,30%</b>	<b>6,79%</b>	<b>9,52%</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

En el marco de la reestructuración del negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas llevada a cabo por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2016 se han realizado 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.

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

	Miles de euros			
	ALDIGAVIA	ALDIGAVIA OFICINAS	ORTEGA Y GASSET PARK	TOTAL
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	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
<b>Total activos</b>	<b>49.906</b>	<b>74.075</b>	<b>18.975</b>	<b>142.956</b>
Débitos y partidas a pagar	22.324	61.762	7.120	91.206
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	10.172	10.549	2.567	23.288
<b>Total pasivos</b>	<b>32.496</b>	<b>72.311</b>	<b>9.687</b>	<b>114.494</b>
<b>ACTIVOS Y PASIVOS A VALOR RAZONABLE</b>	<b>17.410</b>	<b>1.764</b>	<b>9.288</b>	<b>28.462</b>
Contraprestación transferida	17.934	15.147	10.012	43.093
<b>COSTE DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS</b>	<b>17.934</b>	<b>15.147</b>	<b>10.012</b>	<b>43.093</b>
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. ha consistido 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, S.A.U. 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. descritos en la Nota 20.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado 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 tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. 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.

2016

	Miles de euros					
	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
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(503)</b>	<b>(456)</b>	<b>3.992</b>	<b>(16)</b>	<b>660</b>	<b>3.678</b>
Ingresos financieros	-	-	26	-	-	26
Gastos financieros	(156)	(204)	(40)	(62)	-	(462)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(156)</b>	<b>(204)</b>	<b>(14)</b>	<b>(62)</b>	<b>-</b>	<b>(436)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(659)</b>	<b>(660)</b>	<b>3.978</b>	<b>(78)</b>	<b>660</b>	<b>3.242</b>
Impuestos sobre las ganancias	(901)	1.346	(1.036)	(12)	-	(603)
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>(1.560)</b>	<b>686</b>	<b>2.942</b>	<b>(90)</b>	<b>660</b>	<b>2.639</b>

2015 (\*)

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	-	-	425	-	4.474	4.899
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	193	-	-	193
Gastos operativos	(167)	-	(149)	-	(4.103)	(4.418)
Amortización	-	-	-	-	(181)	(181)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	-	3
Otros resultados	-	-	(54)	-	(10)	(64)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>418</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>432</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	-	-	(38)	-	(9)	(47)
<b>Resultado financiero</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(47)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>386</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>386</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2016

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
<b>Activos no corrientes</b>						
Inmovilizado intangible	-	-	-	18.320	-	18.320
Inversiones inmobiliarias	67.121	44.470	25.516	-	6.580	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	11	-	42	-	-	53
Activos por impuestos diferidos	4.726	140	11	76	-	4.953
	<b>71.858</b>	<b>44.610</b>	<b>25.569</b>	<b>18.396</b>	<b>6.580</b>	<b>167.013</b>
<b>Activos corrientes</b>						
Existencias	3	4	-	-	62	69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	177	6	379	8	-	570
Activos por impuestos corrientes	115	12	-	-	-	127
Otros activos corrientes	41	89	220	30	-	380
Efectivo	54	223	234	489	19	1.019
	<b>390</b>	<b>334</b>	<b>833</b>	<b>527</b>	<b>81</b>	<b>2.165</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
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
	<b>52.692</b>	<b>23.682</b>	<b>2.663</b>	<b>9.291</b>	<b>341</b>	<b>88.669</b>
<b>Pasivos corrientes</b>						
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
	<b>7.388</b>	<b>8.068</b>	<b>1.024</b>	<b>252</b>	<b>33</b>	<b>16.765</b>

31 de diciembre de 2015 (\*)

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
<b>Activos no corrientes</b>						
Inmovilizado material	-	-	-	-	6.580	6.580
Inversiones inmobiliarias	4.446	-	10.602	-	-	15.049
Otros activos no corrientes	11	-	19	-	-	30
Activos por impuestos diferidos	2	-	4	-	6	11
	<b>4.459</b>	<b>-</b>	<b>10.625</b>	<b>-</b>	<b>6.586</b>	<b>21.670</b>
<b>Activos corrientes</b>						
Existencias	-	-	-	-	66	66
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	19	-	181	200
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	-	65	65
Efectivo	-	-	50	-	77	127
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>388</b>	<b>458</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	1.248	-	-	1.248
Otros pasivos financieros no corrientes	11	-	139	-	-	150
Pasivos por impuestos diferidos	737	-	160	-	339	1.235
	<b>748</b>	<b>-</b>	<b>1.547</b>	<b>-</b>	<b>339</b>	<b>2.633</b>
<b>Pasivos corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	227	-	-	227
Otros pasivos corrientes	-	-	1	-	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	102	-	145	248
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>145</b>	<b>476</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

MEMORIA CONSOLIDADA  
(Expresada en miles de euros)

1 de enero de 2015 (\*)

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
<b>Activos no corrientes</b>						
Inmovilizado material	-	-	-	-	6.580	6.580
Inversiones inmobiliarias	4.130	-	10.311	-	-	14.441
Otros activos no corrientes	20	-	16	-	-	36
Activos por impuestos diferidos	2	-	4	-	7	13
	<u>4.152</u>	<u>-</u>	<u>10.331</u>	<u>-</u>	<u>6.587</u>	<u>21.070</u>
<b>Activos corrientes</b>						
Existencias	-	-	-	-	77	77
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	-	2	-	245	257
Otros activos corrientes	-	-	505	-	54	559
Efectivo	47	-	26	-	417	489
	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>533</u>	<u>-</u>	<u>793</u>	<u>1.383</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	1.589	-	131	1.720
Otros pasivos financieros no corrientes	20	-	139	-	-	159
Pasivos por impuestos diferidos	764	-	119	-	387	1.271
	<u>784</u>	<u>-</u>	<u>1.848</u>	<u>-</u>	<u>518</u>	<u>3.150</u>
<b>Pasivos corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	309	-	224	533
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	72	-	200	273
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>381</u>	<u>-</u>	<u>424</u>	<u>806</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	-
<b>Valor neto contable a 1/01/2015 (*)</b>	-
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	-
Dotación a la amortización	-
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	-
<b>Valor neto contable a 31/12/2015 (*)</b>	-
Altas por combinaciones de negocio (Nota 4)	18.311
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	21
Dotación a la amortización	(21)
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	18.341
	(21)
<b>Saldo a 31/12/2016</b>	<u>18.320</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 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 las 598 restantes serán explotadas por la Sociedad durante un período de 50 años y se entregarán a Escuelas Pías al término de dicho plazo.

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

#### 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 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 (Nota 14.a).

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

#### Procedimiento de valoración

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

Los resultados reconocidos en el epígrafe "reserva de revalorización" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 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 8).

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Terrenos y construcciones</u>
Coste	
Amortización Acumulada	7.070
Valor neto contable a 1/01/2015 (*)	<u>(490)</u>
	<u>6.580</u>
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	194
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	(13)
Dotación a la amortización	(181)
Coste	
Amortización Acumulada	7.264
Valor neto contable a 31/12/2015 (*)	<u>(684)</u>
	<u>6.580</u>
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	202
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	(19)
Dotación a la amortización	(183)
Trasposos - Coste	(7.466)
Trasposos - Amortización Acumulada	886
Coste	
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 31/12/2016	<u>-</u>
	<u>-</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2015 no existen elementos de inmovilizado material afectos a garantías ni restricciones a la titularidad.

A 1 de enero de 2015 los elementos de inmovilizado material, por importe de 6.580 miles de euros se encontraban en garantía de devolución de un préstamo hipotecario que ascendía a 355 miles de euros (Nota 14).

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 el inmovilizado material ha sido reconocido por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en 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 8).

**8. 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:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones</u>
	<u>inmobiliarias</u>
<b>Saldo a 1/1/2015 (*)</b>	<b>14.441</b>
Altas	415
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	193
<b>Saldo a 31/12/2015 (*)</b>	<b>15.049</b>
Trasposos	6.580
Altas	205
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	117.821
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.032
<b>Saldo a 31/12/2016</b>	<b>143.687</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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:

	<u>2016</u>	<u>Miles de euros</u>
		<u>2015 (*)</u>
Ingresos por arrendamiento	973	425
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(542)	(143)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(247)	(286)
	<u>184</u>	<u>(4)</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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 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.

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

#### Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 59.687 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 1.898 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 1.930 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 5 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 10 años.

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	1/01/2015 (*)
Menos de un año	5.161	549	396
Entre uno y cinco años	17.886	1.655	1.559
Más de cinco años	21.235	546	306
	<b>44.282</b>	<b>2.750</b>	<b>2.261</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

#### 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 2016, existen activos inmobiliarios por un importe de 100.461 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 5.743 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 5.784 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 61.554 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 1.475 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 1.896 miles de euros) (Nota 14).

#### 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 período 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 período determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho período. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 2.4 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, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 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:

**Activos financieros**

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Créditos derivados y otros			Total		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	53	30	36	53	30	36
	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Créditos derivados y otros			Total		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	950	265	817	950	265	817
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	1.019	127	489	1.019	127	489
	<b>1.969</b>	<b>392</b>	<b>1.306</b>	<b>1.969</b>	<b>392</b>	<b>1.306</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresado en miles de euros)

**Pasivos financieros**

Miles de euros

31/12/2016	Deuda financiera			Pasivos financieros a largo plazo			31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	Derivados y otros		Total			
				31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)				
56.441	1.248	1.718	756	101	111	57.196	1.349	1.829	
-	-	-	6.259	-	-	6.259	-	-	
<b>56.441</b>	<b>1.248</b>	<b>1.718</b>	<b>7.015</b>	<b>101</b>	<b>111</b>	<b>63.456</b>	<b>1.349</b>	<b>1.829</b>	

Débitos y partidas a pagar (Nota 14)  
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)

(\*) Cifras proforma no auditadas

Miles de euros

31/12/2016	Deuda financiera			Pasivos financieros a corto plazo			31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	Derivados y otros		Total			
				31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)				
11.749	227	533	4.711	234	273	16.460	461	806	
-	-	-	91	-	-	91	-	-	
<b>11.749</b>	<b>227</b>	<b>533</b>	<b>4.802</b>	<b>234</b>	<b>273</b>	<b>16.551</b>	<b>461</b>	<b>806</b>	

Débitos y partidas a pagar (Nota 14)  
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresado en miles de euros)

**9.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS**

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

**Activos Financieros**

	Miles de Euros						
	Activos financieros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores	
<b>Inversiones financieras en partes vinculadas (Nota 20)</b>	213	-	-	-	-	-	213
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	167	-	-	-	-	53	220
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	216	-	-	-	-	-	216
- Clientes, partes vinculadas (Nota 20)	354	-	-	-	-	-	354
- Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	<b>950</b>	-	-	-	-	<b>53</b>	<b>1.003</b>

**Pasivos financieros**

	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	7.770	12.986	348	340	251	6.098	27.793
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	3.979	3.899	4.055	4.221	4.644	19.599	40.397
- Otros pasivos financieros	458	172	141	128	140	175	1.214
<b>Derivados</b>	-	-	-	-	6.259	-	6.259
<b>Deudas con partes vinculadas (Nota 20)</b>	91	-	-	-	-	-	91
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	212	-	-	-	-	-	212
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 20)	4.012	-	-	-	-	-	4.012
- Acreedores varios	14	-	-	-	-	-	14
- Personal	16	-	-	-	-	-	16
	<b>16.552</b>	<b>17.057</b>	<b>4.544</b>	<b>4.689</b>	<b>11.294</b>	<b>25.871</b>	<b>80.006</b>

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>			
- Otros activos financieros	53	30	36
	<u>53</u>	<u>30</u>	<u>36</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>			
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	216	41	218
- Clientes, partes vinculadas (Nota 20)	354	33	-
- Deudores varios	-	126	39
- Activos por impuesto corriente (Nota 17)	127	-	-
- Inversiones en entidades vinculadas a corto plazo (Nota 20)	213	-	505
- Otros activos financieros	167	65	55
	<u>1.077</u>	<u>265</u>	<u>817</u>
	<u>1.130</u>	<u>295</u>	<u>853</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar (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 el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo no había ningún importe vencido a 31 de diciembre de 2016 y 2015, ni a 1 de enero de 2015, por lo que no se ha reconocido deterioro alguno de las cuentas a cobrar.

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		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Hasta 3 meses	558	200	257
Entre 3 y 6 meses	7	-	-
Entre 6 y 12 meses	5	-	-
Más de 12 meses	-	-	-
	<u>570</u>	<u>200</u>	<u>257</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Tesorería	1.019	127	489
	<u>1.019</u>	<u>127</u>	<u>489</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

#### 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 el capital social de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. está compuesto 629.510 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Capital escriturado	18.917	18.497	18.497
Prima de emisión	54.779	-	-
	<u>73.696</u>	<u>18.497</u>	<u>18.497</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

#### 13. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

##### Reservas

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Reservas por revalorización de inmovilizado	289	136	-
Otros movimientos (Nota 4)	(14.214)	-	-
Reservas consolidadas	<u>(13.925)</u>	<u>136</u>	<u>-</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante que se presentará al Accionista Único para su aprobación es la siguiente:

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Base de reparto</b>			
Pérdidas y ganancias	82	(31)	-
<b>Aplicación</b>			
Capital Social	-	(31)	-
Reserva legal	8	-	-
Otras reservas	74	-	-
	82	(31)	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

**14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo</b>			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	20.023	1.018	1.250
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	36.518	230	468
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	6.259	-	-
- Otros pasivos financieros no corrientes	756	101	111
- Periodificaciones a largo plazo	46	48	50
	63.602	1.397	1.879
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	7.770	86	307
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	3.879	141	226
- Otros pasivos financieros	457	1	1
- Proveedores	212	146	200
- Proveedores partes vinculadas (Nota 20)	4.012	72	72
- Acreedores varios	14	-	-
- Remuneraciones pendientes de pago	16	15	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	314	15	-
- Deudas con partes vinculadas (Nota 20)	91	-	-
	16.765	476	806

(\*) Cifras proforma no auditadas

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.









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

MEMORIA CONSOLIDADA  
(Expresada en miles de euros)

a) Deudas con entidades de crédito

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

ENTIDAD	FECHA DE VENCIMIENTO	DISPUESTO A 31/12/16	DISPUESTO A 31/12/15 (*)	DISPUESTO A 1/01/15 (*)	TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO EN 2016	TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO EN 2015 (*)	ACTIVO FINANCIADO
CAIXABANK	01/04/2038	27	27	28	3,57%	3,57%	Los Cisnes
BBVA	30/06/2024	192	215	246	3,57%	3,57%	Paris
CAIXABANK	01/09/2038	301	310	318	3,85%	3,85%	Sidney
BANKIA	03/08/2024	283	315	345	3,20%	3,39%	Atenas
BANKIA	03/08/2024	10	11	12	3,11%	3,39%	Robles II
IBERCAJA	31/10/2034	78	81	85	0,60%	0,75%	Álamos
BBVA	31/12/2024	72	80	89	0,60%	0,75%	Robles I
BANKIA	11/07/2025	17	19	21	3,20%	3,38%	Colmenar
BBVA	28/02/2038	40	43	55	3,39%	1,30%	Espartales
BBVA	30/06/2018	12.664	-	-	6%	-	Paracuellos
BANKIA	16/03/2017	7.384	-	-	6%	-	La Estación
SABADELL	30/12/2030	6.766	-	-	2,65%	-	(Colmenar)
PRÉSTAMO ICO							Parking Ortega
CAIXABANK	28/07/2016	-	-	355	-	-	y Gasset
							Gasolinera
Efecto coste amortizado		(130)	-	-			
Intereses devengados pendientes de pago		89	3	3			
<b>TOTAL</b>		<b>27.793</b>	<b>1.104</b>	<b>1.557</b>			

(\*) Cifras proforma no auditadas

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Notas 6 y 8). Devengan un tipo de interés variable de Euribor más margen, excepto los préstamos asociados a las promociones "Los Cisnes" y "Sidney" que devengan un tipo de interés fijo

Algunos de estos contratos de préstamo están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a 1 de enero de 2015 todos los ratios se consideran cumplidos.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 89 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 3 miles de euros y a 1 de diciembre de 2015: 3 miles de euros). Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

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:

Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio:	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
- Hasta 1 año	3.979	141	226
- Entre 1 y 5 años	36.418	230	468
- Más de 5 años	-	-	-
Gastos financieros no devengados	-	-	-
<b>Valor actual al cierre del ejercicio</b>	<b>40.397</b>	<b>371</b>	<b>694</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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 2.19). 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

	2016	2015 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	36	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	902	891
Total pagos pendientes	-	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

Se entenderá por "Periodo 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 "Periodo 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.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	6.259	-	-
<b>Total</b>	<b>6.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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 14 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

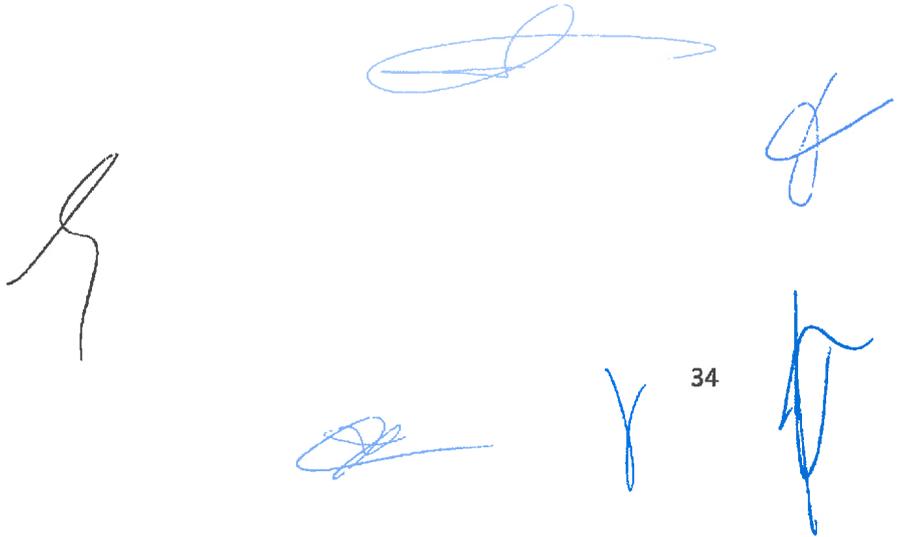
Como parte de las combinaciones de negocios descritas en la nota 4 el Grupo adquiere pasivos por derivados financieros por importe de 7.593 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 58.616 miles de euros (2015:0).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el ejercicio 2016 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -1.334 miles de euros.

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que asciende 261 miles de euros (2015: 0) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, 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.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top center, a signature on the left, a signature at the bottom center, a signature on the right, and a signature at the bottom right.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**16. IMPUESTOS DIFERIDOS**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Amortización no deducible	31	11	13
Ajustes al valor razonable de inversiones Inmobiliarias	4.706	-	-
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	216	-	-
<b>Total Activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4.953</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Libertad de amortización	17.113	1.130	1.661
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.364	-	-
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.573	-	-
Ajustes al valor razonable del inmovilizado material	-	45	-
Otros	17	61	57
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>25.067</b>	<b>1.236</b>	<b>1.718</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante los ejercicios 2016 y 2015 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 2016	11	-	-	11
Combinaciones de negocios (Nota 4)	23	4.706	224	4.953
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(3)	-	(8)	(11)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>31</b>	<b>4.706</b>	<b>216</b>	<b>4.953</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Saldo a 1 de enero de 2015 (*)	13	13
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(2)	(2)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015 (*)</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>				
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>1.130</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>1.236</b>
Combinaciones de negocios (Nota 4)	16.456	6.832	-	23.288
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(473)	1.009	(2)	534
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	51	-	51
Otros movimientos	-	-	(42)	(42)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>17.113</b>	<b>7.937</b>	<b>17</b>	<b>25.067</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>				
<b>Saldo a 1 de enero de 2015 (*)</b>	<b>1.661</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>1.718</b>
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(531)	-	4	(527)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	45	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015 (*)</b>	<b>1.130</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>1.236</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El Grupo ha procedido 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.

**17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

Grupo Ortiz Properties, S.A.U. 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.

El gasto por impuesto sobre sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Impuesto(gasto)/ corriente	(58)	(525)
Impuesto diferido (Nota 16)	(545)	525
<b>Total Ingreso/(Gasto) por Impuesto</b>	<b>(603)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El Impuesto sobre beneficios del Grupo difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo aplicable a los beneficios de las sociedades consolidadas. La conciliación entre el importe teórico de impuesto sobre beneficios y el gasto por impuesto se muestra a continuación:

36

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>3.242</b>	<b>386</b>
Impuesto teórico a tipo aplicable (25%)	(811)	(97)
Ingresos no tributables/(Gastos no deducibles)	208	97
<b>(Gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>(603)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**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 2016 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios abiertos desde 2012.

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.

**18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**19. INGRESOS Y GASTOS**

**A) Ingresos**

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

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Arrendamientos	973	425
Parking	131	-
Explotación de gasolinera	4.296	4.474
<b>TOTAL</b>	<b>5.400</b>	<b>4.899</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**B) Coste de ventas**

El desglose de costes de ventas por actividad es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Arrendamientos	(1.276)	(131)
Parking	(15)	-
Explotación de gasolinera	(3.468)	(3.777)
<b>TOTAL</b>	<b>(4.759)</b>	<b>(3.908)</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**C) Gastos de personal**

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

	Miles de euros	
	2.016	2015 (*)
Sueldos, salarios y asimilados	253	161
Cargas sociales	78	32
	<b>331</b>	<b>193</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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 ejercicio del Grupo, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	4	4
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	6	6
	<b>10</b>	<b>10</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015:

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

	2015 (*)		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-
Jefes administrativos, técnicos y de obra	4	-	4
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
	5	1	6
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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 2016 y 2015.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

**D) RESULTADO FINANCIERO**

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
<b>Gastos financieros</b>	462	47
<b>Por deudas con terceros</b>	462	47
Intereses de Deudas L/P Entidades de Crédito	462	47

(\*) Cifras proforma no auditadas

**20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

La matriz última de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., la cual es propietaria del 100% del Capital de la misma. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 y a 1 de enero de 2015, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

**31 de diciembre 2016**

Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores 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 Area Inmobiliaria, S.A.U.	23	(85)	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(8)	-	-
Fortem Integral, S.L.	9	(147)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>354</b>	<b>(4.012)</b>	<b>213</b>	<b>(91)</b>

**31 de diciembre 2015 (\*)**

Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Cuenta corriente
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	33	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(72)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**1 de enero de 2015 (\*)**

Empresas del grupo	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Cuenta corriente
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-	505	-
Elecor, S.A.U.	-	(72)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>505</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

#### 2016

Empresas del grupo	Ventas	Compras	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 Area Inmobiliaria, S.A.U.	19	(88)	-	-
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.016</b>	<b>(930)</b>	<b>(590)</b>	<b>(45)</b>

#### 2015 (\*)

Empresas del grupo	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

#### Contratos con el Accionista Único

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

- 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, S.A.U. 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 Accionista Único de la Sociedad Dominante, descrito en la Nota 12.

#### Garantías recibidas de partes vinculadas

El Accionista Único de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 25.016 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (31 de diciembre y a 1 de enero de 2015: 0).

## 21. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2015 y 2016, no se ha devengado importe alguno en concepto de retribución por los miembros del Consejo de Administración.

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 el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

#### Retribución y préstamos al personal de alta dirección

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	3	-
Indemnizaciones por cese	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-
	<u>3</u>	<u>-</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

Durante el ejercicio 2016 y 2015, 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.

## 22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El grupo ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

El principal aspecto medioambiental generado por la propia actividad de las sociedades que supone riesgo para el medio ambiente, es la generación de residuos peligrosos.

## 23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios y sus contratos de arrendamiento, con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por un período de 10 años. El contrato incluye entre otros la prestación de servicios de gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos.

El 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad Dominante comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus 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.

Con fecha 8 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 a un único accionista, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

El 10 de febrero de 2017 el Grupo ha cancelado de forma anticipada el préstamo hipotecario que mantenía en relación con la promoción de viviendas VPPAOC de Paracuellos del Jarama mediante, así como el derivado relativo a la cobertura del mismo mediante el desembolso de 13.694 miles de euros.

**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 (2015:0)

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Grupo, ascendieron a 4,5 miles de euros (2015: 0).



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

**ANEXO I – Detalle de inmuebles**

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	
Grupo Ortiz Properties, S.A.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	
	OFICINAS	Santa María Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdatorres de Jarama, 31 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Cisnes	Calle Entrepeñas, 62, Portal C, Local 1, Ensanche de Vallecas (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de Y, 2 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de Y, 25 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Alamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles II	Calle Alto de Sartenilla, 12 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Fuenlabrada	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA (Fuenlabrada, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Maqua	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 (Gozón, Asturias)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Bañía-Mieres	Polígono Industrial Vega de Bañía, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	
	OFICINAS	Pedregal-Mieres	Calle Manuel Pedregal, 3, planta 1ª, puerta 1 (Mieres, Asturias)	
	ESTACION DE SERVICIO	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	
	Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar el Viejo, Madrid)
		VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)
		VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)
	Ortega y Gasset, S.A.U.	APARCAMIENTOS	Parking	Calle General Díaz Porlier, 56 (Madrid)

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Grupo Ortiz Properties, S.A.U. 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 1 de enero de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios y sus contratos de arrendamiento, con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por un período de 10 años. El contrato incluye entre otros la prestación de servicios de gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos.

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.

Al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de iniciar los trámites para la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil durante el ejercicio 2017.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en explotar y alquilar la cartera de activos existente, mediante la gestión inmobiliaria de los activos en cartera, maximizando la eficacia y la rentabilidad de los inmuebles para aprovechar sus flujos de caja y revalorización futura.

#### 2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Los activos inmobiliarios del Grupo han mostrado un comportamiento excelente durante 2016, alcanzando tasas de ocupación muy elevadas.

A continuación se muestra la evolución de los niveles de ocupación por tipo de activo durante los últimos meses:

% Ocupación	4º Trimestre 2015	1º Trimestre 2016	2º Trimestre 2016	3º Trimestre - 2016	4º Trimestre -2016
Oficinas	83,6%	83,6%	86,3%	91,7%	97,1%
Residencial	72,0%	83,8%	98,9%	97,8%	96,6%
Naves	82,7%	82,7%	82,7%	82,7%	82,7%
Locales	58,6%	58,6%	67,0%	68,3%	65,2%
Aparcamiento	67,6%	80,5%	84,4%	85,8%	100,0%
Estación de Servicio	74,0%	74,0%	74,0%	74,0%	100,0%
TOTAL	74,8%	80,8%	87,6%	89,3%	92,8%

#### 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 principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016**

cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

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

**4. MEDIO AMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo. La misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

**5. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

**6. 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

	2016	2015 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	36	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	902	891
Total pagos pendientes	-	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

**7. ACTIVIDADES DE I+D+i**

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2016.

**8. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

La nota 23 de la memoria adjunta recoge los hechos destacables ocurridos desde el cierre del ejercicio hasta la fecha.

**9. EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA**

En la nota 19 de la memoria adjunta se muestra la evolución de la plantilla del Grupo en el ejercicio 2016.

**10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

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

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016**

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. en fecha 15 de febrero de 2017, 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, S.A.U. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



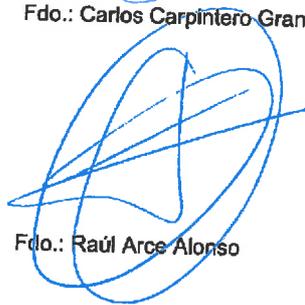
Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



Fdo.: María Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



Fdo.: Juan Luis Domínguez Sidera

**ANEXO III: CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, JUNTO CON EL RESPECTIVO  
INFORME DE AUDITORÍA**

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.**  
**(Anteriormente Denominada GRUPO**  
**ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.)**

Informe de auditoría independiente,  
Cuentas Anuales abreviadas e  
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Grupo Ortiz Properties, S.A.U.):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Grupo Ortiz Properties, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

## Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 y la nota 2.c de la memoria abreviada adjunta, en las que se menciona que la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. se constituyó el 25 de octubre de 2016 como fruto de una escisión por segregación del patrimonio correspondiente al negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas. Si bien la operación de escisión por segregación tuvo efectos contables retroactivos al 1 de enero de 2016, éstas son las primeras cuentas anuales abreviadas que formulan los administradores, no existiendo por tanto cifras comparativas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

20 de junio de 2017



**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2016

(Expresadas en miles de euros)



## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### Nota

- Balance abreviado
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
- Memoria abreviada
- 1 Información general
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3 Criterios contables
  - 3.1. Inmovilizado material
  - 3.2. Inversiones inmobiliarias
  - 3.3. Costes por intereses
  - 3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
  - 3.5. Existencias
  - 3.6. Activos financieros
  - 3.7. Patrimonio neto
  - 3.8. Subvenciones recibidas
  - 3.9. Pasivos financieros
  - 3.10. Impuestos corrientes y diferidos
  - 3.11. Prestaciones a los empleados
  - 3.12. Provisiones y pasivos contingentes
  - 3.13. Reconocimiento de ingresos
  - 3.14. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
  - 3.15. Transacciones entre partes vinculadas
  - 3.16. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias
- 5 Análisis de instrumentos financieros
  - 5.1 Análisis por categorías
  - 5.2 Análisis por vencimientos
- 6 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
- 7 Préstamos y partidas a cobrar
- 8 Efectivo y otros activos líquidos
- 9 Capital social y prima de emisión
- 10 Reservas
- 11 Resultado del ejercicio
- 12 Débitos y partidas a pagar
- 13 Impuestos diferidos
- 14 Ingresos y gastos
- 15 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 16 Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección
- 17 Saldos y transacciones con partes vinculadas
- 18 Honorarios de auditores de cuentas
- 19 Hechos posteriores al cierre

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresado en miles de euros)**

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>61.448</b>
Inmovilizado material	4	-
Inversiones inmobiliarias	4	20.812
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	40.600
Inversiones financieras a largo plazo	5 y 7	26
Activos por impuesto diferido	12	10
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.354</b>
Existencias		62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5 y 7	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	5 y 7	16
Cientes, empresas del grupo y asociadas	5, 7 y 17	353
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5, 7 y 17	664
Inversiones financieras a corto plazo	5 y 7	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5 y 8	253
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>62.802</b>

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.****BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en miles de euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>59.193</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>59.147</b>
Capital	9	18.917
Prima de emisión	9	54.779
Reservas	10	(14.630)
Resultado del ejercicio	11	81
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>46</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.195</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>1.072</b>
Deudas con entidades de crédito	5 y 12	933
Otros pasivos financieros	5 y 12	139
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	13	<b>1.123</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.414</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>494</b>
Deudas con entidades de crédito	5 y 12	89
Acreedores por arrendamiento financiero	5 y 12	230
Otros pasivos financieros	5 y 12	175
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	5, 12 y 17	<b>411</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>509</b>
Proveedores	5 y 12	113
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5, 12 y 17	380
Personal	5 y 12	7
Otras deudas con Administraciones Públicas		9
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>62.802</b>

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(Expresada en miles de euros)**

<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
Importe neto de la cifra de negocios	14	4.916
Aprovisionamientos	14	(3.570)
Otros ingresos de explotación		9
Gastos de personal	14	(312)
Otros gastos de explotación		(494)
Amortización del inmovilizado	4	(425)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		3
Otros resultados		(3)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>124</b>
Ingresos financieros		26
Gastos financieros		(41)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(15)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>109</b>
Impuestos sobre beneficios	15	(28)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	11	<b>81</b>

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### 1. Información general

#### a) Información general

Grupo Ortiz Properties, S.A.U. (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.

La Sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties S.A.U. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en el epígrafe c. Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La actividad inmobiliaria, estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, enajenación, desarrollo urbanístico, alquiler, explotación por cualquier título de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y en general de toda clase de bienes inmuebles y de concesiones administrativas de cualquier naturaleza
- Cualquier tipo de servicio, dentro del negocio inmobiliario, que tenga relación directa o indirecta, con las demás actividades que constituyen el objeto social.

La Sociedad está controlada por su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

A 31 de diciembre de 2016 Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es la sociedad dominante del subgrupo de activos inmobiliarios en gestión de rentas, a través de la participación directa en varias sociedades dependientes.

Asimismo, el 7 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, que será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017 (Nota 19).

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

La Sociedad dominante adquiere 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, S.A.U. por tanto, continúa 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, S.A.U. 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

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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 integran en la Sociedad en dicha fecha son las siguientes:

	25/10/2016
<b>A) ACTIVOS</b>	
Inmovilizado material	6.250
Inversiones inmobiliarias	14.702
Créditos con empresas del grupo	759
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	559
<b>Total Activos</b>	<b>22.270</b>
<b>B) PASIVOS</b>	
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
<b>Total Pasivos</b>	<b>3.600</b>
<b>Total Activos y Pasivos Netos</b>	<b>18.670</b>

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a. Imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales abreviadas 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.

La escisión de la rama de actividad de activos inmobiliarios en gestión de rentas se realizó con efecto retroactivo a 1 de enero de 2016. Las escisiones, como se dispone en la nota 1, se realizaron a una sociedad de nueva constitución, por lo que conforme a lo dispuesto en la consulta nº 14 del BOICAC 85/11, no se deben presentar saldos comparativos al ser las correspondientes al ejercicio 2016 las primeras cuentas anuales que la Sociedad presenta como entidad independiente.

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.

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 abreviadas formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 15 de febrero de 2017, se someterán a la aprobación de su Accionista Único, la sociedad Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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 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.

#### Impuestos sobre las ganancias y activos por impuestos diferidos

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. 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 de la Sociedad.

Los activos por impuestos diferidos se registran cuando es probable su recuperabilidad futura. En tal sentido, 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 Sociedad.

Otra estimación y juicio realizado por la Sociedad de carácter significativo y que se desarrolla con más profundidad en la nota 3.3 se centra en la determinación del valor razonable y el valor recuperable de las existencias e inversiones inmobiliarias que han llevado a la estimación y, en su caso, registro de correcciones por deterioro.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### c. Comparación de la información

La Sociedad se constituyó el 25 de octubre de 2016 y en consecuencia éstas son las primeras cuentas que formulan los administradores, no existiendo por tanto cifras comparativas. Si bien la escisión conforme a las normas contables tuvo efecto retroactivo 1 de enero de 2016, de ahí que los saldos que se presentan corresponden a un ejercicio fiscal y contable completo, período de 12 meses.

### d. Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales abreviadas 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.

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 60 miles de euros. Ante dicha situación, la sociedad considera que el accionista, continuará facilitando el apoyo financiero necesario para garantizar la continuidad de las operaciones.

### e. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose 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.

### g. Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en los artículos 257 y 258 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores presentan las cuentas anuales de forma abreviada.

## 3. Criterios contables

### 3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. El importe de los trabajos realizados por la sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

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

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el ejercicio en que se incurre en ellos. La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

**MEMORIA ABREVIADA**  
**(Expresada en miles de euros)**

**3.2. 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.

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 3.4).

**3.3. 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.

**3.4. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos se someten a pruebas de pérdidas 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 del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

**3.5. 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 3.3).

**3.6. 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

**MEMORIA ABREVIADA  
(Expresada en miles de euros)**

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 lo anterior, 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 pérdidas y ganancias.

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo 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.

**3.7. 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.

**3.8. 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 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,



# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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.

### 3.9. 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.

### 3.8. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el otro resultado global o en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el otro resultado global o en el patrimonio neto, respectivamente

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

La recuperación futura del importe en libros de los activos fijos a valor razonable producirá un flujo de beneficios económicos imponibles para la empresa, puesto que los importes imponibles a efectos fiscales serán diferentes de las



**MEMORIA ABREVIADA  
(Expresada en miles de euros)**

cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuesto diferido.

**3.11. 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 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.

**3.12. 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.

**3.13. 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.

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### 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 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.

### 3.14. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

#### Cuando 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.

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### 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.

### 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.

### **3.15. 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.

### **3.16. 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.

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**MEMORIA ABREVIADA**  
**(Expresada en miles de euros)**

**4. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

**4.1. Inmovilizado material**

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

2016	<i>Miles de euros</i>			
	Terrenos	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
<b>Saldo a 01-01-2016:</b>				
Coste	5.000	1.383	16	<b>6.399</b>
Amortización acumulada	-	-	-	-
<b>Valor contable</b>	<b>5.000</b>	<b>1.383</b>	<b>16</b>	<b>6.399</b>
Dotación para amortización	-	(178)	(3)	<b>(181)</b>
Trasposos – Coste	(5.000)	(1.383)	(16)	<b>(6.399)</b>
Trasposos – Amortización acumulada		178	3	<b>181</b>
<b>Saldo a 31-12-2016:</b>				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
<b>Valor contable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Este epígrafe recogía los elementos de inmovilizado correspondientes a una gasolinera abanderada por Repsol, situada en Madrid en el Ensanche de Vallecas.

El 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo de dichos activos con su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por lo que han sido traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 4.2.).

**4.2. Inversiones inmobiliarias**

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (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 que ha sido traspasado a este epígrafe a 31 de diciembre de 2016, tras la firma del contrato de alquiler descrito anteriormente.

#### Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2016 se ha puesto de manifiesto deterioro alguno de los elementos incluidos bajo este epígrafe.

#### Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos que estén totalmente amortizados.

#### Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluyen una nave que se encuentra bajo un contrato de arrendamiento financiero cuyo valor contable asciende a 1.888 miles de euros. Vence en el plazo de 1 año.

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 3.875 miles de euros en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos ascienden a 1.022 miles de euros (Nota 12).

#### Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

#### Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros
	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento	625
Gastos directos de explotación	(578)
	<u>47</u>

## 5. Análisis de instrumentos financieros

### 5.1 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" a 31 de diciembre de 2016, excepto las participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente:

	Miles de euros	
	Créditos y otros	Total
Inversiones financieras a largo plazo: fianzas (Nota 7)	26	26
	<u>26</u>	<u>26</u>

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**MEMORIA ABREVIADA  
(Expresada en miles de euros)**

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	1.039	1.039
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	253	253
	<b>1.292</b>	<b>1.292</b>

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	933	139	1.072
	<b>933</b>	<b>139</b>	<b>1.072</b>

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	89	1.316	1.405
	<b>89</b>	<b>1.316</b>	<b>1.405</b>

**5.2 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 2016 son los siguientes:

2016	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones financieras (Nota 7)	6	-	11	-	-	15	32
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	1.033	-	-	-	-	-	1.033
<b>Total activos financieros:</b>	<b>1.039</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>1.065</b>

2016	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	89	87	92	99	106	549	1.022
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 12)	230	-	-	-	-	-	230
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12 y17)	411	-	-	-	-	-	411
- Otros pasivos financieros (Nota 12)	175	16	11	24	13	75	314
- Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	500	-	-	-	-	-	500
<b>Total pasivos financieros:</b>	<b>1.405</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>123</b>	<b>119</b>	<b>624</b>	<b>2.477</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

#### 6. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2013 y 2012 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

	Instrumentos de Patrimonio	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	-	-
Altas	40.600	40.600
Saldo a 31 de diciembre de 2016	<b>40.600</b>	<b>40.600</b>

Como parte de la reestructuración llevada a cabo por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (Accionista Único) de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas,

Las altas del ejercicio corresponden a las siguientes operaciones que ha llevado 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 10).
- 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 10).
- 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 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 10).
- 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 (Nota 17).
- 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 (Nota 17).

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

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

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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 2016 son los siguientes:

Sociedad	Patrimonio neto						Dividendos recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas y Resultados de ej. Anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.988	11.279	(10.538)	(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	(251)	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.

### 7. Préstamos y partidas a cobrar

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

	Miles de euros
	<u>2016</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>	
Inversiones financieras a largo plazo: fianzas	26
	<u>26</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16
Clientes, empresas del grupo y asociadas	353
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	664
Inversiones financieras a corto plazo: fianzas	6
	<u>1.039</u>
<b>Total préstamos y partidas a cobrar</b>	<u>1.065</u>

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 2016 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

Durante 2016 la Sociedad no ha provisionado 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.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

#### 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Tesorería	253
<b>Total</b>	<b>253</b>

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

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

#### 9. Capital social y prima de emisión

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 el capital social de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. está compuesto 629.510 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

	<u>31/12/2016</u>
Capital escriturado	18.917
Prima de emisión	54.779
	<b>73.696</b>

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

#### 10. Reservas

Las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 ascienden a (14.630) miles de euros, y derivan 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 6).

# GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### 11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 que se presentará al Accionista único para su aprobación es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b><u>Base de reparto:</u></b>	
Pérdidas y ganancias.	81
	<u>81</u>
<b><u>Aplicación del resultado:</u></b>	
Reserva legal.	8
Reserva voluntaria.	73
	<u>81</u>

### 12. Débitos y partidas a pagar

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
Deudas con entidades de crédito	933
Otros pasivos financieros	139
<b>Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	<u>1.072</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
Deudas con entidades de crédito	89
Acreedores por arrendamiento financiero	230
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	411
Otros pasivos financieros	175
Proveedores	113
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	380
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7
<b>Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	<u>1.405</u>
<b>Total débitos y partidas a pagar:</b>	<u>2.477</u>

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.



**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**MEMORIA ABREVIADA  
(Expresada en miles de euros)**

**12.1.- 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:

2016	Entidad bancaria	Vencimiento	Tipo de interés	Miles de euros	
				Límite nominal 31-12-16	Saldo dispuesto 31-12-16
Préstamo hipotecario	BBVA	31/12/2029	Euribor 1 mes+0,35%	73	73
Préstamo hipotecario	BBVA	01/03/2038	Euribor 12 mes+1,00%	40	40
Préstamo hipotecario	BBVA	30/06/2024	Euribor 1 mes+0,35%	190	190
Préstamo hipotecario	Bankia	03/08/2024	Euribor 12 mes+0,60%	10	10
Préstamo hipotecario	Bankia	03/08/2024	Euribor 12 mes+0,60%	284	284
Préstamo hipotecario	Bankia	11/07/2025	Hipotecario Cajas+1,00%	18	18
Préstamo hipotecario	Ibercaja	31/10/2034	Hipotecario Cajas+1,00%	78	78
Préstamo hipotecario	CaixaBank	01/09/2038	Euribor 1 mes+0,15%	301	301
Préstamo hipotecario	CaixaBank	01/04/2038	Euribor 1 mes+0,15%	28	28
					<b>1.022</b>

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

**12.2.- Acreedores por arrendamiento financiero**

A 31 de diciembre de 2016 este epígrafe recoge el importe de capital a satisfacer en el ejercicio 2017 a La Caixa, en virtud del contrato de arrendamiento financiero que mantiene sobre un edificio de oficinas (Nota 4).

**13. Impuestos diferidos**

**13.1.- Activos por impuestos diferidos**

**Activos por impuestos diferidos:**  
- Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014  
**Total activos por impuestos diferidos:**

Miles de euros
<b>2016</b>
10
<b>10</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

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

2016	Miles de euros	
	Amortización contable no deducible	Total
Activos por impuestos diferidos		
Saldo a 1 de enero de 2016	11	11
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	10	10

#### 13.2.- Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros
	2016
- Efecto impositivo de la subvención (nota 10).	15
- Leasing.	3
- Libertad de amortización.	1.105
<b>Total pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>1.123</b>

El movimiento durante el ejercicio 2016 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

#### 14. 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
	2016
Arrendamientos	620
Explotación de gasolinera	4.296
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.916</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

#### b. Aprovisionamientos

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Arrendamientos	(102)
Explotación de gasolinera	(3.468)
<b>Total importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>(3.570)</b>

#### c. Gastos de personal.

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

	<u>2016</u>
Jefes administrativos y comerciales	4
Operarios	6
<b>Total</b>	<b>10</b>

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

	<u>2016</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Alta Dirección	-	1	1
<b>Total empleados</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios individual de la sociedad en los ejercicios 2016 es la siguiente:

	<u>2016</u>		
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
			<u>81</u>
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio:</b>			<b>81</b>
Impuesto sobre sociedades	27	-	27
<b>Diferencias permanentes:</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Diferencias temporarias:</b>	<b>280</b>	<b>(15)</b>	<b>265</b>
- Con origen en el ejercicio	-	(10)	(10)
- Con origen en ejercicios anteriores	280	(5)	275
<b>Base imponible (resultado fiscal):</b>			<b>377</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se compone de (en miles de euros):

	<u>2016</u>
Impuesto corriente	(94)
Impuesto diferido	66
<b>(Gasto)/Ingreso por Impuesto sobre beneficios</b>	<b>(28)</b>

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

#### 16. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio 2016 los miembros de la Alta Dirección han devengado 3 miles de euros en concepto de retribución. Los miembros del Consejo de Administración no han devengado importe alguno.

Los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección 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 el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Durante el ejercicio 2016 la sociedad 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.

##### 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, S.A.U.

## MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

### 17. 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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Compras / recepción de servicios:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(67)
Agrícola El Casar, S.L.U.	(739)
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	(5)
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	(87)
<b>Total compras / recepción de servicios:</b>	<u>(898)</u>

#### Venta de bienes y prestación de servicios

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Ventas / prestación de servicios:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	41
Agrícola El Casar, S.L.U.	754
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	4
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	19
Fortem Integral S.L.	4
<b>Total Ventas / prestación de servicios:</b>	<u>822</u>

#### Ingresos y gastos de naturaleza financiera

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Ingresos de intereses de préstamos:</b>	
Aldigavia oficinas, S.L.U.	1
<b>Total ingresos de intereses de préstamos:</b>	<u>1</u>

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<b>Proveedores empresas del grupo y asociadas:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(20)
Agrícola El Casar, S.L.U.	(128)
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	(85)
Fortem Integral, S.L.	(147)
<b>Total proveedores empresas del grupo y asociadas:</b>	<u>(380)</u>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

### MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

	<u>Miles de euros</u> <u>2016</u>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	20
Agrícola El Casar, S.L.U.	302
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	23
Fortem Integral, S.L.	8
<b>Total clientes empresas del grupo y asociadas:</b>	<u>353</u>

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 del grupo y asociadas

	<u>2016</u>
<b>Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	213
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	451
<b>Total préstamos de empresas del grupo y asociadas:</b>	<u>664</u>

#### Préstamos recibidos de empresas del grupo y asociadas

	<u>2016</u>
<b>Préstamos de empresas del grupo y asociadas a corto plazo:</b>	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(85)
Aldigavia, S.A.U.	(326)
<b>Total préstamos de empresas del grupo y asociadas:</b>	<u>(411)</u>

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

#### Contratos con el Accionista Único

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

- 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, S.A.U. 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 Accionista Único de la Sociedad Dominante, descrito en la Nota 9.

### 18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8 miles de euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Grupo, ascendieron a 1,5 miles de euros.

**MEMORIA ABREVIADA**  
**(Expresada en miles de euros)**

**19. Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios y sus contratos de arrendamiento, con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por un período de 10 años. El contrato incluye entre otros la prestación de servicios de gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos.

El 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad Dominante comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus 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.

Con fecha 8 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 a un único accionista, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio adicionales a los descritos que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales abreviadas.

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2016**

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties, S.A.U., en su reunión de fecha 15 de febrero de 2017, 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 Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**Firmantes:**



Fdo.: D. Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: D. Carlos Cuervo Arango Martínez



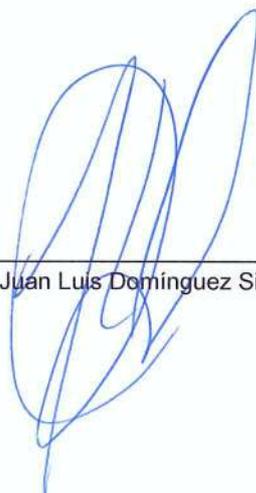
Fdo.: Dª María Carpintero Grande



Fdo.: D. Carlos Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: D. Juan Luis Domínguez Sidera

**ANEXO IV. INFORME DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LA SOCIEDAD  
REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**



**GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.**

Avda. Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

Madrid, 27 de junio de 2017

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha octubre de 2016, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (gesvalt) ha procedido al análisis del valor razonable del Grupo GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES de acuerdo a sus necesidades como empresa cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil. Se ha realizado la valoración a fecha 30 de abril de 2017.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo al requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 14/2016, en su apartado 2.6.5.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

**ÍNDICE**

1. OBJETO Y ALCANCE .....	2
1.1. Objeto .....	2
1.2. Alcance - Información dispuesta .....	3
1.3. Normativa .....	3
2. INFORMACIÓN DE "GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U." .....	4
2.1. Información general .....	4
2.2. Información general Régimen SOCIMI .....	5
2.3. Información financiera .....	8
3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS .....	9
3.1. Introducción .....	9
3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) .....	9
3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares .....	9
3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares .....	9
3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes .....	10
3.2. Metodología utilizada .....	10
4. PROCESO DE VALORACIÓN .....	11
4.1. Identificación de los activos relevantes .....	11
4.2. Ajustes a valor de mercado .....	11
4.3. Tratamiento fiscal .....	15
4.4. Otros ajustes .....	16
5. Resultado de la valoración. Triple NAV .....	17

## 1. OBJETO Y ALCANCE

### 1.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable del **GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES** asumiendo la información contable a 30 de abril de 2017 y las cuentas auditadas a 31 de diciembre de 2016.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 14/2016, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.5.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo a criterios internacionalmente reconocidos, entendiéndose como fin último la determinación del valor razonable del Grupo societario, entendiéndose por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición<sup>1</sup>”*.

En base a lo anterior, para la valoración del citado Grupo societario han sido analizadas la información contable y patrimonial aportada

directamente por el peticionario, y se tienen en cuenta las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación<sup>2</sup>.

Por tanto, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado, observables o información de mercado, pero para otros no. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado, en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

<sup>1</sup> NIIF 13 Medición del valor razonable

<sup>2</sup> En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

### 1.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información:

Información aportada por el peticionario:

- Cuentas anuales auditadas de Grupo Ortiz Properties, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016.
- Cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. del ejercicio 2016.
- Estados Financieros Consolidados Grupo Ortiz Properties, S.A. a 30 de abril de 2017
- Estados Financieros Individuales Grupo Ortiz Properties, S.A. a 30 de abril de 2017
- Información de inversiones inmobiliarias propiedad de la sociedad a fecha 30 de abril de 2017.

Otra información:

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.
- Información detallada del patrimonio neto.

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos como fiable, empleándola para realizar nuestra opinión de valor.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

### 1.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 14/2016, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)

- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A su vez, cabe destacar las siguientes disposiciones:

- Jerarquía de valor: En base a la NIIF 13. Y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.
- Metodología de valoración: Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma:
  - NIIF 13: Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
  - IVS 200: Métodos de aproximación recogidos en los apartados C13 - C30
  - Red Book (RICS): OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.
- Acogimiento de la sociedad al régimen especial de las SOCIMI: Se asume la regulación de la sociedad a través de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre,

por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, gracias a la cual se entiende que el funcionamiento actual y futuro de la sociedad cumplirá con las obligaciones requeridas por dicha ley en materia de:

- Objeto Social
- Obligación de inversión
- Obligación de negociación en mercado regulado
- Obligación de distribución de resultado
- Obligación de información
- Capital mínimo

## 2. INFORMACIÓN DE “GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.”

### 2.1. Información general

Grupo Ortiz Properties, S.A.U., sociedad española constituida el 25 de octubre de 2016 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 Inmobiliarias, S.A.U.” y “Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.”.

El resultado de las escisiones fue la adquisición en bloque y por sucesión universal del 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.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. es la sociedad dominante del grupo GRUPO ORTIZ PROPERTIES S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, y su objeto social es el siguiente:

- La actividad inmobiliaria, estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, enajenación, desarrollo urbanístico, alquiler, explotación por cualquier título de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y en general de toda clase de bienes inmuebles y de concesiones administrativas de cualquier naturaleza.
- Cualquier tipo de servicio, dentro del sector inmobiliario, que tenga relación directa o indirecta, con las demás actividades que constituyen el objeto social.

La sociedad está controlada por un accionista único, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

A 31 de diciembre de 2016, Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es la sociedad dominante del subgrupo de activos inmobiliarios en gestión de rentas, a través de la participación directa en varias sociedades dependientes. Posteriormente, el 7 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de dicha sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, el cual será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

Los activos patrimoniales gestionados por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. está formado por 100.000 metros cuadrados de alquiler con un 96% de ocupación compuesta por distintas categorías de activos.

## 2.2. Información general Régimen SOCIMI

El Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“LSOCIMI”). El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de

Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del grupo 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la LSOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

### 2.3. Información financiera

El balance consolidado sujeto a revisión limitada sobre el que se establece la base de la valoración a fecha 30 de abril de 2017, recoge las siguientes partidas:

<b>BALANCE CONSOLIDADO - GOP- Miles de euros</b>	<b>30/04/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>170.085</b>	<b>167.013</b>
Activo intangible	18.227	18.320
Derechos de superficie	18.227	18.320
Inversiones Inmobiliarias	143.526	143.687
Inversiones financieras a largo plazo	3.420	53
Créditos a empresas vinculadas	2.770	0
Valores representativos de deuda	515	0
Otros activos financieros	135	53
Activos por impuesto diferido	4.912	4.953
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.939</b>	<b>2.165</b>
Existencias	12	69
Deudores comerciales y otras cuentas a	550	570
Activos por impuesto corriente	127	127
Inversiones financieras a corto plazo	818	380
Valores representativos de deuda	27	0
Otros activos financieros	791	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.432	1.019
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>174.024</b>	<b>169.178</b>

La compañía invierte un 97,74 % en activo fijo a fecha de valoración, cuya partida más importante son las inmobiliarias. El activo corriente representa un 2,26 % del total de la estructura económica. Con ello, el

activo corriente más importante del balance son las inversiones financieras a corto plazo.

<b>BALANCE CONSOLIDADO - GOP- Miles de euros</b>	<b>30/04/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>84.174</b>	<b>63.744</b>
Capital Social	23.018	18.917
Prima de emisión	66.731	54.779
Ganancias Acumuladas	-7.190	-11.286
Ajustes por cambios de valor	1.615	1.334
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>85.880</b>	<b>88.669</b>
Deuda financiera	55.442	56.541
Instrumentos financieros derivados	4.774	6.259
Otros pasivos financieros no corrientes	697	756
Pasivos por impuesto diferido	24.906	25.067
Periodificaciones a largo plazo	61	46
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.970</b>	<b>16.765</b>
Deuda financiera	2.997	11.649
Otros pasivos financieros corrientes	209	548
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	764	4.568
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>174.024</b>	<b>169.178</b>

La compañía está fundamentalmente financiada con fondos ajenos a largo plazo y fondos propios. Estos son el 48% y el 49%, respectivamente, de la estructura financiera a fecha de valoración, fundamentalmente formados por prima de emisión y deuda financiera. Por último, resaltar en el pasivo corriente el peso de la deuda financiera.

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

### 3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

#### 3.1. Introducción

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (International Valuation Standards Committee). En su traslación sobre valoraciones de empresa, estos enfoques se concretan en la práctica en varios métodos de valoración, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) (enfoque ingresos)
- Análisis de múltiplos de compañías similares (enfoque mercado)
- Análisis de múltiplos de transacciones similares (enfoque mercado)
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes (enfoque mercado y coste)

A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos.

##### 3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

##### 3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

##### 3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

#### 3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que el Grupo posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico del Grupo. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

### 3.2. Metodología utilizada

El Grupo objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de los activos que posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente de cada elemento (neta en su caso de su efecto fiscal), ya que la elaboración de un plan de desarrollo global, con enajenaciones y

reinversiones sobre elementos no conocidos en la actualidad no parece realizable, al menos en el corto plazo y la incertidumbre de cara a un calendario de desarrollo posterior puede incorporar más incertidumbre al cálculo.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA) existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor de mercado de activos y pasivos.

$$VNC = ATr - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios y la asunción de determinados costes como los de estructura de mantenimiento, siempre que éstos no se encuentren vinculados en las valoraciones intrínsecas de cada uno de los inmuebles.

## 4. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a 30 de abril de 2017.

### 4.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo del Grupo destacan los siguientes elementos:

#### A. Inversiones inmobiliarias

El importe de esta partida corresponde a una cartera constituida por oficinas, viviendas, naves logísticas y otros inmuebles que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo. Todo ello viene detallado en el anexo del presente informe.

Es un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados a fecha de valoración.

#### B. Inmovilizado intangible

El importe de esta partida corresponde a los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Porlier nº 58 de Madrid, destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo.

Dicho activo será susceptible de valoración independiente, el cual se analizará a fecha de valoración.

#### C. Resto de partidas del activo

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

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

### 4.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inmovilizados intangibles.

A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF) y comparación, métodos más utilizados para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Dicho rango de valor se ha considerado teniendo en cuenta una posible variación en las tasas de descuento entre el 0 y el +/- 2%. Como había dicho, en función de las tipologías de los inmuebles valorados.

Tomamos éstas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

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

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

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

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

#### CARTERA DE ACTIVOS A 30 DE ABRIL DE 2017

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias y al inmovilizado inmaterial, de las que se posee la titularidad a fecha 30 de abril de 2017, en concreto, 30 activos, todos ellos recogidos en el anexo.

El valor contable neto de los 30 activos a 30 de abril de 2017 es de 161.753.410,52 € y se detalla a continuación:

Inmueble	Valor Contable NIIF 30/04/17
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>74.268.502</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	22.308.082
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	22.391.837
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21.597.383
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7.971.200
<b>VPPAOC</b>	<b>75.238.402</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	23.679.493
Colmenar Viejo (Madrid)	15.431.128
Alcalá de Henares (Madrid)	9.734.350
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	18.227.333
Estación de Servicio (Madrid)	4.950.000
Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)	2.678.597
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	537.500
<b>Naves</b>	<b>3.626.800</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.283.400
Nave Industrial Baiña (Asturias)	890.000
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	182.000
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	271.400

Inmueble	Valor Contable NIIF 30/04/17
<b>Locales y Plazas</b>	<b>8.619.706</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	138.000
Locales Gran vía de Hortaleza (Madrid)	541.700
Local Tres Cantos (Madrid)	258.300
Local El Mirador de La Vaguada (Madrid)	1.715.500
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares- Madrid)	969.800
Locales y plazas de garaje Promoción Sidney (Madrid)	847.300
Locales y plazas de garaje Promoción Atenas (Madrid)	1.280.400
Locales y plazas de garaje Promoción Paris (Madrid)	877.484
Locales y plazas de garaje Promoción Robles I (Madrid)	317.760
Locales y plazas de garaje Promoción Robles III (Madrid)	347.249
Locales y plazas Cisnes	379.380
Locales y plazas de garaje Fuenlabrada (Madrid)	610.833
Plazas de aparcamiento Los Álamos (Madrid)	270.000
Plazas de aparcamiento Robles II (Madrid)	36.000
Plazas de aparcamiento Colmenar 13.2 (Madrid)	30.000

El rango de valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Valor de mercado	142.757.716,00 €	150.271.280,00 €	157.784.844,00 €

A continuación, se detalla el valor de mercado por inmueble:

Inmueble	RISCs
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>67.121.200</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	20.040.000
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	20.040.000
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	19.070.000
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7.971.200
<b>VPPAOC</b>	<b>70.742.500</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	21.550.000
Colmenar Viejo (Madrid)	14.200.000
Alcalá de Henares (Madrid)	8.720.000
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	18.320.000
Estación de Servicio (Madrid)	4.950.000
Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)	2.465.000
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	537.500
<b>Naves</b>	<b>3.626.800</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.283.400
Nave Industrial Baiña (Asturias)	890.000
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	182.000
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	271.400

Inmueble	RISCs
<b>Locales y Plazas</b>	<b>8.780.780</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	138.000
Locales Gran via de Hortaleza (Madrid)	541.700
Local Tres Cantos (Madrid)	258.300
Local El Mirador de La Vaguada (Madrid)	1.715.500
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares- Madrid)	969.800
Locales y plazas de garaje Promoción Sidney (Madrid)	847.300
Locales y plazas de garaje Promoción Atenas (Madrid)	1.280.400
Locales y plazas de garaje Promoción Paris (Madrid)	893.400
Locales y plazas de garaje Promoción Robles I (Madrid)	317.760
Locales y plazas de garaje Promoción Robles III (Madrid)	370.240
Locales y plazas Cisnes	379.380
Locales y plazas de garaje Fuenlabrada (Madrid)	733.000
Plazas de aparcamiento Los Álamos (Madrid)	270.000
Plazas de aparcamiento Robles II (Madrid)	36.000
Plazas de aparcamiento Colmenar 13.2 (Madrid)	30.000

De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta, cuyo valor de mercado asciende a:

	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Valor de mercado	142.757.716,00 €	150.271.280,00 €	157.784.844,00 €
Plusvalía/ minusvalía	-18.995.694,52 €	-11.482.130,52 €	-3.968.566,52 €

A continuación, se detalla las mencionadas diferencias brutas por activo:

Inmueble	Valor		Diferencia Bruta
	Contable	RISCs	
	NIIF 30/04/17		
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>74.268.502</b>	<b>67.121.200</b>	<b>-7.147.302</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	22.308.082	20.040.000	-2.268.082
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	22.391.837	20.040.000	-2.351.837
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21.597.383	19.070.000	-2.527.383
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7.971.200	7.971.200	0
<b>VPPAOC</b>	<b>75.238.402</b>	<b>70.742.500</b>	<b>-4.495.902</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	23.679.493	21.550.000	-2.129.493
Colmenar Viejo (Madrid)	15.431.128	14.200.000	-1.231.128
Ajalá de Henares (Madrid)	9.734.350	8.720.000	-1.014.350
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	18.227.333	18.320.000	92.667
Estación de Servicio (Madrid)	4.950.000	4.950.000	0
Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)	2.678.597	2.465.000	-213.597
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	537.500	537.500	0
<b>Naves</b>	<b>3.626.800</b>	<b>3.626.800</b>	<b>0</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.283.400	2.283.400	0
Nave Industrial Baiña (Asturias)	890.000	890.000	0
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	182.000	182.000	0
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	271.400	271.400	0

Inmueble	Valor		Diferencia Bruta
	Contable	RISCs	
	NIIF 30/04/17		
<b>Locales y Plazas</b>	<b>8.619.706</b>	<b>8.780.780</b>	<b>161.074</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	138.000	138.000	0
Locales Gran vía de Hortaleza (Madrid)	541.700	541.700	0
Local Tres Cantos (Madrid)	258.300	258.300	0
Local El Mirador de La Vaguada (Madrid)	1.715.500	1.715.500	0
Locales y plazas de garaje Espartales (Ajalá de Hen)	969.800	969.800	0
Locales y plazas de garaje Promoción Sidney (Madrid)	847.300	847.300	0
Locales y plazas de garaje Promoción Atenas (Madrid)	1.280.400	1.280.400	0
Locales y plazas de garaje Promoción Paris (Madrid)	877.484	893.400	15.916
Locales y plazas de garaje Promoción Robles I (Madrid)	317.760	317.760	0
Locales y plazas de garaje Promoción Robles III (Madrid)	347.249	370.240	22.991
Locales y plazas Cisnes	379.380	379.380	0
Locales y plazas de garaje Fuenlabrada (Madrid)	610.833	733.000	122.167
Plazas de aparcamiento Los Álamos (Madrid)	270.000	270.000	0
Plazas de aparcamiento Robles II (Madrid)	36.000	36.000	0
Plazas de aparcamiento Colmenar 13.2 (Madrid)	30.000	30.000	0

#### 4.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial, debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, y como se ha descrito en el apartado 2.2. del presente informe, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
  - b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
  - c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
  - d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
  - e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que el grupo cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que el Grupo ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

#### 4.4. Otros ajustes

Efecto actualización de pasivos por libertad de amortización: en la determinación del valor razonable de cada uno de los activos al cierre del ejercicio 2016, la compañía contempló los flujos fiscales generados por dichos activos. Procede realizar un ajuste para no duplicar el efecto de las minusvalías.

Ventas de activos realizadas en 2017: Durante el ejercicio 2017 se han transmitido una serie de activos. No obstante su impacto no merece consideración de hecho relevante.

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

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por el Grupo. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

g	1%
k	5,87%

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

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2017	2018	2019	2020	2021	N+1
TOTAL	125.856,64 €	133.975,00 €	135.314,75 €	136.667,90 €	138.034,58 €	139.414,92 €
Factor	0,935841	0,931180	0,879551	0,830784	0,784721	
Costes actualizados	124.074,61 €	124.754,50 €	119.016,20 €	113.541,48 €	108.318,59 €	2.246.443,08 €
V.A. Acumulado	124.074,61 €	248.829,51 €	367.845,72 €	481.387,19 €	589.705,79 €	2.836.148,87 €

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

- Variación en las tasas de descuento entre el 0 y el +/- 2%.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1,00%	0,75%
Tasa de descuento	4,87%	3.781.600,22 €	3.545.345,00 €	3.337.761,52 €
	5,87%	2.982.906,13 €	2.836.148,87 €	2.703.723,37 €
	6,87%	2.468.408,91 €	2.368.552,63 €	2.276.854,54 €

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

Impuesto diferido: el Grupo cuenta con un pasivo contingente a fecha de valoración, que minorra el patrimonio neto.

## 5. Resultado de la valoración. Triple NAV

### VALORACIÓN 30 DE ABRIL DE 2017

VALOR DE EMPRESA (en miles de €)	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	84.174,00 €	84.174,00 €	84.174,00 €
Plusvalía / minusvalía	-18.995,69 €	-11.482,13 €	-3.968,57 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	-18.995,69 €	-11.482,13 €	-3.968,57 €
Actualización pasivo por libre amortización	11.735,87 €	11.735,87 €	11.735,87 €
Ventas de activos realizadas	-253,74 €	-253,74 €	-253,74 €
Costes de estructura	-3.781,60 €	-2.836,15 €	-2.276,85 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	72.878,84 €	81.337,85 €	89.410,71 €

Patrimonio ajustado (NNNAV)	72.878.836,26 €	81.337.851,61 €	89.410.708,94 €
Nº de acciones	4.950.004	4.950.004	4.950.004
Valor unitario	14,72 €	16,43 €	18,06 €

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados al Grupo u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado a la veracidad de la información aportada. En este sentido, tanto el balance como toda la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable del Grupo valorado.
- Se han tomado como referencia las cuentas auditadas a 31 de diciembre de 2016 e información contable a 30 de abril de 2017, si bien esta última no ha sido objeto de auditoría o revisión limitada por parte del auditor.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.

- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

## 6. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, a 30 de abril de 2017, de acuerdo a sus necesidades como empresa cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

Patrimonio ajustado (NNNAV)	72.878.836,26 €	81.337.851,61 €	89.410.708,94 €
-----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

### Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles

cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en el Grupo y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 27 de junio de 2017

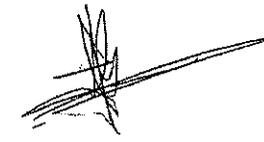
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Adrián Corro Sánchez  
Consultor Advisory Services



Roberto Guñales Agustín  
Business & Intangible Assets Manager  
Advisory Services  
CEVE® Miembro IEAF

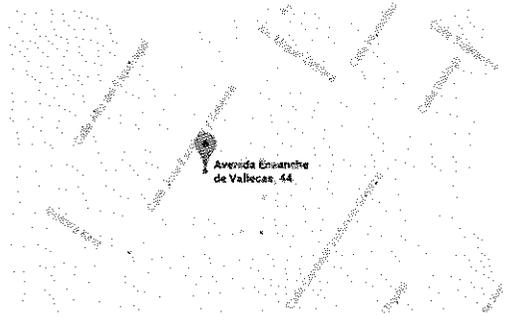
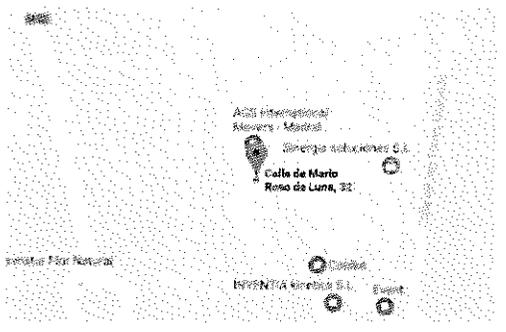


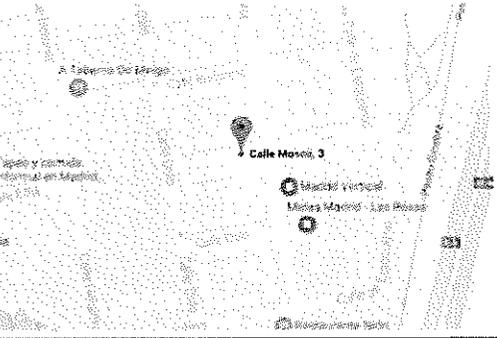
Sergio Espadero Colmenar  
Director Advisory Services  
Representante de la Sociedad

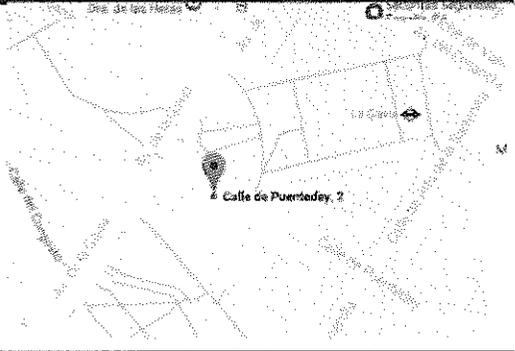
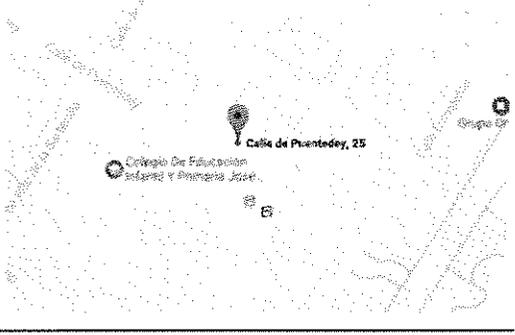
## ANEXOS

Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43744 01-01	1	LOCALES COMERCIALES	Calle Valdetorres de Jarama, 31	Madrid	MADRID	28043	541.700 €	
43749 01-02	2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 "Mirador Vaguada"	Madrid	MADRID	28035	1.715.500 €	
43310 01-03	3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Barbados, 13	Alcalá de Henares	Madrid	28806	8.720.000 €	

Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43754 01-04	4	1 LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A	Madrid	MADRID	28051	847.300 €	
43755 01-05	5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B	Madrid	MADRID	28051	1.280.400 €	
43321 01-06	6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	Calle Entrepeñas, 27	Madrid	MADRID	28051	19.070.000 €	

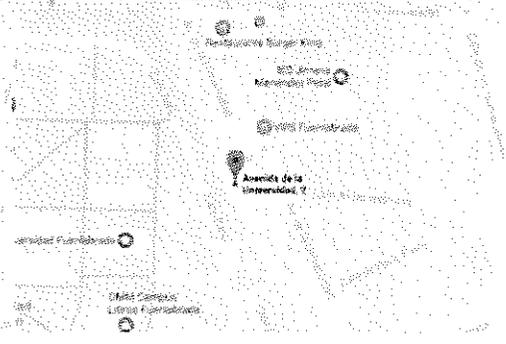
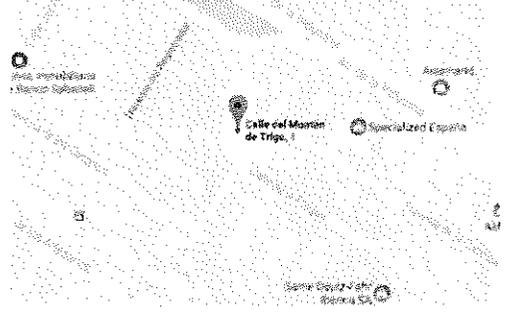
Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43325-01-07	7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y PLAZAS DE GARAJE	Avenida Ensanche de Vallecas, 37	Madrid	MADRID	28051	20.040.000 €	
43329-01-08	8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	Avenida Ensanche de Vallecas, 44	Madrid	MADRID	28051	20.040.000 €	
43511 01-09	9	5 NAVES INDUSTRIALES	Calle Mario Rosso de Luna, 32 - Nave 2, 3, 4, 5 y 6	Madrid	MADRID	28022	2.283.400 €	

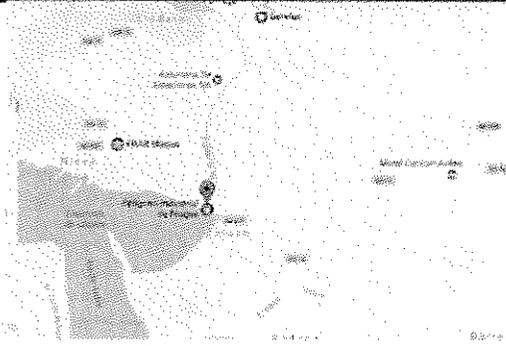
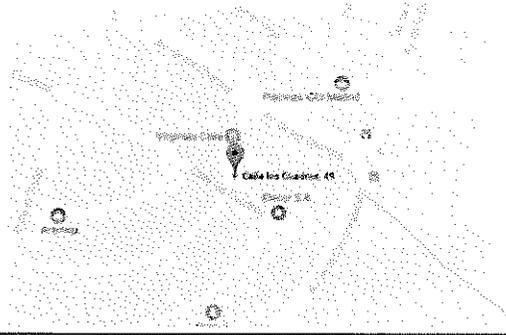
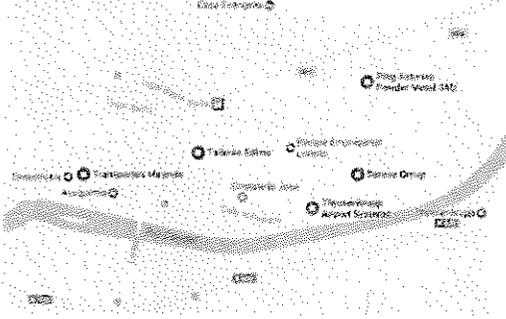
Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43515 01-10	10	EDIFICIO DE OFICINAS	Calle Santa M <sup>a</sup> Magdalena, 14	Madrid	MADRID	28016	7.971.200 €	
43743 01-11	11	LOCAL COMERCIAL	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8	Madrid	MADRID	28022	138.000 €	
44862 01-12	12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	Calle Entrepeñas, 62, Portal C, Local 1, Ensanche de Vallecas	Madrid	MADRID	28051	379.380 €	

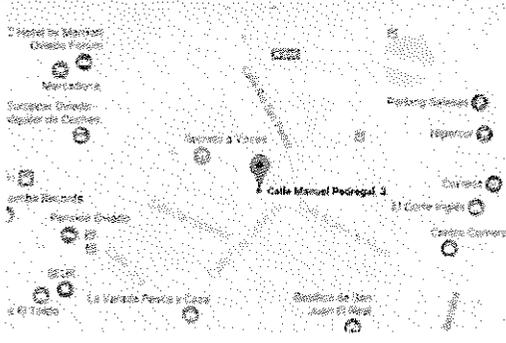
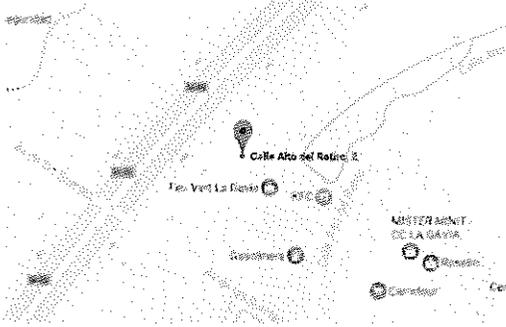
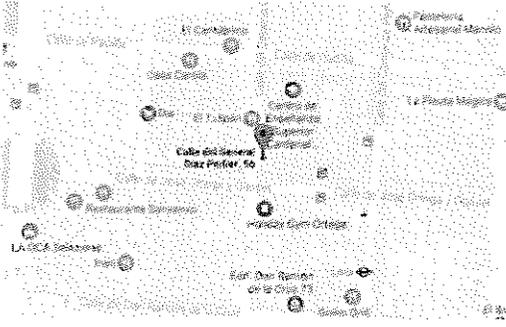
Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43759 01-13	13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Puente de Ibañeta, 2	Madrid	MADRID	28051	317.760 €	
43760 01-14	14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Puente de Ibañeta, 25	Madrid	MADRID	28051	370.240 €	
43761 01-15	15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	Avda de la Gavia, 70	Madrid	MADRID	28051	270.000 €	



Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43292 01-19	19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	Calle Del Ave, 6-8	Colmenar Viejo	Madrid	28870	14.200.000 €	
43333 01-20	20	LOCAL COMERCIAL	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave	El Casar	GUADALAJARA	19170	2.465.000 €	
43764 01-21	21	DOS PLAZAS DE GARAJE EN EDIFICIO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99	Colmenar Viejo	Madrid	28870	30.000 €	

Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43763 01-22	22	LOCALES COMERCIALES CON ACCESO DIRECTO	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA	Fuenlabrada	MADRID	28942	733.000 €	
43512 01-23	23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave	El Casar	GUADALAJARA	19170	537.500 €	
43746 01-24	24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja	Tres Cantos	MADRID	28760	258.300 €	

Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43765 01-25	25	NAVE INDUSTRIAL	Poígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26	Gozón	ASTURIAS	33417	182.000 €	
43305 01-26	26	EDIFICIO DE 180 VIVIENDAS RESIDENCIALES Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53	Parcuellos de Jarama	MADRID	28860	21.550.000 €	
43766 01-27	27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5	Mieres	ASTURIAS	33682	890.000 €	

Nº de expediente	Nº de activo	Activo	Dirección	Municipio	Provincia	C.P.	Valor de mercado	Situación en el mapa
43767 01-28	28	OFICINA	Calle Manuel Pedregal, 3, planta 1ª, puerta 1	Oviedo	ASTURIAS	33001	271.400 €	
43768 01-29	29	GASOLINERA	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas	Madrid	MADRID	28051	4.950.000 €	
43275 01-30	30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	Calle General Díaz Portier, 56	Madrid	MADRID	28006	18.320.000 €	

**ANEXO V. INFORME RESUMEN DE VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS  
ACTIVOS DE SOCIEDAD REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE  
TASACIÓN, S.A.**

## INFORME DE VALORACIÓN

Valoración de cartera propiedad de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. referente a 30 activos inmobiliarios de distinta tipología.

FECHA DE VALORACIÓN 1 de noviembre de 2016

METODOLOGÍA “RICS Valuation - Professional Standards” 9ª Edición del “Libro Rojo”, en vigor desde enero de 2014.

El objeto de este informe de valoración, es la obtención del Valor de Mercado tal con finalidad uso interno de la propiedad y como se recoge en el párrafo 29 del Marco de las NIV es:

Entendemos por valor de mercado, *“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor*

*dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*

Los activos se han valorado por dos metodologías Descuento de Flujos de Caja y Comparación, dependiendo de la tipología y estado del inmueble analizado.

En casos de viviendas se realizará la capitalización del contrato vigente más el valor por comparación en el momento que termine el contrato. Esto conlleva que el valor terminar en este caso no se aplica la exist yield propia de un cálculo de DFC en el que se considera un valor terminal en el último año del periodo de tiempo considerado.

### **Método Descuento de Flujos de Caja.**

El Método de Flujos de Caja Descontado es el más utilizado en valoraciones de los capitales privados involucrados en las operaciones, debido a su rigor matemático y capacidad analítica. Como una de las ventajas principales es que permite el examen de los factores que crean valor para el negocio y reconoce explícitamente el valor temporal del flujo de fondos generados por la operación en sí.

Con esta metodología, el valor operacional se determina a largo plazo, y así no depender de una cuenta de resultados concreto. Se determina unos flujos netos de efectivo de los procesos de explotación del negocio, y que representa el beneficio que genera por el capital invertido (proporcionado por los socios), una vez han sido pagados los impuestos y los gastos de que son necesarios para el mantenimiento del negocio.

Por lo tanto, el método de flujos de caja descontado se basa en la estimación de las ganancias que pueda generar la empresa con su actividad, adecuando estas con criterios objetivos.

El valor calculado se determinará por el valor actual de todos los futuros flujos de caja netos generado por la actividad y que implica:

1. Relegando los puntos de vista puramente patrimonial o de liquidación a una segunda posición.
2. Se considera la organización y situación actual del negocio.
3. Se tiene en cuenta la capacidad de la empresa para generar flujos financieros entrantes y salientes durante la vida operacional completa

La determinación de las cuantías del cash-flow, se pueden basar en la información proporcionada por las cuentas de pérdidas y ganancias, y también en función de otros datos, como los ratios medios del mercado.

Definición:

El valor de descuento total de todas las entradas de efectivo y las salidas de un proyecto o inversión. Se realiza con la siguiente fórmula:

$$VE = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VC_n}{(1+r)^n}$$

$FC_i$  = Cantidad de flujo libre de efectivo durante el año "i"

$r$  = Tasa de descuento para las actualizaciones.

$n$  = El número de años del periodo considerado.

$VC_n$  = Valor Terminal

#### a) Flujos de Caja Libres

Los movimientos de caja ( $FC_i$ ) representan los fondos generados durante la actividad de un periodo determinado y que están disponibles para remuneración del capital externo, a través de pagos correspondientes a intereses, así como el capital privado para pagos de dividendos, o para reservas de carácter legal que podrían ser estatutarias o voluntarias, y que incrementan el valor teórico de las acciones en el patrimonio neto de la compañía

#### c) El Valor Terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento.

Por lo tanto, en función del principio de prudencia valorativa y considerando tanto el Coste Medio ponderado del Capital (WACC) como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el período de proyección, el cálculo del Valor de Continuidad se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VC_n = \frac{FC_n}{r_s}$$

$VC_n$	=	Valor de continuidad.
$n$	=	N ° de años del periodo proyectado, de provisiones explícitas
$FC_n$	=	Flujo de caja libre del último período de proyección
$r_s$	=	Tasa de descuento aplicada al último periodo del proyección "exit yield"

### Tasa de Descuento:

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

$$r = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, su ubicación, el volumen de inversión, etc.

El diferencial positivo aplicado a la rentabilidad libre de riesgo promedio, responde al tipo inmueble en concreto: tipología de edificación, su ubicación, plazo de ejecución, la liquidez y el volumen de la inversión.

En relación con las tasas de descuento aceptables comentamos que continuamente mantenemos conversaciones con las instituciones para determinar su actitud hacia las tasas de descuento para diversos estilos de inversiones. Este consenso general, junto con las predicciones y mercado de movimientos de la tasa de interés, constituye la base para la elección de la tasa de descuento apropiada en cada instancia.

Se suele realizar una evaluación del DFC en un horizonte de inversión de 10 años en consonancia con la práctica general del mercado. El flujo de ingresos se desarrolla durante el período de flujo de efectivo sobre una base anual.

## Método de Comparación.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

## Requisitos

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- a. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c. Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- d. Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- e. Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- f. Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, trasteros, parkings y viviendas libres. Estas últimas están representadas por aquéllas que se encuentran a libre disposición de la propiedad y no existen trabas legales para su puesta en mercado, y además, no tienen obligaciones o cargas económicas para su propietario, tales como rentas a satisfacer o inquilinos u ocupantes vinculados a un plazo legal (determinado o no).

Debido a la distinta casuística de valoración y tipologías existentes en la cartera, resumimos de forma breve las consideraciones, metodologías y tasas utilizadas en la misma a continuación. Reflejando un índice de tasa media ponderada en un función del peso del valor del activo con sobre el valor total de los treinta inmuebles.

ID	ACTIVO	DIRECCIÓN	Tasa de descuento	Tasa media ponderada	Coste medio	Especificaciones por activos
1	LOCALES COMERCIALES	CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID	8,00%	0,04%	7,00%	<p>Para la valoración se ha considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria. Se toma la renta actual y como fin de contrato 30 de abril de 2019. A partir de entonces, se considera el resto del año como periodo vacante y partir de entonces se considera una renta de mercado analizada, homogeneizada al activo concreto valorado, y muy parecida a la actual de 29,02 €/m<sup>2</sup>/mes considerando ambos locales juntos como en la situación actual. Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p>Los gastos considerados han sido gastos estándares, gastos de uso repercutidos al inquilino y los gastos del propietario considerados en porcentajes sobre los ingresos anuales (gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI, gastos de seguro...), con una suma entorno al 9%.</p> <p>Además en la obtención del valor se han considerado determinantes la actual situación del mercado inmobiliario, muy condicionada por la evolución de la dificultad de acceso a la financiación, que resulta muy favorable en los últimos meses, la coyuntura económica española y el nivel de oferta que arrastra el municipio que supera a la demanda, pero en límites más que aceptables. Dentro de esta situación se encuentra dentro de una zona donde existe un claro movimiento de ventas por lo que, con precios de salida ajustados a la demanda, el activo tiene salida en un plazo corto medio de tiempo.</p>

2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AV, MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID	7,00%	0,12%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se ha considerado según su situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta una proyección a 10 años, horizonte temporal medio para una operación inmobiliaria de este tipo. Se toma como renta la renta actual y como duración el periodo hasta la fecha de fin de contrato el 26 de abril de 2019. El resto del año se toma como periodo vacante y partir de entonces se considera una renta de mercado analizada, homogeneizada al activo concreto valorado y ligeramente superior a la renta actual del contrato. En el caso del local la renta del contrato actual es de 10,28 €/m<sup>2</sup>/mes, después del periodo de vacancia consideraremos 13,10 €/m<sup>2</sup>/mes. Para las plazas de aparcamiento, consideraremos 3,70 €/m<sup>2</sup>/mes frente a los 3,42 €/m<sup>2</sup>/mes del contrato actual. Los gastos considerados para el local a cargo del propietario se sitúan entorno a un 7% (gastos comunes, de mantenimiento, fondo de reserva, IBI y gastos de seguro), ya que los gastos de uso los asume el inquilino. Para valorar locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como: tamaño, condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela, garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Se considera a efectos de la valoración el conjunto del local más las plazas de aparcamiento como una única unidad funcional alquilable. Esta es la situación actual en la que se encuentra el inmueble.</p>
3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS DE APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO	CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad, añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,6%. El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 1.576,64 €/m<sup>2</sup> en vivienda, 788,33 €/m<sup>2</sup> en garajes y trasteros. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada. Por otro lado, para la comparación del activo se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela o zonas comunes, año de construcción de las viviendas, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de las viviendas e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

4	LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID	6,00%	0,05%	5,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y una plaza de aparcamiento. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria. Se toma la renta actual y como fin de contrato 14 de septiembre de 2025. Por lo tanto cumple</p> <p>A partir de entonces, se consideraría periodo vacante y una renta de mercado, en este caso no es necesario ya que la duración del contrato cubre el periodo de los 10 años. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Tanto los ingresos como los gastos son los aportados y consideramos prudentes para adoptarlos en el cálculo de la valoración adjunta como anexo.</p> <p>En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (una de ellas con contrato recindible en un mes). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 33.153,10 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID	5,50%	0,07%	3,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y plazas de aparcamiento libres (tres de ellas con contratos que se prolongan mensualmente y pueden rescindirse con aviso previo el mes anterior). Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria. En el caso del del local C se toma su renta hasta el final de los 10 años del descuento ya que el contrato se considera con fecha fin hasta 14/09/2026. El local B tiene fin de contrato 02/12/2020 por o que se considera su renta adecuada, un periodo de vacancia, y un nuevo alquiler en una renta similar a la actual.</p> <p>En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (tres de ellas con contrato). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 29.994,97 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,02%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuenta las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso.</p> <p>Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado periodo de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>
7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,08%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuenta las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso.</p> <p>Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado periodo de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>

8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID	5,50%	1,08%	5,00%	<p>La valoración se ha realizado en base a las rentas de mercado actual ya que consideramos que las rentas que se perciben por los arrendamientos actuales del inmueble son superiores a las de mercado, como prudencia la actualización está referida al mercado de oficinas teniendo en cuenta las características del inmueble.</p> <p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración. Como cálculo se adjuntan valores unitarios medios para toda la superficie dependiendo de la tipología en cada caso.</p> <p>Se ha tenido en cuenta una tasa de descuento prudente teniendo en cuenta que no se ha considerado periodo de vacancia en beneficio de la situación actual del inmueble con contratos de larga duración.</p> <p>Los gastos repercutidos no recuperables para el propietario se estiman entre un 8% y un 9% anual sobre ingresos brutos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI y seguros y se consideran razonables según los datos aportados.</p>
9	5 NAVES INDUSTRIALES	CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID	7,30%	0,16%	6,50%	<p>Según contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá abonar expresamente, además del impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la finca en el momento de la firma del presente contrato, incluyendo expresamente; el impuesto de bienes inmuebles, así como las tasas de basura, alcantarillado y recogida de residuos. Los gastos de comunidad de propietarios serán por cuenta del arrendador. El arrendatario contratará y pagará directamente a las empresas que los presten, todos los gastos privativos, derivados del uso del inmueble, tales como: agua, luz, gas, teléfono y similares así como la instalación, conservación y sustitución de los oportunos contadores. Igualmente, son de cuenta y cargo del Arrendatario la obligación de abonar todos los tributos, sean estatales o de carácter local, que graven o puedan gravar su actividad, así como la de las obras de acondicionamiento del mismo. Dada la información previa, obtenida del contrato de arrendamiento vigente, consideramos por tanto un total de gastos del 1% de la renta bruta en concepto de todos los gastos imputables al arrendador.</p>
10	EDIFICIO DE OFICINAS	CALLE SANTA M <sup>a</sup> MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID	5,75%	0,45%	5,00%	<p>Para la tipología que se incluyen en el edificio, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p>Como se ha citado anteriormente, las unidades que no tienen contrato de arrendamiento, oficinas en planta 4<sup>a</sup> y garajes del 15 al 20, se calculan del siguiente método:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas en planta 4<sup>a</sup>: Método de actualización rentas en mercado de alquileres.</li> <li>- Garajes: Método de comparación.</li> </ul>

11	LOCAL COMERCIAL	CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL 8, CP 28022, MADRID, MADRID	5,50%	0,01%	4,75%	<p>Como se ha citado anteriormente, se estima un plazo de valoración de 10 años. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento actual, se consideran 6 meses de vacancia hasta el inicio de un nuevo contrato de alquiler, considerado según valores de mercado de rentas para la tipología valorada.</p> <p>Se considera, por tanto, fecha de fin del contrato actual en agosto de 2017 e inicio de un nuevo contrato de alquiler en marzo de 2018.</p> <p>Para la tipología que se incluyen la valoración, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e Infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p><b>JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS</b></p> <p>Según contrato de arrendamiento, serán por cuenta del arrendatario los gastos de Comunidad de Propietarios, el impuesto sobre el valor añadido, las tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven el uso y disfrute del Local, incluyendo tasas de basura, vados, alcantarillado y recogida de residuos. Además, el arrendatario contratará y pagará directamente a las empresas que los presten, todos los gastos privativos, derivados del uso del local arrendado, tales como agua, luz, fuerza, teléfono y similares, así como la instalación, conservación y sustitución de los oportunos contadores.</p> <p>El impuesto sobre Bienes inmuebles será asumido por el arrendador.</p> <p>Por otro lado, durante el periodo de vacancia, se aplica para el cálculo un Capex de 65,00 €/m<sup>2</sup> y un 8,33% de los ingresos brutos en concepto de honorarios por intermediación del alquiler, así como un 2,75% por la intermediación en venta y abogadas.</p> <p>La tasa de actualización aplicada es de 5,50%, para el valor terminal del inmueble se aplica un Exit Yield de 4,75%.</p>
12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID	7,00%	0,03%	6,00%	<p>Se aplican distintos métodos en la valoración, en función de la tipología del inmueble y la situación actual de los mismos.</p> <p>Dado que los locales disponen de un contrato de arrendamiento vigente, se realiza el flujo de cajas mediante el método citado anteriormente. El valor de mercado de alquileres obtenido para el flujo de cajas posterior al contrato de arrendamiento vigente, se ha realizado a partir de testigos similares, homogeneizado en función de las características de los locales ofertados y a valorar. Dada la antigüedad de la edificación.</p> <p>Para los garajes, se establece el valor de mercado de los mismos, obtenido del menor valor considerado entre su valor máximo legal y su valor de mercado actual. Dado que en ambos casos, el valor de mercado actual es inferior al máximo legal, se adopta el valor de mercado por comparación como valor de tasación de los garajes. Para la homogeneización, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN		Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Los contratos en el caso de plazas de aparcamiento se consideran terminados y con la posibilidad de renovar mensualmente. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona. Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.
14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN		Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. El contrato en el caso de la plaza de aparcamiento se consideran terminados y con la posibilidad de renovar mensualmente. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona. Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.
15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN		Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona. Para la tipología de plazas de aparcamiento en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta como factores principales la localización del inmueble.
16	2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28051, MADRID	COMPARACIÓN		Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante. Se ha valorado el conjunto por el método de comparación ya que existen muestras suficientes en la zona. Para la tipología de plazas de aparcamiento en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta como factores principales la localización del inmueble.

17	6 LOCALES Y 12 PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	COMPARACIÓN			<p>La valoración de cada una de los garajes valorados en el presente informe, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad. El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 951,43 €/m<sup>2</sup> en garajes. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada.</p> <p>Dado que el valor de mercado en todos los casos es inferior al valor máximo legal, el valor de tasación es el valor de mercado del mismo.</p> <p>En el caso de los locales, al no estar acogidos al régimen de protección oficial, se toma el valor de mercado.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
18	1 LOCAL COMERCIAL Y 31 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PEÑARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID	6,50%	0,06%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado para local comercial y las plazas de aparcamiento tienen alquileres que rescindibles mes a mes. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 21 de diciembre de 2024. A partir de entonces, se consideraría periodo vacante de seis meses y una renta de mercado posterior hasta el último periodo, en este caso similar a la de contrato. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. En el caso de las plazas de aparcamiento se han valorado mediante comparación simple (una de ellas con contrato rescindible en un mes). Éstas además tienen un precio máximo de venta sujeto a protección oficial establecido en la normativa específica aplicable. El valor máximo es de 30.253,93 €/plaza. Dado que el valor es superior al valor de mercado, adoptaremos este último en todos los casos.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de obtener su valor de mercado añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
20	LOCAL COMERCIAL	CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA	7,00%	0,17%	6,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 16 de mayo de 2035. No se considera por tanto periodo vacante ni renta de mercado posterior. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Como gastos referidos al propietario, hemos considerado prudente un 8% de los ingresos, teniendo en cuenta gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI, y gastos de seguro.</p> <p>Para la tipología de locales aislados hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, visibilidad, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela, también el aparcamiento. El estudio de mercado queda definido por muestras que tienen muchas diferencias con el inmueble valorado, pero se han establecido rangos razonables para establecer un valor unitario de renta prudente, y teniendo también en cuenta el contrato vigente y sus periodos de obligado cumplimiento.</p>
21	DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid				<p>La valoración de la plaza de garaje con contrato de arrendamiento vigente, es el resultado de tomar el menor de los valores que resultan de obtener su valor de mercado y su valor máximo legal en la actualidad, añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %. Dado que dichos arrendamientos finalizan en un periodo medio de 3 años, al valor total de todas las unidades de la edificación se ha aplicado una tasa de descuento de 2,5% en concepto de capitalización.</p> <p>El valor máximo legal se obtiene a partir de los módulos vigentes establecidos por la ley aplicable a las viviendas de protección oficial, siendo éstos de 985,40 €/m<sup>2</sup> en garajes y trasteros. El módulo se aplica sobre la superficie útil de la unidad valorada, siendo el máximo de superficie aplicable para anejos de 25,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

22	LOCALES COMERCIALES	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID	7,25%	0,05%	6,25%	<p>Se estima un plazo de valoración de 10 años. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento actual, se consideran 6 meses de vacancia hasta el inicio de un nuevo contrato de alquiler, considerado según valores de mercado de rentas para la tipología valorada.</p> <p>Se considera, por tanto, fecha de fin del contrato actual en octubre de 2019 e inicio de un nuevo contrato de alquiler en abril de 2020.</p> <p>Para la tipología que se incluyen la valoración, hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p> <p><b>JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS</b></p> <p>Para el contrato vigente, se adoptan los ingresos y gastos anuales aportados en el informe de tasación previo, adoptados en base al contrato de arrendamiento vigente.</p>
23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara)	7,50%	0,04%	6,40%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para una operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 07 de junio de 2035. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Los gastos considerados razonables para un inmueble de las características descritas y que correrían a cargo del propietario se han estimado en un 10% sobre los ingresos en concepto de gastos generales.</p> <p>Para la tipología de oficinas hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela como el garaje.</p>
24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante y apto para venta. Se ha utilizado el método de comparación.</p> <p>Para la tipología de locales en edificios de tipología residencial hay que tener en cuenta factores como tamaño y condiciones de fachada y fondo, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
25	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, sin ocupante y apto para venta. Se ha utilizado el método de comparación.</p> <p>Para la tipología de naves industriales hay que tener en cuenta factores como tamaño, accesibilidad y condiciones de fachada y fondo, ubicación, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela garaje. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

26	180 VIVIENDAS Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53, 28860 Parcueillos de Jarama, MADRID				<p>La valoración de cada una de las unidades que componen la totalidad del inmueble, es el resultado de obtener su valor de mercado añadiendo a éste la capitalización de la renta hasta finalizar el contrato de arrendamiento vigente, si dispone de él, aplicando una tasa del 3,66 %.</p> <p>Dado que dichos arrendamientos finalizan en un periodo medio de 2 años, al valor total de todas las unidades de la edificación se ha aplicado una tasa de descuento de 2,50% en concepto de capitalización en un periodo de 2 años.</p> <p>Por otro lado, para la comparación del inmueble se han considerado varios inmuebles comparables en el entorno. Se han tenido en cuenta factores como tamaño y condiciones de la parcela y zonas comunes, año de construcción de la vivienda, tipo de materiales utilizados en la construcción, vistas, orientación, distribución de la vivienda e infraestructuras. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>
27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASFURIAS	6,00%	0,05%	5,00%	<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, alquilado. Se ha valorado por descuento de flujos de caja teniendo en cuenta la proyección a 10 años en la cual consiste la inversión de tipo medio para un operación inmobiliaria.</p> <p>Se toma la renta actual y como fin de contrato 31 de agosto de 2017. Como análisis consideramos que la renta de contrato está dentro del mercado actual estudiado. Los gastos considerados razonables para un inmueble de las características descritas y que correrían a cargo del propietario se han estimado en un 7% sobre los ingresos en concepto de gastos comunes, gastos de mantenimiento y gestión, fondo de reserva, IBI, gastos de seguro. Para la tipología de naves hay que tener en cuenta factores como tamaño y ubicación principalmente, año de construcción, tipo de materiales utilizados en la construcción, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela como el garaje, etc.</p>
28	OFICINA	CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO	COMPARACIÓN			<p>Para la valoración del inmueble se han considerado el inmueble en la situación actual, libre sin ocupante y apto para venta.</p> <p>Para la tipología de locales hay que tener en cuenta factores como tamaño y ubicación, año de construcción, acondicionamiento, tipo de materiales utilizados en la construcción, accesibilidad, orientación, distribución e infraestructuras de la parcela con o sin aparcamientos, etc. Los comparables de mercado se han ponderado por estas variables para llegar a un Valor de Mercado estimado que se ha aplicado a la superficie considerada en la valoración.</p>

29	GASOLINERA	C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid	8,41%	0,41%	<p>Para la realización del descuento de flujos se ha tomado una tasa de crecimiento g de un 3,20%.</p> <p>Para la obtención de la tasa de actualización se han tomado diferentes datos para hayar la misma. El proceso de determinación de dicha tasa queda reflejado en el cuadro que se introduce a continuación:</p> <p>TASA DE ACTUALIZACIÓN 8,41%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo interés nominal deuda publica vto. 5 años 0,513%</li> <li>(Media 6 u.m. tipos de interés oficiales BDE)</li> <li>-Tasa interanual media variación inflación -0,800%</li> <li>(Media 6 u.m. tasas variación de la inflación INE)</li> <li>- Tipo de interés corregido o real 1,324%</li> <li>- Diferencial "prima de riesgo" 7,086%</li> </ul> <p>Los flujos de caja se han estimado en base a información proporcionada por el peticionario del presente informe.</p>
30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID	5,82%	1,04%	<p>Para la realización del descuento de flujos se ha tomado una tasa de crecimiento g de un 4,50% hasta el año 2036, y posteriormente una del 2,00% hasta el año 2064.</p> <p>Para la obtención de la tasa de actualización se han tomado diferentes datos para hayar la misma. El proceso de determinación de dicha tasa queda reflejado en el cuadro que se introduce a continuación:</p> <p>TASA DE ACTUALIZACIÓN 5,824%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo interés nominal deuda publica vto. 5 años 0,513%</li> <li>(Media 6 u.m. tipos de interés oficiales BDE)</li> <li>-Tasa interanual media variación inflación -0,800%</li> <li>(Media 6 u.m. tasas variación de la inflación INE)</li> <li>- Tipo de interés corregido o real 1,324%</li> <li>- Diferencial "prima de riesgo" 4,500%</li> </ul> <p>La explotación lleva dos años en funcionamiento no habiéndose aportado cuentas previsionales de explotación para los próximos años.</p> <p>Los flujos de caja se han estimado en base a información proporcionada por el peticionario del presente informe.</p>

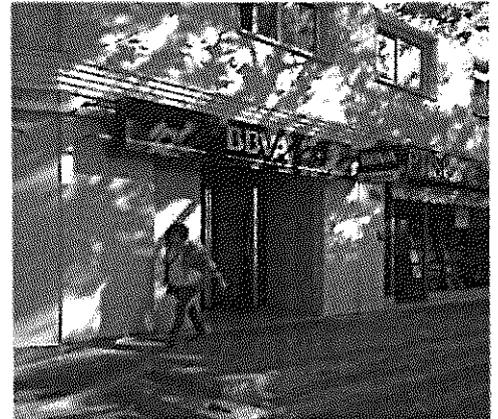
La valoración de la cartera analizada arroja los siguientes resultados:

ID	ACTIVO	DIRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
1	LOCALES COMERCIALES	CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID	541.700,00 €
2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AV. MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID	1.715.500,00 €
3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS DE APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO	CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	8.720.000,00 €
4	LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID	847.300,00 €
5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID	1.280.400,00 €
6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID	19.070.000,00 €
7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000,00 €
8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000,00 €
9	5 NAVES INDUSTRIALES	CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID	2.283.400,00 €
10	EDIFICIO DE OFICINAS	CALLE SANTA Mª MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID	7.971.200,00 €
11	LOCAL COMERCIAL	CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL 8, CP 28022, MADRID, MADRID	138.000,00 €
12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID	379.380,00 €
13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID	317.360,00 €
14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID	370.240,00 €
15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID	270.000,00 €
16	2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28051, MADRID	36.000,00 €
17	6 LOCALES Y 12 PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	969.800,00 €
18	1 LOCAL COMERCIAL Y 31 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PEÑARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID	893.400,00 €
19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID	14.200.000,00 €
20	LOCAL COMERCIAL	CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA	2.465.000,00 €
21	DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid	30.000,00 €
22	LOCALES COMERCIALES	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID	733.000,00 €
23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Poligono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara)	537.500,00 €
24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID	258.300,00 €

25	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS	182.000,00 €
26	180 VIVIENDAS Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53, 28860 Parcuillos de Jarama, MADRID	21.550.000,00 €
27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASTURIAS	890.000,00 €
28	OFICINA	CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO	271.400,00 €
29	GASOLINERA	C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid	4.950.000,00 €
30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID	18.320.000,00 €

Dirección CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se trata de un local con buena visibilidad frente a paso de peatones y al centro comercial de Gran Vía de Hortaleza donde se encuentra el hipermercado Carrefour. El local se distribuye en planta única: sala de atención al público, almacén y aseos. Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar en bloque aislado, con un número total de seis plantas (5 sobre rasante y 1 bajo rasante). El uso del edificio es residencial y comercial en planta baja. El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 1995. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación. Sin embargo, debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. El propietario en pleno dominio es Ortiz y Compañía S. A. 100% de propiedad, si bien el ocupante es BBVA S. A. como arrendatario.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	155,00	Área catastral de suelo	3.497,00
Superficie adoptada construida	142,26	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

Los locales comerciales objeto de la valoración se sitúan en el barrio madrileño de Hortaleza, en el norteste de Madrid, fuera de la almendra central rodeada por la M30. La antigüedad del entorno es variable. El desarrollo global del entorno está terminado y el grado de consolidación es alto (escasa existencia de solares libres en el entorno próximo). El nivel de ocupación de locales es medio alto, con una ocupación entre el 70-90%. Principalmente es una zona residencial para primera vivienda. La tipificación consiste en bloques aislados. El tráfico tanto peatonal como de vehículos es medio. El aeropuerto se encuentra a menos de 10 km y los locales se localizan en una zona con autobuses urbanos de línea regular así como de varias paradas de Metro muy cercanas.

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Clasificación del suelo: suelo urbano para uso residencial. Adecuación al planeamiento: no se aprecia incumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	541.700,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	3.807,82 m²
		Liquidez del Activo	Medio
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

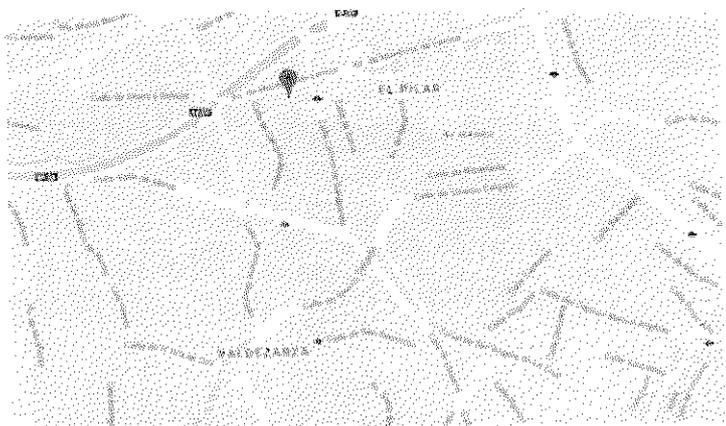
- La oferta en promoción nueva es menor, Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona con tránsito peatonal.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- Las tipologías constructivas son generalmente de peor calidad en la competencia, predominando locales pequeños.
- El mercado residencial en Madrid, especialmente en la zona norte de la capital, ha experimentado una mejora notable en los últimos meses

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta muy competitivos.
- En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección AV, MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Local comercial desarrollado en una sola planta. Forma rectangular sin estrangulamiento. Tiene acceso directo por la Avenida Monforte de Lemos. El acceso principal al edificio donde se ubica está en la calle La Bañeza. Se trata de una planta semisótano pero debido al desnivel del terreno posee acceso directo desde la calle. Este acceso es mediante una planta, quedando el forjado del local por debajo de la rasante, lo que le resta valor comercial. Uso actual bazar. Distribución en almacén, aseo y atención al público. Tiene como anexo 3 plazas de aparcamiento en el sótano -2. El inmueble se encuentra totalmente finalizado y ocupado. El edificio se finalizó en 2005. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. El propietario en pleno dominio es Ortiz Área Inmobiliaria S. A. 100% de propiedad, si bien está ocupado por el arrendatario D. Pinxu Li y Dña. Yuxia Wang.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	1.237,00	Área catastral de suelo	4.464,00
Superficie adoptada construida	939,69	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

El activo objeto de valoración se sitúa en el Barrio del Pilar, en el noroeste de Madrid, dentro de la almendra central rodeada por la M30. La antigüedad del entorno es variable. El desarrollo global del entorno está terminado y el grado de consolidación completo (no existen solares libres en el entorno próximo). Se encuentra en una zona residencial para primera vivienda con actividad comercial. Tipificación en manzana abierta. Tráfico de vehículos intenso. Tránsito peatonal medio. Atractivo comercial alto. El nivel de ocupación de locales es alto. Actualmente sigue siendo un barrio fundamentalmente residencial donde predominan los bloques de edificios altos incluso por encima de 10 alturas. Zona populosa y bien comunicada con muchos servicios en la zona norte de Madrid. El alto número de habitantes de este barrio le convierte en uno de los barrios con mayor densidad de población de Europa. Además, en el tramo de este barrio donde discurre la M30, que se denomina Avenida de la Ilustración, cuenta con semáforos (único tramo de la circunvalación).

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. API. 08. 06 Vereda Ganapanes Peñachica. Clasificación del suelo: suelo urbano para uso residencial. Uso compatible: comercial en planta baja e inferior a la baja. Adecuación al planeamiento: no se aprecia incumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	1.715.500,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1.825,60 m <sup>2</sup>
		Liquidez del Activo	Medio-alto
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- Las dimensiones del local son amplias y permite negocio que requiera una superficie media.
- Es una zona transitada con alto número de habitantes y por lo tanto actividad.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.

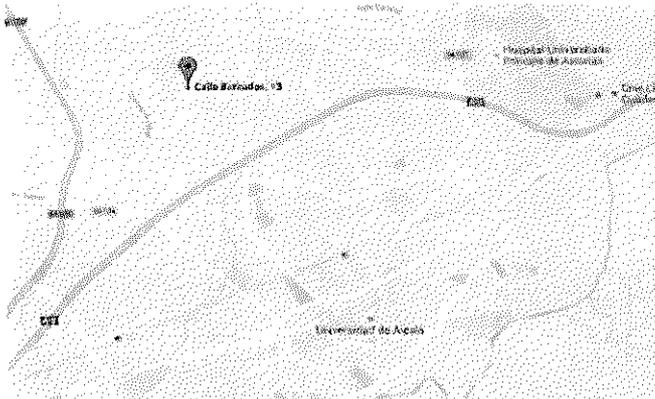
ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales en venta principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- El nivel del local está por debajo del nivel de rasante.

Dirección CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID

Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

El edificio objeto de este informe es de tipología residencial de 5 plantas sobre rasante, destinadas a uso exclusivo residencial, y 1 planta bajo rasante destinada a anejos. Se trata de un conjunto residencial con zonas privadas que albergan zaguán, escalera, ascensor, patios interiores, terrazas y zonas ajardinadas. La vivienda tipo de la edificación dispone de un programa compuesto por salón-comedor, dos dormitorios, cocina, baño y tendedero. Asumimos que la parcela está dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios y que estos funcionan correctamente. El inmueble se encuentra totalmente finalizado. El edificio se finalizó en 2011. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación, no apreciándose deterioros estructurales aparentes. Sin embargo, debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Algunos de los inmuebles están ocupados por arrendatarios, según contratos de arrendamiento finalizados.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	8.998,31	Área catastral de suelo	5.199,00
Superficie registral construida	8.998,31	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

La promoción de viviendas está situada en una zona de expansión reciente, al norte del municipio. Su ubicación es muy cercana a la autovía A-2 Madrid-Zaragoza, en la salida de Avenida Daganzo. En el área predomina la vivienda colectiva entre medianeras en conjunto residencial, de primera vivienda, con una antigüedad de las edificaciones entre los 3 y 5 años. Respecto al equipamiento, el aparcamiento es abundante dada la baja densidad del entorno, y existen centros comerciales, educativos y sanitarios en las proximidades. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años. La promoción se sitúa en la parcela donde confluyen las calles Barbados y de Honduras, al este del entorno.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación urbana. - Suelo urbano residencial, plurifamiliar. El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas municipales. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS: Viviendas calificadas definitivamente como Viviendas de protección Pública según el expediente 10-CV-00091.3/2009 y fecha 7/11/2011. El plazo de vinculación al régimen de protección de las viviendas y demás edificaciones protegidas es, para las VPP de arrendamiento con opción a compra de jóvenes, de 10 años de acuerdo con el Reglamento de Viviendas de Protección Pública aprobado por el Decreto 74/2009 de 30 de julio. (Viviendas Protección Oficial, Ámbito Geográfico 2)

Localización		Método de Valoración	Actualización + Comparación
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	8.720.000,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	969,07 m <sup>2</sup>
		Liquidez del Activo	Medio
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- Se ubica en un área en proceso de consolidación, dada la existencia de solares libres.
- La oferta en promoción nueva es menor.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- Zona tranquila, con suficientes equipamientos. Está bien conectada, cercana a la A-2.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con gran número de viviendas en venta.
- Ubicación alejada del centro urbano del municipio.
- Vivienda ofertadas con periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.
- Las tipologías constructivas son similares en prácticamente todo el entorno, predominando viviendas libres, con ausencia casi total de viviendas protegidas.
- Existen algunas promociones con plazas de garaje libres observando una bajada consid. en precios y actualmente con oferta media de 8.000-10.000 €/plaza.

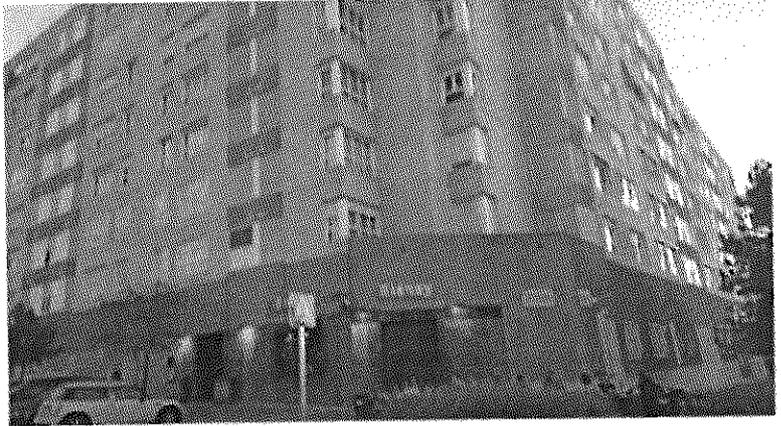
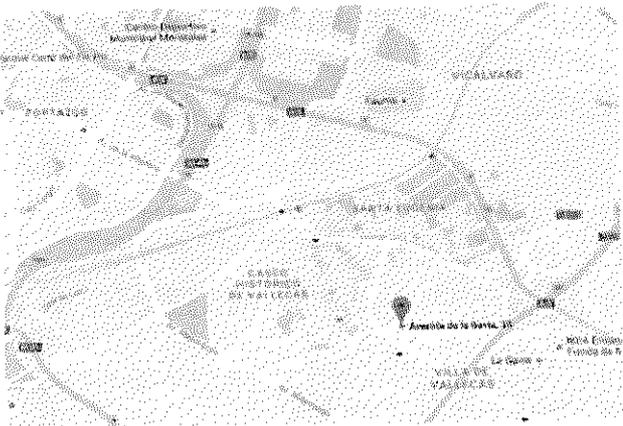
Dirección

PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de zaguán, escaleras, ascensores, piscina y zonas ajardinadas. Tiene dos plantas bajo rasante y planta baja más siete sobre rasante. El local valorado tiene forma irregular con estrangulamientos. Tiene acceso directo desde la calle y está en esquina achaflanada. El local está destinado actualmente a bar de copas con terraza y desarrollado en una sola planta. La planta baja dispone de bar, cocina, dos aseos y almacén. Los garajes se encuentran en la planta sótano -2 (23 plazas) y en la planta sótano -1 (4 plazas). El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 2007. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y ocupado. Sin embargo, debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. El propietario en pleno dominio es Ortiz Área Inmobiliaria S.L.U. 100% de propiedad, si bien el ocupante actual es el arrendatario Cervecería Encofrados S.L.L.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	797,00	Área catastral de suelo	5.561,00
Superficie adoptada construida	830,17	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Valdecasas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana U. Z. P. 1. 03 ENSANCHE DE VALLECAS. El edificio está calificado como viviendas de protección VPPLY con régimen de uso venta con expediente 10-CV-00063.Z /2005. Tiene una duración de 30 años desde fecha de calificación definitiva. Según la fecha de la firma del documento adjunto la calificación data el 08 de noviembre de 2007. En el caso del local sólo tiene limitado el valor para la venta a un adjudicatario por lo que no procede calcular su valor máximo legal en este caso. Clasificación del suelo: suelo urbano para uso residencial. Adecuación al planeamiento: no se aprecia incumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	847.300,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1.020,53 m <sup>2</sup>
		Liquidez del Activo	Medio-bajo
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

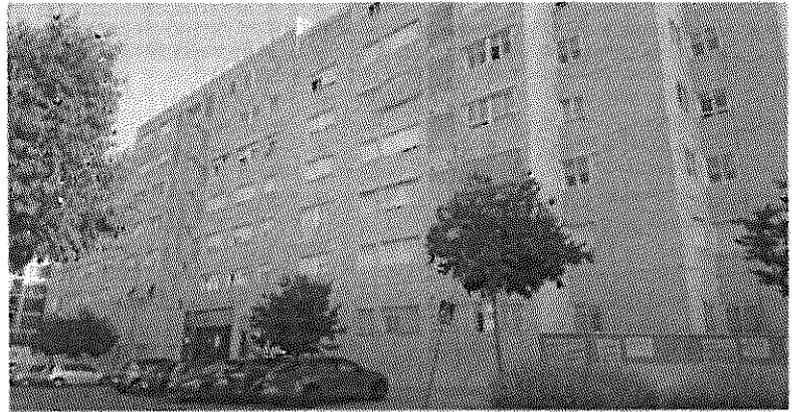
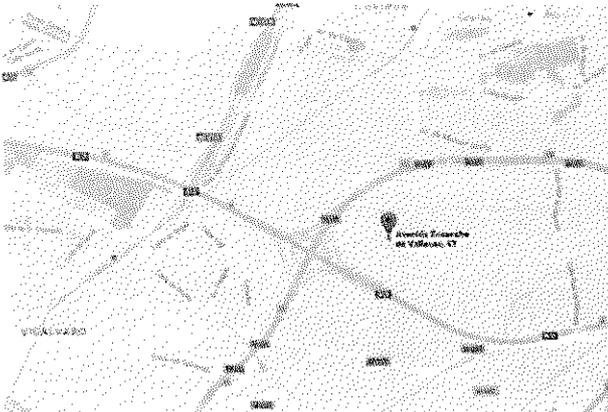
- La oferta en promoción nueva es menor. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona residencial con tránsito peatonal.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- Las tipologías constructivas son generalmente de peor calidad en la competencia, predominando locales pequeños.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales y plazas de aparcamiento con precios de alquiler y venta muy competitivos.
- En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de zaguán, escaleras, ascensores, piscina y zonas ajardinadas. Tiene dos plantas bajo rasante y planta baja más siete sobre rasante. En escritura de obra nueva, aparece denominada como parcela resultante 2.89 A-B-C-D situada en la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial UZP-1. 03 Ensanche de Vallecas 1 con frente a los viales SGV-7B, SGV- 6, C-32-H y C- 54 - B, actualmente a los portales letra A, B y H; se accede desde el tintero SGV-6, hoy denominada Avenida Ensanche de Vallecas; a los portales letras C, D y E, se accede desde el vial C-32-H, hoy denominada Calle de Entrepeñas; y a los portales letras F y G, se accede desde el vial C-54-B, hoy denominada calle Baños de Valdearados. El local B da a la Avda. Ensanche de Vallecas y el Local C a la de Baños de Valdearados, por lo que se hace constar como dirección del informe la del local B, Avenida del Ensanche de Vallecas nº 42. El local valorado tiene forma regular sin estrangulamientos. El local B está destinado actualmente taller de costura y el local C a oficina de servicios informáticos. Ambos locales se desarrollan en una sola planta. Ambos tienen acceso directo y se sitúan entre medianerías. El local B se distribuye en tres zonas, una de atención al público, taller y aseo, todo en planta baja. El local C también se sitúa completo en planta baja y tiene tres zonas, oficina, almacén y aseo. Los garajes se encuentran en la planta sótano -2 (43 plazas) y en la planta sótano -1 (12 plazas). El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 2007. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y ocupado. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	1.336,00	Área catastral de suelo	5.561,00
Superficie adoptada construida	1.500,52	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-45 y la R-3. La antigüedad del entorno es inferior a quince años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana. U.Z.P.1.03 ENSANCHE DE VALLECAS. Suelo urbano para uso Residencial. Uso compatible Comercial en Planta Baja. El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. El edificio está calificado como viviendas de protección con expediente 10-CV-00064.3/2005 y una duración de 30 años desde fecha de calificación definitiva. En el caso de los locales sólo tiene limitado el valor para la venta o la renta a un adjudicatario, por lo que no procede calcular su valor máximo legal, en este caso.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	1.280.400,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	853,30 m²
		Liquidez del Activo	Medio-bajo
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- La oferta en promoción nueva es menor. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona tranquila. Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45. Zona con tránsito peatonal.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.

ASPECTOS NEGATIVOS

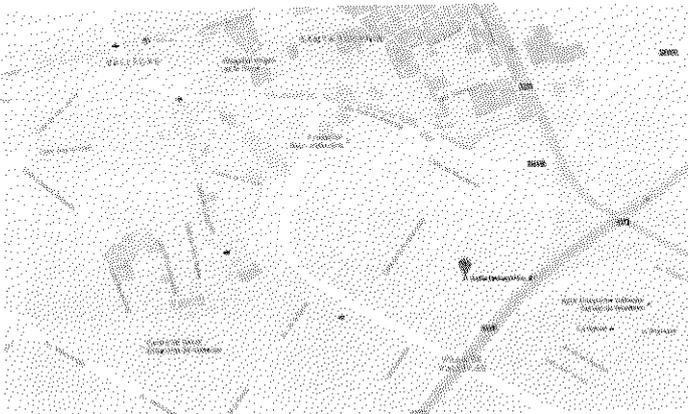
- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta muy competitivos.
- En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Edificio para oficinas y garajes compuesto de tres plantas bajo rasante, denominadas sótano 3 sótano 2 y sótano 1 y de seis plantas sobre rasante, denominadas baja, primera, segunda, tercera, cuarta y quinta. Se incluyen los usos comerciales en planta baja, instalaciones en planta cubierta, uso terciario-oficina en planta baja y planta tipo, y uso anexo-garaje en plantas de sótano 1,2 y 3, con reserva para minusválidos. El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 2010, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº20, el propietario del 100,00% del pleno dominio es MADRID LEASING, S.A. CORPORACION ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO. No obstante, según contratos de arrendamiento aportados, existe un arrendamiento financiero a favor de Agrícola El Casar SLU, actualmente cedido a Aldigavia Oficinas SL. Por otro lado, existe contrato de subarriendo a favor de ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A. La parte de las oficinas lo ocupan mediante contratos de subarriendo Securitas Direct y el local comercial Escuela Infantil Creativa Las Tablas S.L.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	11.772,00	Área catastral de suelo	1.500,00
Superficie registral construida	12.902,02	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

El edificio de oficinas está situado en el área denominada "Ensanche de Vallecas", al sureste del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, con un trazado de calles muy regular, formando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien algunos de ellos se ubican en el entorno antiguo del barrio. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados dispuestos para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, por lo que podemos considerar que el grado de consolidación es medio-bajo (entre el 40% y el 60% de los solares). Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al UZP. 1.03 ENSANCHE DE VALLECAS, del Plan Parcial Ensanche de Vallecas, del barrio Casco Histórico de Vallecas. Uso dominante: Oficinas, Terciario TO. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	19.070.000,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1.478,06 m <sup>2</sup>
		Liquidez del Activo	Medio-alto
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- La oferta en promoción nueva es menor. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona tranquila.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presente un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de oficinas en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Las oficinas ofertadas tienen un período de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.
- Existen algunos edificios exclusivos de oficinas en el entorno, por lo que no se trata de un inmueble de condiciones específicas.

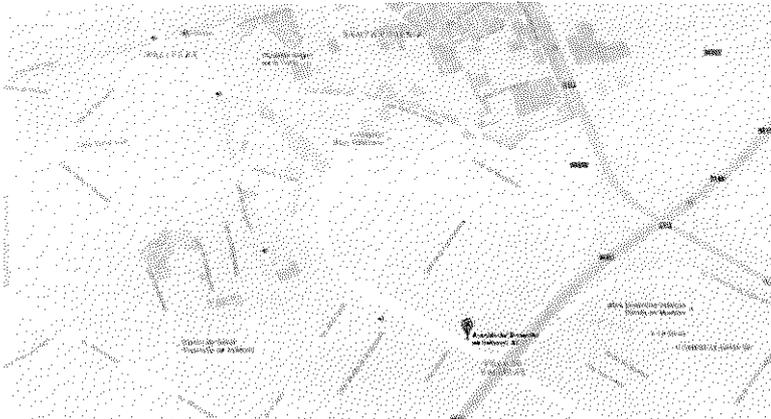
Dirección

AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID

Fecha de Valuación

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Edificio para oficinas y garajes compuesto de tres plantas bajo rasante, denominadas sótano 3 sótano 2 y sótano 1 y de seis plantas sobre rasante, denominadas baja, primera, segunda tercera, cuarta y quinta, con la siguiente distribución por usos: Comercial Local en planta baja, Instalaciones en planta cubierta, Terciario-oficinas en planta baja y planta tipo; y anexo-garaje en plantas de sótano 1, 2 y 3. El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 2010, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº20, el propietario del 100,00% del pleno dominio es CAIXABANK, S.A. No obstante, según contratos de arrendamiento aportados, existe un arrendamiento financiero a favor de Agrícola El Casar SLU, actualmente cedido a Aldigavia Oficinas SL. Por otro lado, existe contrato de subarriendo a favor de ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A. La parte de las oficinas lo ocupan mediante contratos de subarriendo EMERGIA Y ENTERPRISE ATESA. Los locales 3, 4 y 5 LA GAVIA HEALTH CLUB, S.L. y el Local 6 GRUPO ZENA PIZZA, S.C.A.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	11.587,00	Área catastral de suelo	1.500,00
Superficie registral construida	13.399,12	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

El edificio de oficinas está situado en el área denominada "Ensanche de Vallecas", al sureste del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, con un trazado de calles muy regular, formando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien algunos de ellos se ubican en el entorno antiguo del barrio. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, por lo que podemos considerar que el grado de consolidación es medio-bajo (entre el 40% y el 60% de los solares). Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al UZP 1.03 ENSANCHE DE VALLECAS, del Plan Parcial Ensanche de Vallecas, del barrio Casco Histórico de Vallecas. Uso dominante: Oficinas, Terciario TO. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización		Método de Valuación	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	20.040.000,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	1.495,62 m²
		Liquidez del Activo	Medio-alto
		Fecha de valuación	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- La oferta en promoción nueva es menor. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona tranquila.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presente un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de oficinas en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Las oficinas ofertadas tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.
- Existen algunos edificios exclusivos de oficinas en el entorno, por lo que no se trata de un inmueble de condiciones específicas.

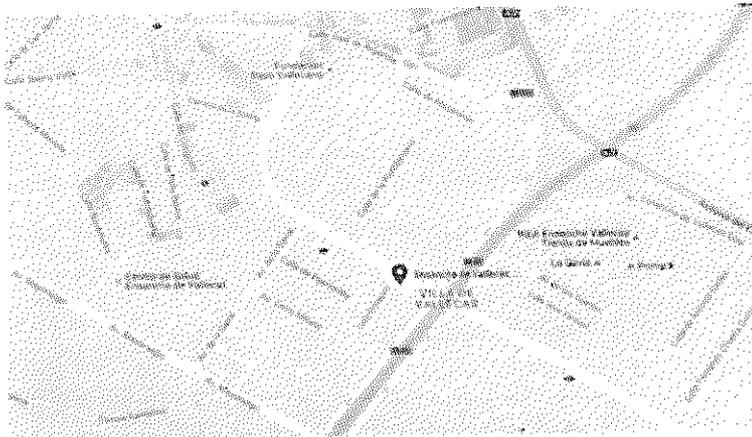
Dirección

AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Edificio para oficinas y garajes compuesto de tres plantas bajo rasante, denominadas sótano 3 sótano 2 y sótano 1 y de seis plantas sobre rasante, denominadas baja, primera, segunda, tercera, cuarta y quinta, con la siguiente distribución por usos: Comercial local en planta baja, Instalaciones en planta cubierta, Terciario-oficinas en planta baja y planta tipo; y anexo garaje en plantas sótano 1, 2 y 3, con reserva para minusválidos. El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 2010, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº20, el propietario del 100,00% del pleno dominio es CAIXABANK, S.A. No obstante, según contratos de arrendamiento aportados, existe un arrendamiento financiero a favor de Agrícola El Casar SLU, actualmente cedido a Aldigavia Oficinas SL. Por otro lado, existe contrato de subarriendo a favor de ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A. La parte de las oficinas lo ocupan mediante contratos de subarriendo Construcciones Ortiz y Global Learning Provider, SL, y el local comercial Restaurante 40&4, Agrícola El Casar SLU.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	11.698,00	Área catastral de suelo	1.500,00
Superficie registral construida	13.399,12	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

El edificio de oficinas está situado en el área denominada "Ensanche de Vallecas", al sureste del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, con un trazado de calles muy regular, formando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien algunos de ellos se ubican en el entorno antiguo del barrio. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, por lo que podemos considerar que el grado de consolidación es medio-bajo (entre el 40% y el 60% de los solares). Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al UZP.1.03 ENSANCHE DE VALLECAS, del Plan Parcial Ensanche de Vallecas, del barrio Casco Histórico de Vallecas. Uso dominante: Oficinas, Terciario T0. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	20.040.000,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	1.495,62 m²
		Liquidez del Activo	Medio-alto
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

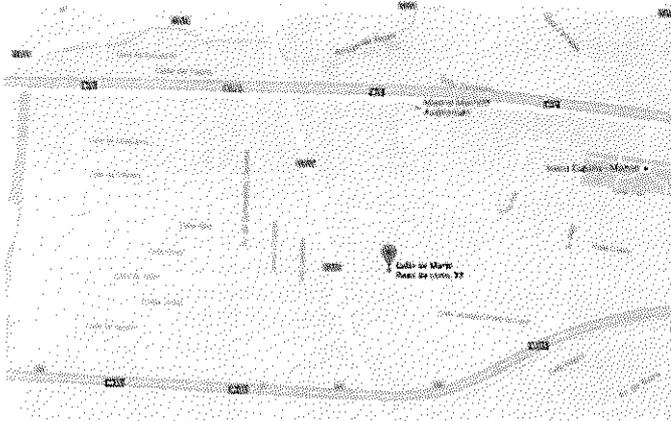
- La oferta en promoción nueva es menor. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación.
- Zona tranquila.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presenta un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de oficinas en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Las oficinas ofertadas tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.
- Existen algunos edificios exclusivos de oficinas en el entorno, por lo que no se trata de un inmueble de condiciones específicas.

Dirección CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID Fecha de Valoración 01/11/2016

**Localización**



**Descripción del activo**

En el presente expediente se valoran 5 fincas registrales independientes que corresponden con las naves 2, 3, 4, 5 y 6 de la actual calle Mario Rosso de Luna Nº 32, la nave 2 se encuentra vacante y el resto de naves funcionan unidas y bajo un mismo contrato de arrendamiento. Se trata de edificaciones industriales adosadas de 2 plantas sobre rasante (PB+I) con uso principal industrial, aunque se dispone de uso oficina en plantas altas de la edificación. Las naves se encuentran adosadas en ambas medianeras. Las naves disponen de entrada de carruajes que da acceso a la nave en planta baja y entrada peatonal con acceso a escaleras de comunicación a la planta de oficinas. Todas ellas se encuentran comunicadas entre sí mediante puertas en planta baja y entreplanta. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº 11, el propietario del 100,00% del pleno dominio es ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA.

**Superficies adoptadas**

Superficie catastral construida	3.091,00	Área catastral de suelo	4.477,00
Superficie registral construida	3.120,94	Área registral de suelo	

**Descripción de la zona**

El complejo industrial está situado en el barrio denominado "Rejas", perteneciente al distrito de San Blas, al este del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra entre las autovías M-21 y A-2, próximo a sus intersecciones con la carretera M-22 en el punto kilométrico 3 de la M-21. Se trata de una zona industrial con ordenación características de naves adosadas, similares a las valoradas en el presente informe. El grado de consolidación es alto, si bien existen pocos solares libres en el entorno próximo, ubicados en el mismo polígono industrial. Podemos estimar que el desarrollo del polígono es completo, iniciado en la década de los 70, por no tener actividad constructiva actualmente. Dada su ubicación en el municipio y las características de tránsito del entorno, se considera que los inmuebles valorados tienen un atractivo comercial bajo. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos del entorno son insuficientes. Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.). Se encuentra próximo al aeropuerto del municipio.

**Comentarios legales y de planeamiento**

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al APR. 20.01 RESERVA FFCC FIN DE SEMANA, aprobado definitivamente el 16/12/2010, con nº de expediente 711/2011/23037. Uso dominante: Industrial. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización	
Estado de conservación	
Flexibilidad de uso	

**ASPECTOS POSITIVOS**

- Los inmuebles presentan características específicas que le otorgan mayor competitividad respecto al resto de naves del entorno. Se trata de edificaciones recientes en el entorno donde se ubican.
- Ubicado en polígono industrial, en el municipio de Madrid. El polígono tiene áreas por desarrollar.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-2 y M-21.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.

Método de Valoración	Actualización
VALOR DE MERCADO	2.283.400,00 €
Valor unitario medio (€/m²)	731,64 m²
Liquidez del Activo	Medio-alto
Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

**ASPECTOS NEGATIVOS**

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de naves en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Las oficinas ofertadas tienen un período de venta largo, la oferta es tígeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

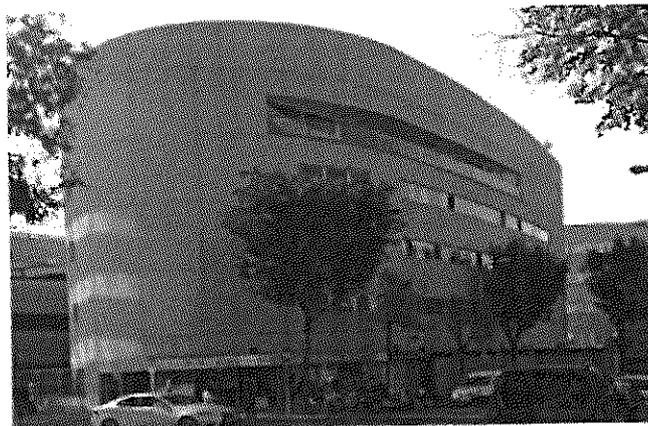
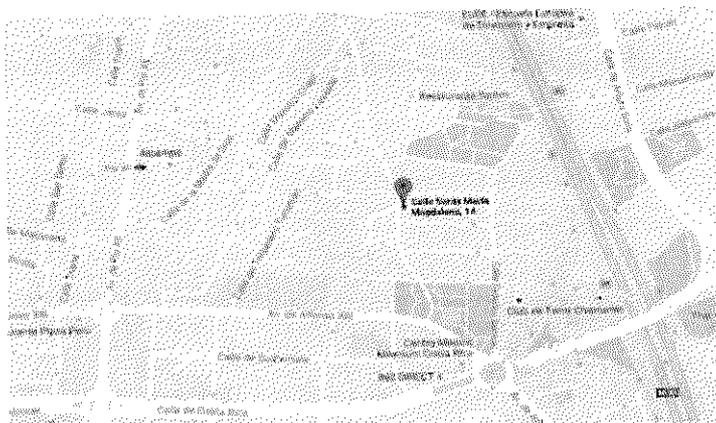
Dirección

CALLE SANTA M<sup>a</sup> MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Edificio de 5 plantas sobre rasante dedicadas al uso de oficinas y local comercial en planta baja y una planta bajo rasante para uso de aparcamiento e instalaciones. Uso Terciario Oficina s/ Acceso (Planta Baja, 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>. Plantas diáfanas, núcleo de comunicación con dos ascensores y escalera y dos aseos por planta y otro núcleo de comunicación con escalera de emergencia). Comercial Local (P. Baja. Distribuido en zona de cafetería, comedor, cocina y aseos) y Anexo Garaje (Planta Sótano. Cuartos de instalaciones, vestuarios, almacén y garaje con 29 plazas de aparcamiento). El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 1.995, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior, no apreciándose deterioros estructurales aparentes. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. El inmueble se encuentra ocupado por varios arrendatarios.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	3.932,00	Área catastral de suelo	1.029,00
Superficie adoptada construida	3.999,49	Área registral de suelo	1.028,00

Descripción de la zona

La promoción de viviendas está situada en el barrio de "Nueva España", perteneciente al distrito de Chamartín, en el centro-este del municipio de Madrid. Su ubicación se encuentra próxima a la carretera de circunvalación M-30, en su interior, entre las salidas 2 y 3 de la misma. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, principalmente de tipología en bloque aislado, aunque también pueden encontrarse edificaciones entre medianeras. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales), encontrándose en buen estado de conservación. Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien a nivel de aparcamiento podemos considerar que es insuficiente, siendo un área de estacionamiento regulado. El grado de consolidación del entorno es Alto, siendo escasa la presencia de solares en los alrededores. Respecto al atractivo comercial, podemos considerar que se trata de un área de atractivo medio-alto, ya que tienen presencia en el 70-90% de las edificaciones. Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro; autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.). La línea de metro más cercana es la línea 9, estación de Pio XII.

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al Área de Reparto 9.3 y se aplica la norma zonal 9.3, perteneciente al distrito 05-Chamartín y barrio Nueva España. Uso dominante: A. Económicas. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	7.971.200,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1.993,05 m <sup>2</sup>
		Liquidez del Activo	Alto
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- Ubicado en el barrio de Nueva España, un área céntrica del municipio de Madrid.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles por su proximidad a la M-30.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presente un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de oficinas en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Las oficinas ofertadas tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.
- Existen algunas edificios exclusivos de oficinas en el entorno, por lo que no se trata de un inmueble de condiciones específicas.

Dirección CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL B, CP 28022, MADRID, MADRID

Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

En el presente informe se valora un local comercial y una plaza de garaje como anejo inseparable, ubicado en planta baja de un edificio residencial plurifamiliar en manzana cerrada con zonas comunes en el interior de la manzana. La planta baja es ocupada por locales. El edificio cuenta con 6 plantas sobre rasante (Baja + 4 + Ático retranqueado) y 1 planta bajo rasante. La calidad general de la edificación es media. El local está distribuido en dos estancias, aseo y almacén. El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 1.997, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior, no apreciándose deterioros estructurales aparentes. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº 30, el propietario del 100,00% del pleno dominio es ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA. Según contratos de arrendamiento aportados, el ocupante actual es el arrendatario BODEGAS HACIENDA ALBAE SL.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	88,00	Área catastral de suelo	4.754,00
Superficie adoptada construida	99,82	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

La promoción de viviendas está situada en el barrio denominado "Rosas", perteneciente al distrito de San Blas, al este del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente situada en la periferia del municipio. Su ubicación se encuentra entre la autovías A-3 y la carretera M-201, próximo a la intersección entre ésta última y la carretera de circunvalación M-40. Se trata de una zona residencial y terciaria con ordenación en manzana cerrada con zonas comunes en el interior de manzana. El grado de consolidación es alto, si bien existen pocos solares libres en el entorno próximo, ubicados en la misma zona residencial. Podemos estimar que el desarrollo del polígono es terminado, por no tener actividad constructiva actualmente. Dada su ubicación en el municipio y las características de tránsito del entorno, se considera que los inmuebles valorados tienen un atractivo comercial bajo. Los locales comerciales tienen un nivel de ocupación en la edificación del 70%-90%, principalmente situado en las plantas bajas. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes en el barrio, y el aparcamiento disponible es suficiente, ya que gran parte de la edificación cuenta con garaje en planta de sótano. Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al APR.20.09 SECTOR II/4 LAS ROSAS. Uso dominante: Residencial, compatible uso comercial en planta baja. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales.

Localización	
Estado de conservación	
Flexibilidad de uso	

Método de Valoración	Actualización
VALOR DE MERCADO	138.000,00 €
Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1.382,49 m <sup>2</sup>
Liquidez del Activo	Medio-bajo
Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- Ubicado en un área residencial de reciente expansión.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía M-40.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- El local incluye plaza de garaje como anejo inseparable.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de naves en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Los locales ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección

CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se valoran 2 locales comerciales y 2 plazas de garaje en edificio residencial plurifamiliar de 5 plantas sobre rasante, con uso comercial en planta baja, y 1 planta bajo rasante para uso aparcamiento. Se trata de una edificación entre medianeras formando manzana cerrada, con patio interior de parcela. La calidad de la edificación es media. El local 1, en planta baja, está distribuido en Office, atención al público, aseo, despacho y almacén. El local 3, en planta baja, está distribuido en Cafetería, obrador y aseo. Los garajes nº 70 y nº 93 se ubican en planta sótano. El inmueble se encuentra totalmente finalizado, con fecha 2007, según datos catastrales. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación exterior. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº20, el propietario del 100,00% del pleno dominio es ORTIZ AREA INMOBILIARIA, SLU, si bien se encuentran ocupados por sus arrendatarios.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

209,00

Área catastral de suelo

5.561,00

Superficie adoptada construida

200,00

Área registral de suelo

Descripción de la zona

El edificio de oficinas está situado en el área denominada "Ensanche de Vallecas", al sureste del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, con un trazado de calles muy regular, formando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien algunos de ellos se ubican en el entorno antiguo del barrio. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, por lo que podemos considerar que el grado de consolidación es medio-bajo (entre el 40% y el 60% de los solares). Las comunicaciones, por ubicarse de en el municipio capital de Estado, son muy buenas, disponiendo de alternativas en cuanto a transporte público como privado (red de carreteras nacional, aeropuerto, trenes de cercanías y metro, autobuses públicos urbanos e interurbanos, etc.).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Madrid, aprobado en el año 1997, y se comprueba que el inmueble pertenece al UZP-1.03 ENSANCHE DE VALLECAS, del Plan Parcial Ensanche de Vallecas, del barrio Casco Histórico de Vallecas. Uso dominante: Residencial, con uso compatible comercial en planta baja. Tras consulta urbanística, se verifica que el inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. El edificio está calificado como viviendas de protección con expediente 10-CP-00252.8/2004 y una duración de 30 años desde fecha de calificación definitiva. En el caso de los locales sólo tiene limitado el valor para la venta o renta a un adjudicatario, por lo que no procede calcular su valor máximo legal, en este caso. Esta protección se aplica a los garajes.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



ASPECTOS POSITIVOS

- La oferta en promoción nueva es menor.
- Ubicado en el municipio de Madrid. Actualmente la existencia de solares libres es alta, con zonas en proceso de consolidación. Posible revalorización a medio plazo.
- Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presente un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

Método de Valoración

Actualización + Comparación

VALOR DE MERCADO

379.380,00 €

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

1.896,90 m<sup>2</sup>

Liquidez del Activo

Medio-bajo

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS NEGATIVOS

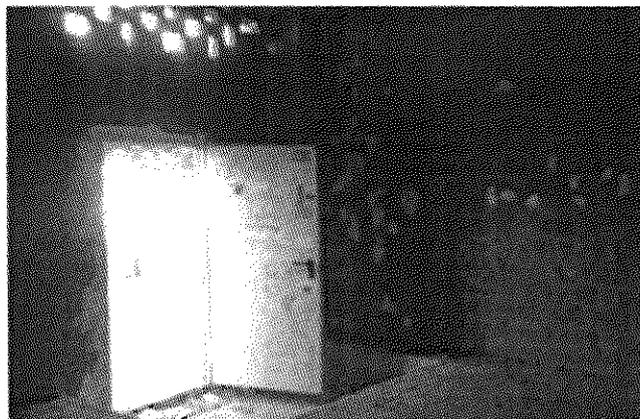
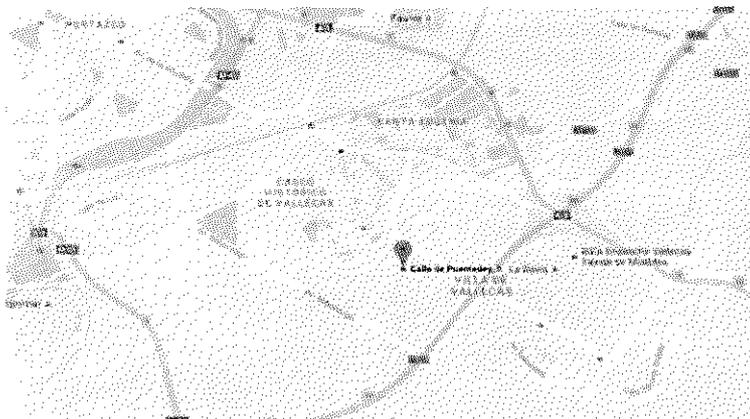
- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales y garajes, en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.
- Los locales ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios. No existen problemas de aparcamiento en el entorno.

Dirección CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de terrazas, zonas ajardinadas y zonas comunes. Tiene una planta bajo rasante y planta baja más tres sobre rasante. El local valorado tiene forma regular y se encuentra en bruto por lo que requiere la obra de adaptación consecuente para su habitabilidad. Tiene acceso directo y se sitúan entre medianerías. El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 2008. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y sin ocupar. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. Terminaciones: Local: pavimentos de hormigón, paredes de ladrillo y techo enlucido. Se encuentra en bruto con toma de luz y agua. Sótanos: pavimento de hormigón pulido, paredes y techos enlucidos.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

291,00

Área catastral de suelo

4.838,00

Superficie adoptada construida

285,97

Área registral de suelo

-

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana. CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo urbano para uso Residencial. Uso compatible Comercial en Planta Baja. ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún regimen de Protección Arquitectónica

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valoración

Actualización

VALOR DE MERCADO

317.760,00 €

Valor unitario medio (€/m²)

1.111,17 m²

Liquidez del Activo

Medio-bajo

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

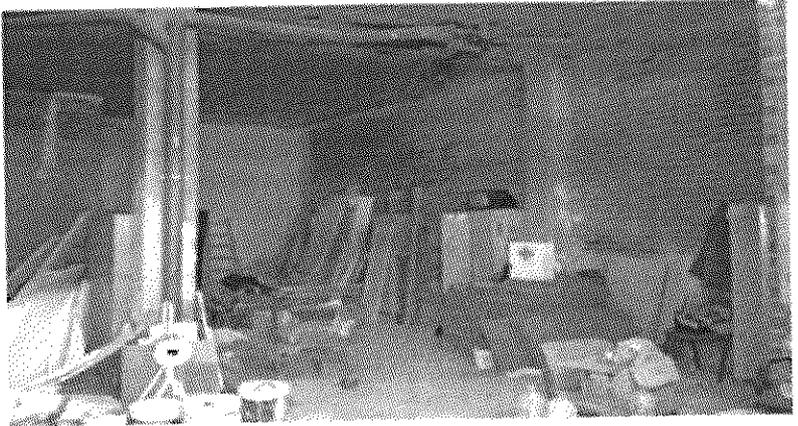
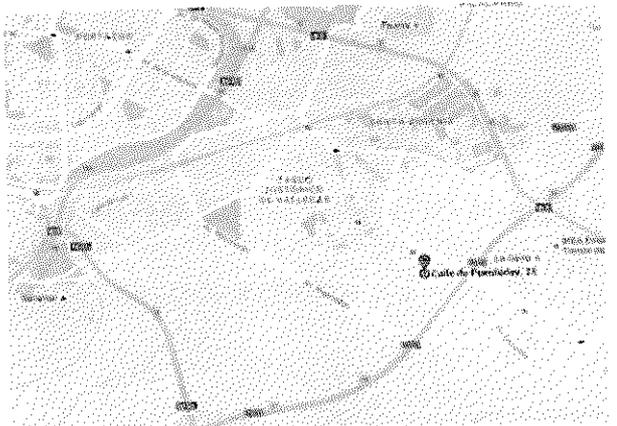
- Zona con tránsito peatonal.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- Las tipologías constructivas son generalmente de calidad similar a la competencia, predominando locales pequeños.
- Es una zona con crecimiento y nueva población.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta competitiva.
- En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección: CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID Fecha de Valoración: 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de terrazas, zonas ajardinadas y zonas comunes. Tiene una planta bajo rasante y planta baja más tres sobre rasante. El local valorado tiene forma regular y se encuentra en bruto por lo que requiere la obra de adaptación consecuente para su habitabilidad. Tiene acceso directo y se sitúan entre medianerías. Terminaciones: Local: pavimentos de hormigón, paredes de ladrillo y techo enlucido. Se encuentra en bruto con toma de luz y agua. Sótanos: pavimento de hormigón pulido, paredes y techos enlucidos. El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 2008. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y sin ocupar. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	178,00	Área catastral de suelo	2.780,00
Superficie adoptada construida	225,70	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana. CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo urbano para uso Residencial. Uso compatible Comercial en Planta Baja. ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún régimen de Protección Arquitectónica

Localización		Método de Valoración	Actualización
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	370.240,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	1.640,41 m²
		Liquidaz del Activo	Medio-bajo
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

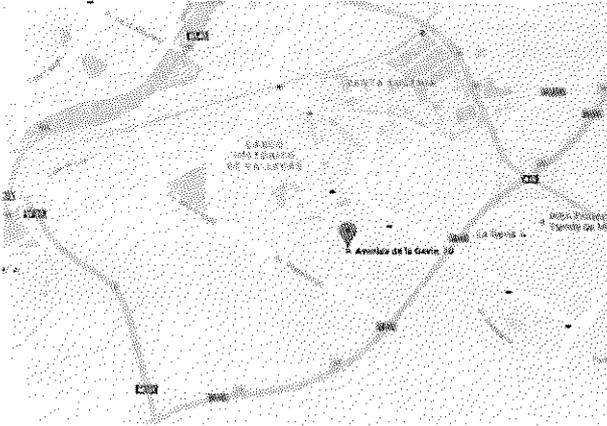
- ASPECTOS POSITIVOS
- Zona con tránsito peatonal.
  - Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
  - Las tipologías constructivas son generalmente de calidad similar a la competencia, predominando locales pequeños.
  - Es una zona con crecimiento y nueva población.

- ASPECTOS NEGATIVOS
- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta competitiva.
  - En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID

Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso residencial exclusivamente. Tiene elementos comunes de terrazas, zonas ajardinadas y zonas comunes. Tiene una planta bajo rasante y planta baja más tres sobre rasante. Acabados: pavimento de hormigón pulido, paredes y techos enlucidos. El inmueble se encuentra totalmente finalizado datando del año 2007. Actualmente se encuentra en buen estado de conservación y sin ocupar. Sin embargo debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado del edificio y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos del edificio están en buen estado. El propietario en pleno dominio es Ortiz Área Inmobiliaria S.L.U. 100% de propiedad.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	345,00	Área catastral de suelo	5.561,00
Superficie adoptada construida	347,25	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana. CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo urbano para uso Residencial. Uso compatible Comercial en Planta Baja. ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún regimen de Protección Arquitectónica

Localización		Método de Valoración	Comparación
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	270.000,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	777,54 m²
		Liquidez del Activo	Medio-bajo
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

- Zona con tránsito peatonal.
- Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.
- Las tipologías constructivas son generalmente de calidad similar a la competencia, predominando locales pequeños.
- Es una zona con crecimiento y nueva población.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta competitiva.
- El mercado de alquiler de plazas de aparcamiento es muy competitivo.

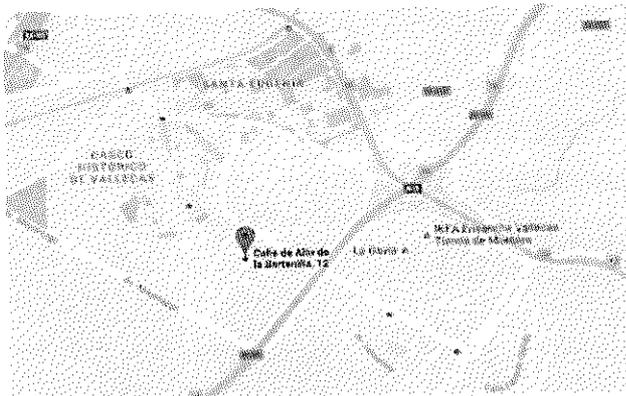
Dirección

CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28031, MADRID

Fecha de Valoración

1/11/16

Localización



Descripción del activo

Se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianerías en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de terrazas, zonas ajardinadas y zonas comunes. Tiene una planta bajo rasante y planta baja más tres sobre rasante. Los elementos estructurales del edificio son estructura porticada de hormigón armado, fachada de ladrillo visto con revoco mortero y cubierta plana. Las calidades constructivas de los sótanos son pavimento de hormigón pulido, paredes y techos enlucidos. El edificio cuenta con instalaciones específicas de fontanería y aparatos sanitarios de calidad media, saneamiento red general, instalación de gas natural, línea telefónica y sistemas de comunicación vertical: escaleras y ascensor en edificio.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

42 m<sup>2</sup>

Área catastral de suelo

Superficie registral construida

41,94 m<sup>2</sup>

Área registral de suelo

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio. El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también. El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación.

Comentarios legales y de planeamiento

Se considera el inmueble libre de cargas legales y con adecuación al planeamiento vigente. El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. El suelo se clasifica como suelo urbano para uso Residencial. Uso compatible Comercial en Planta Baja. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún régimen de Protección Arquitectónica.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valoración

Comparación

VALOR DE MERCADO

16.000,00 €

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

857,14

Liquidez del Activo

Medio

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

El inmueble se sitúa en una zona con tránsito peatonal. Es una zona con crecimiento y nueva población. La construcción tiene muy poca antigüedad y buenas calidades. Las tipologías constructivas son generalmente de calidad similar a la competencia, predominando locales pequeños.

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta competitiva. El mercado de alquiler de plazas de aparcamiento es muy competitivo.

Dirección AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCAJÁ DE HENARES, MADRID Fecha de Valoración 1/11/16

Localización



Descripción del Activo

El edificio objeto de este informe es de tipología residencial en manzana abierta de 7 plantas sobre rasante, destinadas a uso residencial y comercial en planta baja, y 2 plantas bajo rasante destinada a anejos. Se trata de un conjunto residencial con zonas privadas que albergan zaguán, escalera, ascensor y zonas deportivas y de juegos. Respecto a los elementos estructurales del edificio, dispone de estructura porticada de hormigón armado, fachada de prefabricado de hormigón y cubierta inclinada. Las calidades constructivas de los garajes son solados de hormigón pulido, paredes y techos en pintura. Los locales comerciales están en bruto, pavimentos en bruto, paredes de ladrillo para revestir y techos con forjado visto.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

1.158,59 m<sup>2</sup>

Área catastral de suelo

Superficie registral construida

29,19 m<sup>2</sup>

Área registral de suelo

Descripción de la zona

Los inmuebles valorados pertenecen a una promoción de viviendas situada en una zona de expansión reciente, al norte del municipio. Su ubicación es cercana a la autovía A-2 Madrid-Zaragoza, en la salida de Avenida de Los Jesuitas.

En el área predomina la vivienda colectiva entre medianeras y formando manzana cerrada, de primera vivienda, con una antigüedad de las edificaciones entre los 10 y 30 años.

Respecto al equipamiento, el aparcamiento es abundante dada la baja densidad del entorno, y existen centros comerciales, educativos y sanitarios en las proximidades, destacando por su proximidad al Hospital Universitario Príncipe de Asturias. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años.

La promoción se sitúa en la parcela delimitada por las calles Alfonso VI, Rafael Sánchez Ferlosio, Fernando III y Av. Víctimas del Terrorismo, calle de ubicación.

Comentarios legales y de planeamiento

Se considera el inmueble libre de cargas legales y con adecuación al planeamiento vigente. El planeamiento de desarrollo es el Plan Parcial Espartales Norte.

Las viviendas han sido calificadas definitivamente como viviendas de protección Pública de Régimen General según el expediente 10-CV-00264.0/2008 y fecha 4/04/2011. El plazo de vinculación al régimen de protección de las viviendas y demás edificaciones protegidas es, para las VPPL, de 20 años de acuerdo con el Reglamento de Viviendas de Protección Pública aprobado por el Decreto 11/2005 de 27 de julio.

El suelo se clasifica como suelo urbano para uso Residencial, plurifamiliar.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valoración

Descuento Flujos de Caja

VALOR DE MERCADO

969.800,00 €

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

837,06

Liquidez del Activo

Medio

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

El inmueble se ubica en un área en proceso de consolidación, dada la existencia de solares libres. La oferta en promoción nueva es menor. La construcción posee muy poca antigüedad y buenas calidades. Zona tranquila, con suficientes equipamientos. Está bien conectada, cercana a la A-2.

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta de inmuebles en la zona es alta, y la ubicación alejada del centro urbano del municipio. Los locales ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios. Las tipologías constructivas son similares en prácticamente todo el entorno, predominando viviendas libres, con ausencia casi total de viviendas protegidas. Existen algunas promociones con plazas de garaje libres observando una bajada considerable en sus precios de salida y actualmente con una oferta media entre 8.000€ a 10.000€/plaza.

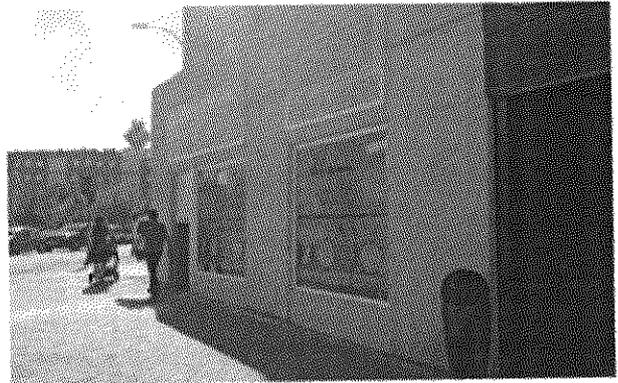
Dirección

CALLE PEÑARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID

Fecha de Valoración

1/11/16

Localización



Descripción del activo

El activo se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar entre medianeras en manzana cerrada con uso mixto residencial y comercial. Tiene elementos comunes de zaguán, escaleras, ascensores, piscina y zonas ajardinadas. Tiene dos plantas bajo rasante y planta baja más cinco sobre rasante.  
 El local valorado tiene forma irregular con estrangulamientos, desarrollado en una sola planta. El local 1 está destinado actualmente a clínica veterinaria.  
 Tiene acceso directo y se sitúa entre medianeras. Se sitúa en esquina achaflanada.  
 Los garajes se encuentran en la planta sótano -2 (26 plazas) y en la planta sótano -1 (5 plazas).  
 Los elementos estructurales del edificio son estructura porticada de hormigón armado, fachada de prefabricados de hormigón y cubierta plana.  
 Respecto a las instalaciones específicas del activo, dispone de fontanería y aparatos sanitarios de calidad media, saneamiento red general, línea telefónica y sistemas de comunicación vertical: escaleras y ascensor en edificio.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	947 m <sup>2</sup>	Área catastral de suelo	
Superficie registral construida	832 m <sup>2</sup>	Área registral de suelo	

Descripción de la zona

Situado al sureste de Madrid, en el ensanche de Vallecas entre la M-40 y la A-3. La antigüedad del entorno es inferior a tres años y el atractivo comercial es medio.  
 El entorno está completamente desarrollado y el grado de consolidación es medio, entre el 30 y el 50% de solares por consolidar en el entorno próximo. El nivel de ocupación de los locales es medio entre un 50 y un 70%. La tipología principal es residencial de primera vivienda y la tipificación ordenación en manzana cerrada.  
 El tráfico de vehículos es medio/bajo y el tránsito peatonal también. La dotación de aparcamiento en el entorno es suficiente, comercial suficiente y los centros de enseñanza también.  
 El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Estas infraestructuras se encuentran en buen estado de conservación.  
 El aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra a menos de 10 kilómetros de distancia. Dispone de estación de cercanías próximo, metropolitano (estación La Gavia), autobuses urbanos de línea regular.

Comentarios legales y de planeamiento

Se considera el inmueble libre de cargas legales y con adecuación al planeamiento vigente.  
 El edificio está calificado como viviendas de protección con expediente 10-CV-00065-4/2005 y una duración de 30 años desde fecha de calificación definitiva. En el caso del local sólo tiene limitado el valor para la venta o la renta a un adjudicatario, por lo que no procede calcular su valor máximo legal, en este caso.  
 El suelo se clasifica como suelo urbano para uso Residencial, uso compatible comercial en planta baja.

Localización		Método de Valoración	Descuento Flujos de Caja
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	893.400,00 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	943,40
		Liquidez del Activo	Medio
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

El inmueble se sitúa en una zona con tránsito peatonal.  
 La construcción posee muy poca antigüedad y buenas calidades.  
 Las tipologías constructivas son generalmente de calidad similar a la competencia, predominando locales pequeños.  
 Es una zona con crecimiento y nueva población.

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es alta, con un gran número de locales con precios de alquiler y venta competitiva.  
 En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta largo, la oferta es superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

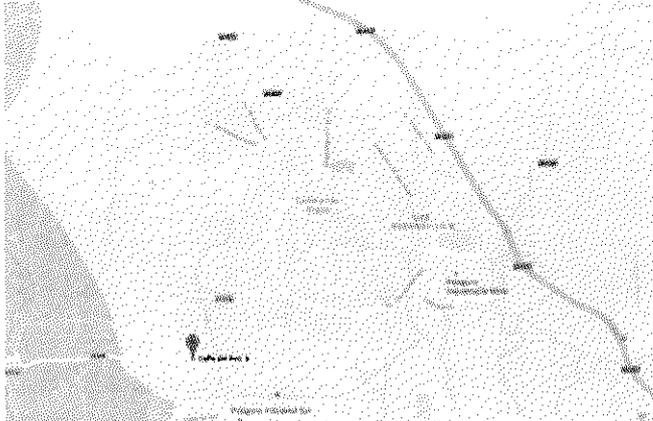
Dirección

CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

El edificio objeto de este informe es una Promoción residencial de viviendas en altura, compuesta por 6 bloques, en urbanización cerrada. Cada bloque cuenta con 5 (BJ+3+Atico) plantas destinadas a vivienda (16 viviendas por bloque). La urbanización cuenta con una planta de sótano destinada a plazas de garaje y trasteros. La calidad de la edificación es media. Los elementos estructurales del edificio son cimentación mediante Zapatas aisladas de hormigón armado, estructura de hormigón armado, fachada fábrica de ladrillo visto y cubierta plana. Las calidades constructivas de las viviendas son solado en gres, paredes y techos en pintura con acabado gotelé. En los cuartos húmedos, alicatado en paredes, en terrazas de áticos el solado en gres y paredes de ladrillo visto, y en teridederos con solado de gres, y paredes y techos acabados en pintura. Respecto a los trasteros, solado de hormigón pulido, y paredes y techos en pintura. Las calidades de los garajes son solado de hormigón pulido, y paredes y techos en pintura.

Superficies adoptadas

Superficie registral trastero	734,96 m <sup>2</sup>	Superficie registral garaje	3.238,08 m <sup>2</sup>
Superficie registral vivienda	6.718,08 m <sup>2</sup>	Superficie registral total	10.691,12 m <sup>2</sup>

Descripción de la zona

La promoción de viviendas está situada en una zona de expansión reciente, periférica, suroeste del municipio. Su ubicación es cercana a la carretera M-618 y la estación de cercanías Renfe Colmenar Viejo. En el área predomina la vivienda colectiva entre medianeras en conjunto residencial, de primera vivienda, con una antigüedad de las edificaciones máxima de 20 años. Respecto al equipamiento, el aparcamiento es suficiente, dada la baja densidad del entorno, disponiendo de equipamiento asistencial, comercial, deportivo, escolar y lúdico, así como zonas verdes en el entorno. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, con un porcentaje estimado de ocupación del 40% del suelo. La promoción se sitúa en una manzana residencial delimitada por la Calle del Ave al norte, calle de situación; calle del Transcantábrico al este, calle del Talgo y Avenida Juan Pablo II al sur, y la Avenida de Severo Ochoa al oeste.

Comentarios legales y de planeamiento

Se considera el inmueble libre de cargas legales y con adecuación al planeamiento vigente. El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación urbana de Colmenar Viejo, año 2002. El propietario del 100,00% del pleno dominio de los inmuebles valorados es "Agrícola El Casar, Sociedad Limitada Unipersonal". El suelo se clasifica como suelo urbano para uso Residencial, plurifamiliar. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún régimen de Protección Arquitectónica.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



ASPECTOS POSITIVOS

Se ubica en un área en proceso de consolidación, dada la existencia de solares libres. La oferta en promoción nueva es menor. Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. Zona tranquila, con suficientes equipamientos. Está bien conectada, próxima a la M-618.

Método de Valoración

Descuento Flujos de Caja

VALOR DE MERCADO

14.200.000 €

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

1328,14

Liquidez del Activo

Medio

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS NEGATIVOS

Ubicación alejada del centro urbano del municipio. La demanda de garajes en el entorno es escasa, dada la baja densidad y facilidades de aparcamiento del entorno. Los inmuebles ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios. Las tipologías constructivas son similares en prácticamente todo el entorno, predominando viviendas libres, con ausencia casi total de viviendas protegidas. Existen algunas promociones con plazas de garaje libres observando una bajada considerable en sus precios de salida, por debajo de los 10.000 €. Los garajes suelen comercializarse como anejos a las viviendas ofertadas, no existiendo apenas oferta individualizada de los mismos.

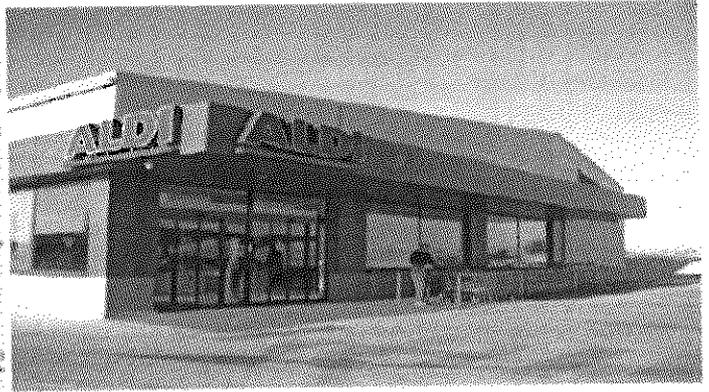
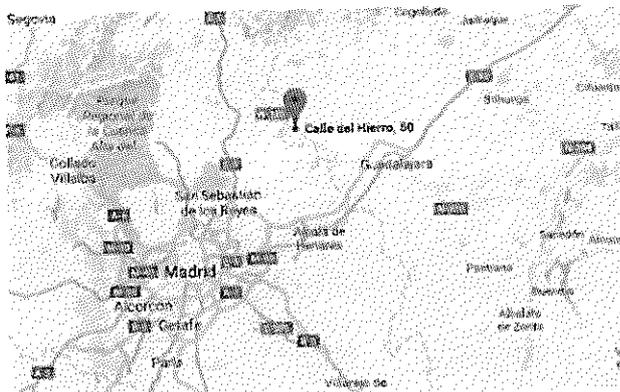
Dirección

CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA

Fecha de Valoración

1/11/16

Localización



Descripción del activo

Edificio para uso comercial con uso exclusivo comercial. La calidad general del inmueble es media y se distribuye en una planta sobre rasante. La planta baja tiene local, almacén, despacho, dos vestuarios y dos baños. Respecto a los elementos estructurales del edificio, el cerramiento de parcela es fábrica de bloque con bastidor metálico, cubierta plana, estructura metálica de acero laminado y fachada de fábrica de ladrillo visto. Respecto a las terminaciones, las calidades constructivas del despacho son baldosa cerámica, pintura en paredes y falso techo. Las terminaciones del baño son baldosa cerámica, alicatado en paredes y falso techo. El almacén tiene terminaciones de cerámica, paredes de pintura y falso techo. El local dispone de terminaciones de cerámica, paredes de pintura y falso techo. Vestuario de cerámica, paredes alicatado y falso techo. El activo posee como instalaciones específicas carpintería exterior de aluminio lacado en color, vidrios doble tipo Climait, carpintería interior de madera de roble, línea telefónica, fontanería y aparatos sanitarios de calidad media.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

1.170,00 m<sup>2</sup>

Área catastral de suelo

3.493,00 m<sup>2</sup>

Superficie registral construida

1.213,15 m<sup>2</sup>

Área registral de suelo

3.493,38 m<sup>2</sup>

Descripción de la zona

El inmueble se sitúa en polígono industrial situado al norte de la localidad de El Casar. La antigüedad del entorno de media es inferior a 10 años. El atractivo comercial es medio. El grado de consolidación es medio y la tipificación es de polígono industrial con parcelas individuales. El tráfico de vehículos es medio y el tránsito peatonal escaso. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales), encontrándose en buen estado de conservación. El aparcamiento en la zona es suficiente, el equipamiento comercial es suficiente. El aeropuerto se sitúa a 35 kilómetros, posee autobuses interurbanos de línea regular y la principal carretera nacional de comunicación es la N320.

Comentarios legales y de planeamiento

Se considera el inmueble libre de cargas legales y con adecuación al planeamiento vigente. El planeamiento vigente es el Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara. El propietario del 100,00% del pleno dominio de los inmuebles valorados es "Agrícola El Casar, Sociedad Limitada Unipersonal". El suelo se clasifica como suelo urbano. La edificación donde se encuentra el inmueble objeto de la presente tasación no se encuentra catalogada ni acogida a ningún régimen de Protección Arquitectónica.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valoración

Descuento Flujos de Caja

VALOR DE MERCADO

2.465.000,00 €

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

2.031,90

Liquidez del Activo

Medio

Fecha de valoración

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

No hay competencia de este tipo de activos.  
El uso del inmueble para supermercado de gran superficie.  
Las edificaciones del entorno son por lo general de calidades medias e inferiores al activo valorado.  
Buen acceso.

ASPECTOS NEGATIVOS

La ubicación del inmueble es un polígono industrial y por lo tanto no tiene mucho tránsito peatonal. Los servicios en el entorno son suficientes pero en ningún caso buenos ni de atractivo comercial.

Dirección Calle Talgo, 13, Fianta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

El edificio objeto de este informe es una promoción residencial de viviendas en altura, con 5 plantas sobre rasante (PB+IV) y 2 plantas bajo rasantes. La urbanización cuenta con zonas privadas, disponiendo de zaguán, escalera, 1 ascensor, patios interiores y terrazas. Se valoran dos plazas de garaje situadas en plantas bajo rasante. La calidad de la edificación es media. Elementos estructuras del edificio. Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado. Estructura de Hormigón armado. Fachada fábrica de monocapa. Cubierta plana. Calidades constructivas de las viviendas. Garaje: solado de hormigón pulido, y paredes y techos en pintura.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	54 m2	Área catastral de suelo	-
Superficie registral construida	54,08 m2	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

En el área predomina la vivienda colectiva entre medianeras en conjunto residencial, de primera vivienda, con una antigüedad de las edificaciones máxima de 20 años. Respecto al equipamiento, el aparcamiento es suficiente, dada la baja densidad del entorno, disponiendo de equipamiento asistencial, comercial, deportivo, escolar y lúdico, así como zonas verdes en el entorno. En las proximidades se observa una importante presencia de solares urbanizados disponibles para edificar, producto del desarrollo urbanístico de los últimos años, con un porcentaje estimado de ocupación del 40% del suelo. La promoción se sitúa en una manzana residencial delimitada por la Calle del Ave al Oeste; calle de situación al Este; calle del Transcantábrico al sur y calle del Transiberiano al Norte.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación urbana de Colmenar Viejo, año 2002. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano. USO ESPECÍFICO: Residencial, plurifamiliar. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas municipales. PROPIETARIO: el propietario del 100,00% del pleno dominio de los inmuebles valorados es "Ortiz Área Inmobiliaria SL".

Localización	
Estado de conservación	
Flexibilidad de uso	

Método de Valoración	Descuento Flujos de Caja
VALOR DE MERCADO	30.000 €
Valor unitario medio (€/m²)	555,56
Liquidez del Activo	Media
Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

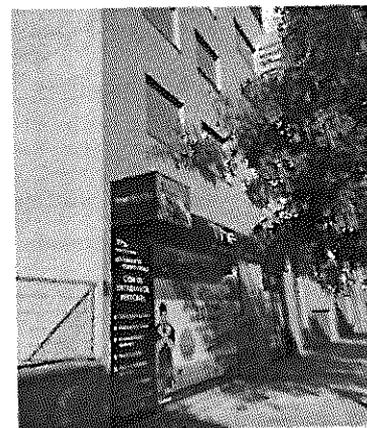
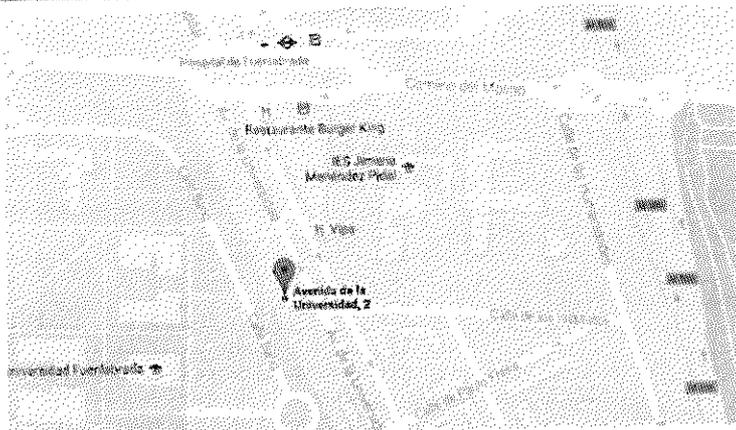
Se ubica en un área en proceso de consolidación, dada la existencia de solares libres. La oferta en promoción nueva es menor. La oferta de garajes es escasa en el entorno. Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. Zona tranquila, con suficientes equipamientos. Está bien conectada, próxima a la M-618.

ASPECTOS NEGATIVOS

Ubicación alejada del centro urbano del municipio. La demanda de garajes en el entorno es escasa, dada la baja densidad y facilidades de aparcamiento del entorno. Los inmuebles ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios. Las tipologías constructivas son similares en prácticamente todo el entorno, predominando viviendas libres, con ausencia casi total de viviendas protegidas. Existen algunas promociones con plazas de garaje libres observando una bajada considerable en sus precios de salida, por debajo de los 10.000 €. Los garajes suelen comercializarse como anejos a las viviendas ofertadas, no existiendo apenas oferta individualizada de los mismos.

Dirección: Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID Fecha de Valoración: 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Se trata de seis locales independientes, situados en la planta baja de la urbanización formada por los portales 2-4-6 de la calle por la que tienen acceso directo. Se encuentran en bruto y en actividad. La entrada principal tiene por la calle de acceso Avenida de la Universidad. Se encuentra en un entorno residencial de reciente construcción y próximo a la Universidad Juan Carlos I, con buenos accesos. Los locales disponen de acceso directo desde la calle. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. Estructura de pórticos de hormigón armado. Fachada revestida por aplacado de piedra y vidrios para escaparates. Cubierta inclinada. INSTALACIONES ESPECÍFICAS. Los locales se encuentran en bruto en el momento de la visita a los mismos. Se encuentran en bruto.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

584 m<sup>2</sup>

Área catastral de suelo

Superficie registral construida

551,01 m<sup>2</sup>

Área registral de suelo

Descripción de la zona

La promoción de locales está situada en la Avenida de la Universidad al oeste del municipio, es una zona urbana periférica, cuyo uso fundamental es el residencial, de primera vivienda. Las edificaciones predominantes en la zona son viviendas unifamiliares adosadas y viviendas colectivas en edificios plurifamiliares en bloque abierto. El grado de consolidación es medio-alto, ya que existen solares libres en las proximidades del entorno, ubicados en la misma zona residencial. El nivel de renta de la zona es medio-bajo, y la antigüedad característica de la zona, unos 20 años. El entorno dispone de buena comunicación por carretera, dada la proximidad de conexiones con la M-506, A-42, R5 y M-50. El municipio de Fuenlabrada dispone de un completo sistema de transporte público que incluye autobuses urbanos e interurbanos, así como ferrocarril de cercanías con dos estaciones y Metro (Metrosur).

Comentarios legales y de planeamiento

Se ha consultado el P.G.O.U. de Fuenlabrada, aprobado en el año 1999, fecha de publicación en el BOCM. Uso dominante: Residencial, compatible uso comercial en planta baja. La promoción está calificada de Viviendas de Protección Oficial con nº de expediente 10-CV-00093.0/2011 con fecha de calificación definitiva 26/09/2011. Dado que la valoración se realiza sobre locales comerciales de la edificación, no se aplica el valor máximo legal de los inmuebles.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valoración

VALOR DE MERCADO

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

Liquidez del Activo

Fecha de valoración

Descuento Flujos de Caja

733.000 €

1255,14

Media

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

Ubicado en un área residencial de reciente expansión, próximo a centros comerciales, estaciones de transporte público y equipamientos urbanos.

Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía M-506.

Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.

Flexibilidad de los locales, dado su estado y características actuales.

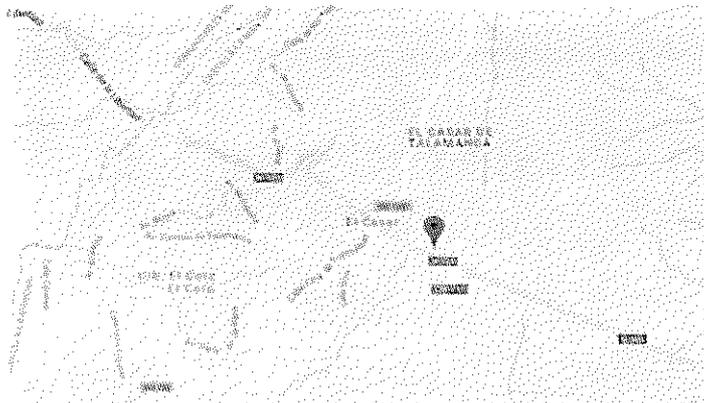
ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es medio-alta, con un gran número de locales en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.

Los locales ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es ligeramente superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios.

Dirección Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara) Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Edificio para uso industrial en tipología de nave aislada. Tiene dos plantas sobre rasante y las calidades por lo general son medias. Se distribuye la planta baja en aseos, botiquín y tres aulas, y la planta primera en tres vestuarios y comedor. Elementos estructurales del edificio: Cerramiento parcela: fábrica de bloque con bastidor metálico. Cubierta plana. Estructura metálica de acero laminado. Fachada: fábrica de ladrillo visto. Calidades constructivas. Terminaciones. Planta baja: Aulas: suelos con baldosas de gres, paredes con pintura lisa y falso techo modulado de escayola. Aseos: suelos con baldosa de gres, paredes alicatadas y falso techo modulado de escayola. Botiquín: suelos con baldosas de gres, paredes con pintura lisa y falso techo modulado de escayola. Terminaciones. Planta primera: Comedor: suelos con baldosas de gres, paredes con pintura lisa y falso techo modulado de escayola. Vestuario: suelos con baldosa de gres, paredes alicatadas y falso techo modulado de escayola. Carpintería exterior de aluminio lacado en color. Vidrios doble tipo climalit. Carpintería interior de madera de roble.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	224,00 m <sup>2</sup>	Área catastral de suelo	-
Superficie registral construida	410,12 m <sup>2</sup>	Área registral de suelo	4.468,55 m <sup>2</sup>

Descripción de la zona

Situado al norte de la localidad de Tres Cantos, que a su vez se sitúa al norte de la ciudad de Madrid. La actividad dominante es residencial y comercial, con un nivel de renta medio. El crecimiento de la población es positivo y la antigüedad del entorno variable. El atractivo comercial es medio. El grado de consolidación es alto (escasos solares libres en el entorno próximo) y el nivel de ocupación de los locales es alto (ocupación superior al 90%). Hay variedad de comercios y supermercados. El entorno dispone de todos los servicios mínimos. En superficie el aparcamiento es problemático.

Comentarios legales y de planeamiento

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara. CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo urbano. ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble cumple plenamente con todas las condiciones urbanísticas que determinan las Ordenanzas Municipales. Referencia Catastral: 4464107VL604650001LX Identificación del terreno: 12451. Referencia catastral: 4563122VL604650001KX El propietario en pleno dominio es Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona. Arrendador: Grupo Ocupante local: Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

Localización		Método de Valoración	Comparación
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	537.500 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1310,59
		Liquidez del Activo	Media-Baja
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

No hay competencia de este tipo de activos.  
Las edificaciones del entorno son por lo general de calidades medias e inferiores al activo valorado.  
Buen acceso.

ASPECTOS NEGATIVOS

Se ubica en una localidad pequeña.  
Las ofertas son dispares y por lo general pueden llegar a precios liquidativos para acortar periodos de comercialización.

Dirección

Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

El activo a valorar se encuentra en un edificio residencial plurifamiliar en tipología de bloque aislado. Tiene elementos comunes de zaguán, escaleras, ascensores, patios interiores y terrazas. Tiene tres plantas bajo rasante y diez sobre rasante. El local valorado tiene forma regular. Tiene acceso directo desde la calle está desarrollado en una sola planta, en planta baja. Una pequeña parte del local si dispone de terminaciones al estar destinada a oficina de ventas de promoción.

Elementos estructuras del edificio. Estructura porticada de hormigón armado. Fachada de fábrica de ladrillo con revestimiento monocapa. Cubierta plana.  
Calidades constructivas. Terminaciones: el local está en bruto excepto una pequeña parte que tiene terminaciones (suelos de gres, pintura al temple liso en las paredes y techo y alicatado en baño) al estar destinada a oficina de ventas de la promoción.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

163,00 m2

Área catastral de suelo

Superficie registral construida

167,42 m2

Área registral de suelo

Descripción de la zona

Situado al norte de la localidad de Tres Cantos, que a su vez se sitúa al norte de la ciudad de Madrid. La actividad dominante es residencial y comercial, con un nivel de renta medio. El crecimiento de la población es positivo y la antigüedad del entorno variable.

El atractivo comercial es medio. El grado de consolidación es alto (escasos solares libres en el entorno próximo) y el nivel de ocupación de los locales es alto (ocupación superior al 90%). Hay variedad de comercios y supermercados.

El entorno dispone de todos los servicios mínimos. En superficie el aparcamiento es problemático.

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana. Clasificación del suelo: suelo urbano. El propietario en pleno dominio es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. 100% del pleno dominio de la propiedad. IDUFIR: 2807700824871

Localización		Método de Valoración	Comparación
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	258.300 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	1542,83
		Liquidez del Activo	Media-Baja
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

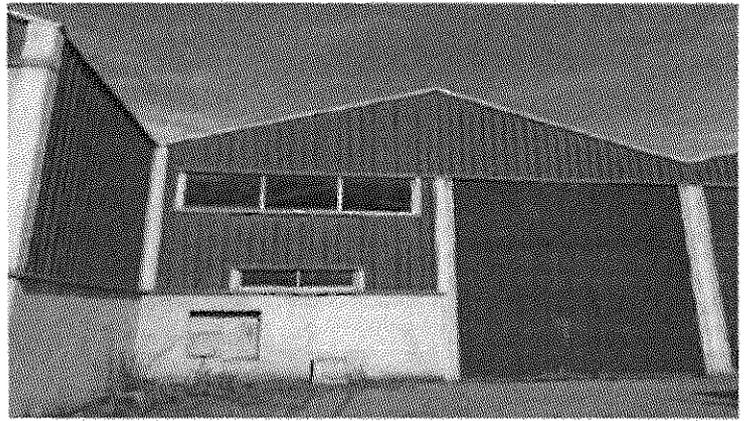
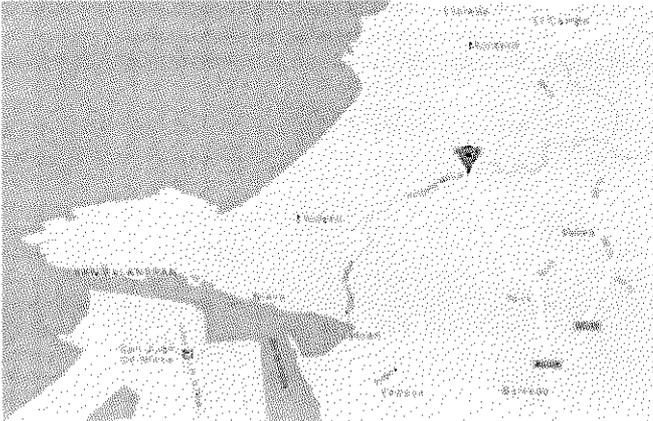
La actividad comercial es media y creciente en el entorno.  
El edificio es de reciente construcción, 2015.

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es media, con locales con precios de alquiler y venta muy competitivos.  
En algunos casos los locales comerciales tienen un periodo de venta medios y largos, la oferta es en estos momentos ligeramente superior a la demanda actual.

Dirección Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

Dos naves industriales adosadas de morfología rectangular y calidad media-baja. Las dos tienen acceso mediante camino en la cara posterior del polígono.  
 Elementos estructuras del edificio. Cimentación armado. Estructura metálica. Fachada de fábrica de ladrillo cara vista. Cubierta inclinada a dos aguas. Calidades constructivas  
 Terminaciones: pavimentos de hormigón, paredes acabado pintura y techos de papel. Instalaciones específicas. No dispone de aparatos sanitarios. La nave 26 dispone de alguna instalación de fontanería. Instalación de gas: no dispone. Línea telefónica: no dispone.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	427 m2	Área catastral de suelo	-
Superficie registral construida	395,50 m2	Área registral de suelo	404 m2

Descripción de la zona

El activo objeto de esta valoración está situado en el Polígono Industrial Maqua, a 2 km de distancia al oeste de la Ría de Avilés y a 2 km al sureste de la Playa de Lloredó.  
 El entorno es industrial y el nivel de renta es medio-bajo. La antigüedad de las edificaciones próximas se sitúa entre 20 y 50 años. La consolidación del suelo es alta y los usos dominantes son industrial y residencial. La accesibilidad no presenta dificultades.

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Gozón. Clasificación del suelo: suelo urbano uso industrial. Adecuación al planeamiento: no se aprecia incumplimiento de la normativa urbanística vigente.  
 El propietario en pleno dominio es Construcciones ICMA-PROAKIS, S.A. 100% del pleno dominio de la propiedad. DUFIR: Nave 25 33021000955457  
 IDUFIR: Nave 26 33021000955464

Localización	
Estado de conservación	
Flexibilidad de uso	

Método de Valoración	Comparación
VALOR DE MERCADO	182.000 €
Valor unitario medio (€/m²)	460,18
Líquidez del Activo	Media-Baja
Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

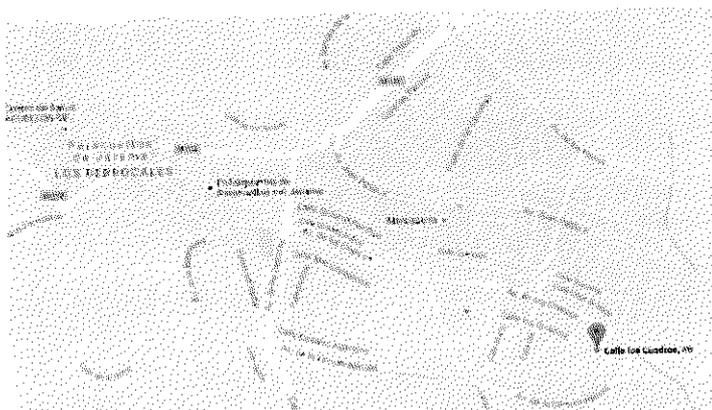
La actividad industrial es media en el entorno.  
 El edificio se encuentra en un polígono industrial con actividad.

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es media, con naves con precios de alquiler y venta muy competitivos.  
 En algunos casos las naves industriales tienen un periodo de venta medios y largos, la oferta es en estos momentos ligeramente superior a la demanda actual.

Dirección Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53, 28860 Paracuellos de Jarama, MADRID Fecha de Valoración 01/11/2016

**Localización**



**Descripción del activo**

En el presente informe se valora un conjunto residencial de 180 viviendas con zonas privadas. El edificio cuenta con 4 plantas sobre rasante (Baja + 3) y 1 planta bajo rasante. La calidad general de la edificación y de sus zonas comunes es media, en buen estado de conservación. El uso principal de la edificación es exclusivamente de viviendas. La urbanización cuenta con zaguán, escalera, ascensor, patios interiores y terrazas.

**Superficies adoptadas**

Sup. Construida catastral con comunes	11.894 m <sup>2</sup> (vivienda)	Superficie registral trastero	1.203,61 m <sup>2</sup>
Superficie registral vivienda	10.026,01 m <sup>2</sup>	Superficie registral garaje	3.993,92 m <sup>2</sup>

**Descripción de la zona**

El inmueble se encuentra ubicado en la Avenida de los Cuadros, en una zona periférica del municipio, cuyo uso fundamental es residencial y comercial, de primera vivienda. Las edificaciones predominantes en la zona son viviendas colectivas en edificios plurifamiliares en bloque aislado. El grado de consolidación es medio, ya que existen solares libres en las proximidades del entorno, ubicados en la misma zona residencial. La antigüedad de las edificaciones es variable, si bien se estima un desarrollo de evolución media en un plazo de 15 a 20 años. El entorno cuenta con todos los equipamientos necesarios para el uso residencial vivienda, en cuanto a superficies comerciales, equipamientos comerciales, lúdicos y aparcamientos a pie de calle.

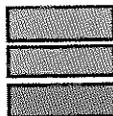
**Comentarios legales y de planeamiento**

Se ha consultado el P.G.O.U. de Paracuellos de Jarama, probado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 2 de agosto de 2001 (BOCM núm. 195 de 17/08/01). Clasificación del suelo: Suelo urbano Consolidado. Las viviendas están acogidas al régimen de VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA JOVEN (PARCELAS BA-09 Y BA-10 SECTOR 9) Bajo expediente 10-CV-00076.1/2007 y fecha de calificación definitiva 23 de Septiembre de 2009, siendo el plazo de vinculación del régimen de protección de 7 años, por lo tanto, a fecha actual se encuentran libres de venta y renta.

Localización

Estado de conservación

Flexibilidad de uso



Método de Valoración

VALOR DE MERCADO

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

Liquidez del Activo

Fecha de valoración

Descuento Flujos de Caja

21.550.000 €

1415,57

Media-Baja

1 de noviembre de 2016

**ASPECTOS POSITIVOS**

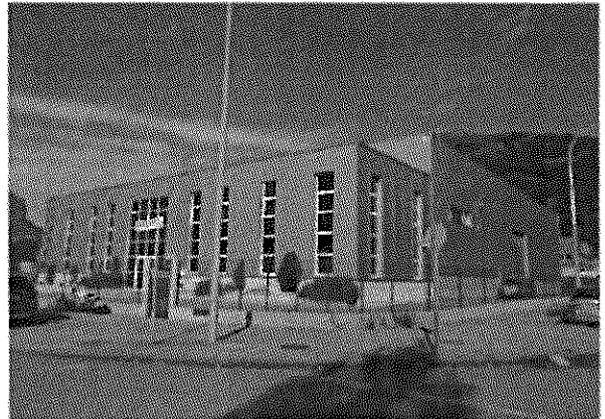
Se ubica en un área en proceso de consolidación, dada la existencia de solares libres. La oferta en promoción nueva es menor. Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. Zona tranquila, con suficientes equipamientos. Está bien conectada, con el municipio de Madrid a través de la M-113 y próximos a la M-50 y A-2.

**ASPECTOS NEGATIVOS**

Ubicación alejada del centro urbano del municipio. La demanda de garajes en el entorno es escasa, dada la baja densidad y facilidades de aparcamiento del entorno. Los inmuebles ofertados tienen un periodo de venta largo, la oferta es muy superior a la demanda actual, siendo el único argumento de venta la reducción de precios. Las tipologías constructivas son similares en prácticamente todo el entorno, predominando viviendas libres, con ausencia casi total de viviendas protegidas. Los anejos suelen comercializarse como anejos a las viviendas ofertadas, no existiendo apenas oferta individualizada de los mismos.

Dirección Polígono Industrial Vega de Baña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASTURIAS Fecha de Valoración 01/11/2016

**Localización**



**Descripción del activo**

Nave industrial compuesta por una zona de trabajo, y otra zona de oficinas la cual esta formada por dos plantas. Las calidades generales de la nave son buenas.  
**DISTRIBUCIÓN:** Planta Primera: Cuatro despacho, dos aseos, dirección, administración y sala de juntas. Planta Baja: Nave, almacén, tres despachos, dos aseos y servicio médico.  
**Elementos estructuras del edificio.** Cimentación de hormigón armado, Estructura metálica. Fachada de panel de aluminio. Cubierta de panel.  
**Calidades constructivas.** Terminaciones planta primera: pavimentos de gres, paredes con pintura y alicatado en aseos y falso techo. Terminaciones planta baja: pavimentos de gres y nave con pintura plástica, paredes de pintura, papel en nave y alicatado en aseos, y falso techo y papel en nave.

**Superficies adoptadas**

Superficie catastral construida	1.675 m2	Área catastral de suelo	4.350 m2
Superficie registral construida	1.772 m2	Área registral de suelo	4.031 m2

**Descripción de la zona**

Se sitúa junto a la N630 entre Mieres y Oviedo. La densidad del entorno es baja y la evolución de la población ligeramente decreciente. El entorno es industrial y el nivel de renta es medio y bajo. La antigüedad de las construcciones próximos varía entre los 20 y los 50 años. La consolidación del suelo es alta. Los usos dominantes son el industrial y el residencial.  
 No presenta dificultades de accesibilidad. La infraestructuras están completas y con buen estado de conservación. Aeropuerto a menos de 75 km.

**Comentarios legales y de planeamiento**

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Mieres. Clasificación del suelo: suelo urbano de uso industrial. Adecuación al planeamiento: no se aprecia incumplimiento de la normativa urbanística vigente.  
 El propietario en pleno dominio es Construcciones ICMA-PROAKIS, S.A. 100% del pleno dominio de la propiedad. IDUFIR: 33012000234192 Tipo de ocupación: arrendamiento.  
 Ocupante: Thyssen Krupp Airport Services, S.L.

Localización		Método de Valoración	Descuento Flujos de Caja
Estado de conservación		VALOR DE MERCADO	890.000 €
Flexibilidad de uso		Valor unitario medio (€/m²)	531,34
		Liquidez del Activo	Media-Baja
		Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

**ASPECTOS POSITIVOS**

Tiene buena accesibilidad.  
 Se encuentra en buen estado y buena conservación.  
 Puede adaptarse a distintas actividades.

**ASPECTOS NEGATIVOS**

La oferta en la zona es media, superior a la demanda.  
 En algunos casos las naves industriales tienen un periodo de venta medios y largos, por lo que los precios de salida en ocasiones son bajos.

Dirección

CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO

Fecha de Valuación

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

La oficina se encuentra en un edificio de viviendas colectivas en manzana cerrada. La calidad general del conjunto es media y el estado de conservación es bueno. Los elementos comunes del edificio dispone de zaguán, escalera, ascensor y patio interior. El uso es mixto, residencial, oficinas y comercial. Tiene dos plantas bajo rasante y seis plantas sobre rasante y bajocubierta. La distribución es de de tres oficinas y aseo en la planta primera.  
Cimentación de hormigón armado. Estructura de hormigón, forjados unidireccionales. Fachada chapada de piedra. Cubierta inclinada con cubrición de tégola.  
Terminaciones oficina: pavimentos de tarima, paredes de pintura y falso techo.  
Terminaciones aseo: pavimentos baldosa cerámica, paredes alicatado cerámico y techos de pintura. Línea telefónica, sí dispone. Seguridad. Fontanería y aparatos sanitarios: Instalación con tubería de cobre y grifería cromada monomarido. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada. Calefacción: suelo radiante.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida

82 m<sup>2</sup>

Área catastral de suelo

Superficie registral construida

81,08 m<sup>2</sup>

Área registral de suelo

Descripción de la zona

Se sitúa en la zona céntrica de Oviedo y las actividades son múltiples. La antigüedad del entorno es variable y el atractivo comercial es alto. El desarrollo es alto y el grado de consolidación es completo (no existen solares libres en el entorno próximo). El nivel de ocupación de los locales es alto, superior al 90%. La zona es residencial para primera residencia, y con actividad comercial y terciaria. La tipificación es en edificios en manzana cerrada. El tráfico de vehículos es escaso, al tratarse de una vía semipeatonal y este tránsito es intendo.

Comentarios legales y de planeamiento

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo. Aprobación definitiva de fecha 6 de febrero de 2006. Texto refundido publicado en el BOPA fecha 25 de marzo de 2006. Clasificación del suelo: suelo urbano.  
Propietario: GENERAL DE INGENIERÍA Y CONTRATAS, S.A. 100% del Pleno Dominio por título de Compraventa. IDUFIR: 33030000557066

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



Método de Valuación

VALOR DE MERCADO

Valor unitario medio (€/m<sup>2</sup>)

Liquidez del Activo

Fecha de valuación

Comparación

271.400 €

3309,76

Media

1 de noviembre de 2016

ASPECTOS POSITIVOS

La ubicación es muy buena.

El estado del inmueble es óptimo.

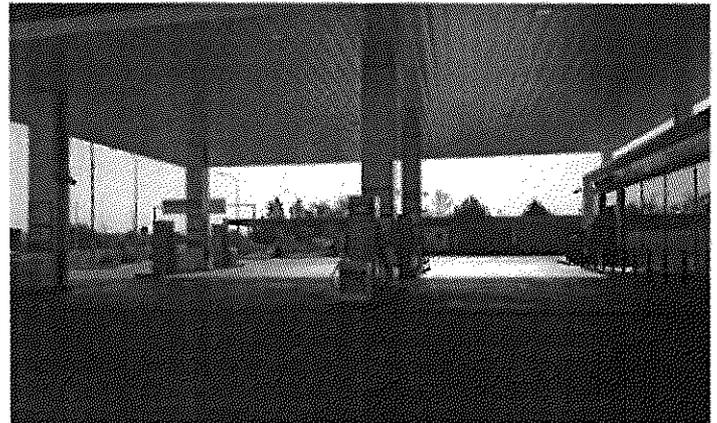
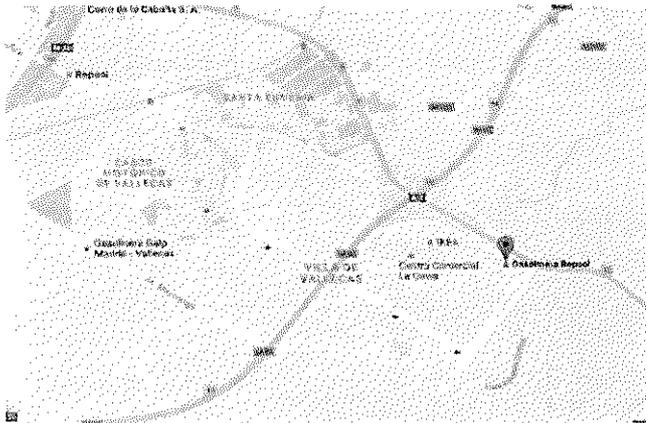
ASPECTOS NEGATIVOS

La superficie no es ampliable.

En algunos casos hay locales con importantes descuentos para acortar plazos de comercialización.

Dirección C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid Fecha de Valoración 01/11/2016

Localización



Descripción del activo

La parcela donde se ubica el inmueble es un área rectangular de topografía sensiblemente horizontal, con todas los servicios e infraestructuras en buen estado de conservación (alcantarillado, electricidad y telefonía), con acometida de agua del Canal de Isabel II y separadores de hidrocarburos y grasas para evitar el vertido directo. Respecto a la superficie de parcela, a la superficie total de 13.703 m<sup>2</sup> que dispone, le corresponden 2.730 m<sup>2</sup> expropiables a favor de la Comunidad de Madrid, por lo que superficie de parcela sería de 10.973 m<sup>2</sup>. Respecto a la edificación, Se trata de una estación de servicio constituida por un área de suministro definida a través de un Edificio auxiliar para tienda y control, oficina, vestuario para personal, almacén, cuarto de limpieza, servicios independientes para minusválidos, que funcionan como aseo nocturno, servicios de señoras y caballeros y cuarto de basuras. Todos ellos distribuidos en una planta de 255,00 m<sup>2</sup>. Está provista de 6 dispensadores de gasolina con 8 mangueras cada uno de ellos, 2 tanques de 40.000 litros cada uno para Diesel (GO-e+ (automoción) y gasolina 95 (GNA-SP-95 (sin Plomo) y otros 3 tanques de 20.000 litros para el resto de combustibles (GNA-SP-98 (sin Plomo), GO-e+10 (automoción) y biodiesel).

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	14.950 m <sup>2</sup>	Área catastral de suelo	5.000 m <sup>2</sup>
Superficie registral construida	3.490 m <sup>2</sup>	Área registral de suelo	5.000 m <sup>2</sup>

Descripción de la zona

La estación de servicio "Ensanche de Vallecas" perteneciente al Grupo Ortiz está situada en la calle Alto del Retiro nº2, concretamente en la finca nº 15.459 de la parcela 5.9-UES-UZP 1.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. La gasolinera está abanderada por REPSOL. El inmueble está situado en el área denominada "Ensanche de Vallecas", al sureste del municipio de Madrid, una zona de expansión reciente. Su ubicación se encuentra próxima a la intersección entre la carretera de circunvalación M-45 de Madrid y la autovía radial A-3 Madrid-Valencia. Dada la tipología de la explotación económica, consideramos que la ubicación es buena al ubicarse en el límite noreste del entorno residencial, junto a la autovía A-3, dando servicio al tráfico rodado que circula por dicha carretera. En el área predomina la vivienda colectiva de primera residencia, con un trazado de calles muy regular, formando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. El entorno dispone de los servicios mínimos (suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, acceso rodado y evacuación de aguas residuales). Los equipamientos comerciales, escolares, lúdicos y sanitarios son suficientes, si bien algunos de ellos se ubican en el entorno antiguo del barrio.

Comentarios legales y de planeamiento

Según la documentación registral aportada por el Registro de la propiedad de MADRID nº20, el propietario del 100,00% del pleno dominio es AGRÍCOLA EL CASAR SLU por título de compraventa (1/2 del pleno dominio) y título de aportación a sociedad (1/2 del pleno dominio). \*Se aporta Nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid nº 20 a fecha 30 de Septiembre de 2016. Finca nº 15.459, Tomo 1.266, Libro 274 Folio 192 e inscripción 4ª. IDUFIR: 28101000257350 Referencia catastral: 0189202-VK5608G-0001-XK. Se encuentra ocupada por el propietario.

Localización	
Estado de conservación	
Flexibilidad de uso	

ASPECTOS POSITIVOS

Ubicación próxima a principales autovías del municipio de Madrid.  
Fácil accesibilidad a los inmuebles a través de la autovía A-3 y M-45.  
Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades.

Método de Valoración	Descuento Flujos de Caja
VALOR DE MERCADO	4.950.000 €
Valor unitario medio (€/m <sup>2</sup> )	1418,34
Liquidez del Activo	Media-Alta
Fecha de valoración	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS NEGATIVOS

Área de reciente expansión con tráfico de vehículos medio-bajo.

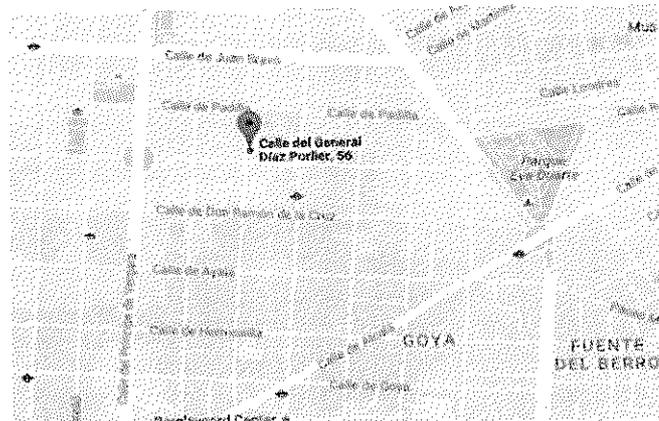
Dirección

CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID

Fecha de Valoración

01/11/2016

Localización



Descripción del activo

El parking objeto de este informe forma parte de un Conjunto edificatorio con varios volúmenes, de los cuales el garaje valorado se encuentra situado bajo el patio de recreo, con entrada por la calle General Díaz Porlier.  
Se trata de un parking en rotación y abonos con venta (cesión) de plazas de garaje (derecho de superficie por 48 años), ubicado en las 4 plantas de sótano del edificio y cuya distribución permite albergar un total de 598 plazas de garaje distribuidas.  
Estructura y cimentación de hormigón armado, con forjado unidireccionales. Fachada fabrica de ladrillo visto en los edificios del colegio, tachada de Hormigón armado en garaje. Cubierta mixta, planta e inclinada. Solados: Cemento. Paredes: Pintura. Techos: Forjado, en bruto. Las carpinterías exteriores son de acero y aluminio, mientras que la carpintería interior es de madera y aluminio. Se asume que la parcela está dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios y que estos funcionan correctamente.

Superficies adoptadas

Superficie catastral construida	48.565 m2	Área catastral de suelo	12380 m2
Superficie registral construida	14950 m2	Área registral de suelo	-

Descripción de la zona

El garaje, situado bajo el patio de recreo del conjunto edificado perteneciente al Colegio Calasancio, tiene su acceso por la calle General Díaz Porlier nº 56, perteneciente al barrio de Lista, distrito de Salamanca, del municipio de Madrid. En el área predomina el uso residencial de edificios plurifamiliares entre medianeras, formando manzanas cerradas, con un trazado de calles muy regular. Dispone de abundantes equipamientos y servicios. El barrio se encuentra delimitado al Oeste por la calle Príncipe de Vergara, Al norte por la calle María de Molina, al este por la calle Francisco Silvela y al sur por la Calle de Alcalá.  
Se trata de un entorno urbano con un grado de consolidación del 80%-100%, con un antigüedad media de 70 años (existiendo edificaciones puntuales renovadas, con escasa antigüedad) y un nivel de renta Medio-Alto de la población. La edificación se sitúa en la Parcela "Colegio Calasancio", equipamiento privado del municipio, del área de reparto AUC 04-2/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Comentarios legales y de planeamiento

Existe un derecho de superficie de "Ortega y Gasset Park, Sociedad Limitada" sobre parte de la finca garaje perteneciente a "Escuelas Pías Provincia Betania (PP. Escolapios)", correspondiente con 598 plazas de garaje de las 814 existentes.  
El derecho de superficie de 598 garajes se ubica en el colegio registrado con nº de finca 93.953 del Registro de la Propiedad de Madrid nº1, tomo 2603, libro 2603, tomo 66, inscripción 2ª. El código registral único es 28088000412579 y le corresponde la referencia catastral 2759501/VK4725H/0001/DM.

Localización



Estado de conservación



Flexibilidad de uso



ASPECTOS POSITIVOS

Ubicado en un área céntrica del municipio de Madrid, en un entorno de densidad alta. La demanda de plazas de garaje es alta, dada la escasez de aparcamiento exterior. Construcción con muy poca antigüedad y buenas calidades. El inmueble presente un grado de competitividad algo superior a la media de su entorno.

Método de Valoración

VALOR DE MERCADO

Valor unitario medio (€/m²)

Liquidez del Activo

Fecha de valoración

Descuento Flujos de Caja	
	18.320.000 €
	1225,42
	Alta
	1 de noviembre de 2016

ASPECTOS NEGATIVOS

La oferta en la zona es alta, con un gran número de garajes en venta y alquiler, principalmente de segunda mano y ofertadas por particulares y bancos.  
Existen algunas edificios con oferta de aparcamiento público en el entorno, por lo que no se trata de un inmueble de condiciones específicas.

**ANEXO VI: RATIFICACIÓN VALORACIONES ACTIVOS AL 30 DE ABRIL DE 2017 REALIZADO POR GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**

Avda Ensanche de Vallecas, 44

28051, MADRID

## RATIFICACIÓN DE VALORACIÓN

Madrid, 21 de julio de 2017

Estimados Sres.

Por la presente, Sergio Espadero Colmenar, Arquitecto, MRICS, actuando en calidad de valorador externo, a petición de:

### **GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Y de acuerdo con las condiciones de la contratación, RATIFICO a fecha de 30 de abril de 2017, el valor emitido a fecha 1 de noviembre de 2016 de los 30 activos desglosados en la tabla adjunta a este documento es:

### **VALOR DE MERCADO**

**150.271.280 €**

**(CIENTO CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y  
UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS)**

Atentamente,



Sergio Espadero  
MRICS  
Director Advisory Services

ID	ACTIVO	DIRECCIÓN	VALOR DE MERCADO
1	LOCALES COMERCIALES	CALLE VALDETORRES DE JARAMA, 31, CP 28043, MADRID, MADRID	541.700 €
2	LOCAL COMERCIAL Y 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AV. MONFORTE DE LEMOS, 183, PLANTA BAJA, LC 1, "MIRADOR VAGUADA", CP 28035, MADRID	1.715.500 €
3	80 VIVIENDAS, 120 PLAZAS DE APARCAMIENTO, 80 TRASTEROS EN EDIFICIO	CALLE BARBADOS, 13 CP 28006, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	8.720.000 €
4	LOCAL COMERCIAL Y 27 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN SIDNEY, AV. DE LA GAVIA, 35, PB LOCAL A, CP 28051, MADRID	847.300 €
5	2 LOCALES COMERCIALES Y 55 PLAZAS DE APARCAMIENTO	PROMOCIÓN ATENAS, AV. ENSANCHE DE VALLECAS, 42, PB LOCAL B, CP 28051, MADRID	1.280.400 €
6	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 27 CP 28051, MADRID, MADRID	19.070.000 €
7	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 37 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000 €
8	EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS, 44 CP 28051, MADRID, MADRID	20.040.000 €
9	5 NAVES INDUSTRIALES	CALLE MARIO ROSSO DE LUNA, 32 - NAVE 2 - 3 - 4 - 5 - 6, CP 28022, MADRID, MADRID	2.283.400 €
10	EDIFICIO DE OFICINAS	CALLE SANTA Mª MAGDALENA, 14, CP 28016, MADRID, MADRID	7.971.200 €
11	LOCAL COMERCIAL	CALLE MOSCÚ, 3, PLANTA BAJA, LOCAL 8, CP 28022, MADRID, MADRID	138.000 €
12	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE GARAJE	CALLE ENTREPEÑAS, 62, PORTAL C, LOCAL 1, CP 28051, MADRID	379.380 €
13	LOCAL COMERCIAL Y 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 2, CP 28051, MADRID	317.760 €
14	2 LOCALES COMERCIALES Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PUENTEDEY, 25, CP 28051, MADRID	370.240 €
15	15 PLAZAS DE APARCAMIENTO	AVENIDA DE LA GAVIA, 70, CP 28051, MADRID	270.000 €
16	2 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE ALTO DE SARTENILLA, 12 CP 28051, MADRID	36.000 €
17	6 LOCALES Y 12 PLAZAS DE GARAJE	AVENIDA VÍCTIMAS DEL TERRORISMO, 7 CP 28806, ALCALÁ DE HENARES, MADRID	969.800 €
18	1 LOCAL COMERCIAL Y 31 PLAZAS DE APARCAMIENTO	CALLE PEÑARANDA DE BRACAMONTE, 20. PLANTA BAJA LOCAL 1, 28031, MADRID	893.400 €
19	PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES	CALLE DEL AVE, 6-8 CP 28870, COLMENAR VIEJO, MADRID	14.200.000 €
20	LOCAL COMERCIAL	CALLE HIERRO, 50 CP 19170, EL CASAR, GUADALAJARA	2.465.000 €
21	DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99, 28870 Colmenar Viejo, Madrid	30.000 €
22	LOCALES COMERCIALES	Avenida UNIVERSIDAD, N° 2-4-6, Planta BAJA, 28942 Fuenlabrada, MADRID	733.000 €
23	EDIFICIO INDUSTRIAL DE OFICINAS	Calle Cobre, 41 - Polígono La Llave, 19170, El Casar (Guadalajara)	537.500 €
24	LOCAL COMERCIAL	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja, 28760, Tres Cantos. MADRID	258.300 €
25	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 33417, Gozón. ASTURIAS	182.000 €
26	180 VIVIENDAS Y ANEXOS	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53, 28860 Parcuillos de Jarama, MADRID	21.550.000 €
27	NAVE INDUSTRIAL	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5. 33682, Mieres. ASTURIAS	890.000 €
28	OFICINA	CALLE MANUEL PEDREGAL, 3, planta 1ª, puerta 1, 33001, OVIEDO	271.400 €
29	GASOLINERA	C/ ALTO DEL RETIRO, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas, 28051, Madrid	4.950.000 €
30	DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARKING	CALLE GENERAL DÍAZ PORLIER, 56, 28006, MADRID	18.320.000 €

## **ANEXO VII: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

De acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de junio sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El objetivo de este anexo es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Cabe señalar que Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “GOP”) firmó en fecha 1 de marzo de 2017 un contrato de gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (el “Gestor”), en virtud del cual el Gestor prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos y sus contratos de arrendamiento, gestión técnica y mantenimiento de los activos, gestión corporativa, fiscal, contable y de tesorería, plan de negocio y reporting, seguros y búsqueda de nueva financiación bancaria.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través del Gestor.

La intención de la Sociedad es disponer de cierres trimestrales proforma y cierres semestrales revisados.

A continuación, se realiza una descripción en detalle de la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB, que, como se ha señalado anteriormente, se realizará principalmente a través del Gestor.

### **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL**

#### **2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno de la Información, así como de su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, y de la incorporación en su caso de aquellos procesos que puedan pasar a ser significativos en el futuro.

#### **2.2. HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE:**

##### **2.2.1. Código ético y de conducta**

La Sociedad dispone de un Código Ético y de Conducta que constituye la expresión formal de los valores y principios que deben regir la conducta de GOP y de las personas sujetas al mismo en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de sus funciones, y en sus relaciones laborales, comerciales y profesionales, con la finalidad de lograr una ética empresarial universalmente aceptada.

Tanto GOP como el Gestor son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Código. Por este motivo, se entrega una copia a cada uno de

los empleados, que deberán devolver firmada y mediante la cual se comprometen a cumplir con lo establecido en el mismo.

Con motivo de la incorporación de GOP al Mercado Alternativo Bursátil, el Código Ético y de Conducta de GOP incluye un apartado en el que se recogen los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores. Este apartado establece una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente, así como en el tratamiento de información privilegiada, información relevante, documentos informativos e Información financiera periódica.

#### 2.2.2. Manual del Sistema de Control de la Información

La Sociedad cuenta con un Manual del Sistema de Control Interno de la Información Financiera para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

#### 2.2.3. Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, GOP dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la misma.

GOP adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia.

Los canales establecidos son los siguientes:

- A través del canal de denuncias habilitado en la página web de la Sociedad
- Correo electrónico (info@grupoortizproperties.com)
- Correo postal. (Grupo Ortiz Properties, Comité de código ético, Avda/ Ensanche de Vallecas 44, 28051 Madrid España)

#### 2.2.4. Formación

El Departamento de Recursos Humanos del Gestor se asegura de que sus empleados reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos. Dicha formación es impartida por empresas especializadas de formación, especialistas externos que imparten cursos en materias de interés para los empleados.

### 2.3. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

El Sistema de Gestión de Riesgos de GOP, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de GOP, tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la Sociedad.

La evaluación de riesgos realizada, permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Adicionalmente se han considerado como relevantes aquellos procesos para los que se ha exigido a los emisores un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Los procesos definidos como relevantes para su desarrollo en el alcance del sistema de Control Interno de la Información son: (i) ingresos, (ii) inversiones inmobiliarias, (iii) tesorería, (iv) cierre contable y reporting.

Estos procesos han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de riesgos y controles en la que se identifican la totalidad de los riesgos y controles atribuidos al proceso, que son utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Narrativas de los procesos, identificando la naturaleza de las transacciones y de las operaciones, de modo que se refleje un entendimiento total del proceso.

Anualmente se realizará una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, incorporando si fuese necesario aquellos procesos que pudiesen resultar significativos en el futuro como consecuencia de cambios que se produzcan en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria debida a cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

### **3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Toda la información que se suministre al mercado deberá ser autorizada para su publicación, siguiendo las siguientes pautas:

- El Departamento de Consolidación y Auditoría del Gestor centraliza la elaboración de la información financiera periódica que es sometida a revisión.
- Un miembro ejecutivo del Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Asesor Registrado procede a una segunda revisión de la información, en el ámbito de la Circular 15/2016.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información.
- El responsable del Departamento de Relaciones Institucionales realizará la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.)

#### **3.1. DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA**

La Sociedad ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles así como la narrativa para cada uno de los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera,

La estructura de la matriz de riesgos y controles incluye los siguientes campos: denominación, descripción del riesgo, descripción del control asociado, evidencia de la ejecución del control (personas que supervisan), tipo de control (clave, preventivo o detectivo/ automático o manual), responsables del control y frecuencia.

#### **3.2. PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CON FORMATOS HOMOGÉNEOS**

La Sociedad está en disposición de distribuir la siguiente información al mercado, regulada por las Circulares del MAB:

- (i) Información periódica coordinada por el Asesor Registrado (tanto semestral como anual)
- (ii) Información privilegiada y otra de interés para los inversores

- (iii) Otras informaciones (Participaciones singificativas, Información sobre operaciones societarias...)

Para asegurar que la información presentada sea homogénea, GOP dispone de un Manual de Políticas Contables en el que se recogen un conjunto de principios, normas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros, en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a aplicar.

### 3.3. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

El Gestor dispone de un *software* de contabilidad y consolidación de reconocido prestigio que permite la obtención periódica de información financiera de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo, asegurando su integridad y corrección.

Asimismo, los equipos del Gestor disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas que evitan accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

## **4. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Con el objetivo de asegurar el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno se han definido una serie de procedimientos para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno, responsabilidad del Consejo de Administración, requiere la revisión de su diseño y su eficacia operativa, la cual se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Para ello, el Consejo de Administración realiza un proceso de revisión anual, que tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el período.

La revisión consistirá en verificar que los controles existen y funcionan, que existe una adecuada segregación de funciones en los procesos, que los controles clave han operado de manera efectiva y que las evidencias del control se adecúan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

Asimismo, la actividad de supervisión del Consejo de Administración consistirá también en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el asesor registrado y los auditores externos, para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, y que el Sistema de Control Interno es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del período objeto de análisis.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno incluye la validación del Modelo del Sistema de Control Interno de acuerdo con los principios aprobados por el Consejo de Administración, la revisión y evaluación del proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada y la planificación de los procesos a revisar durante el siguiente período.

Una vez concluida la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos, existiendo tres tipos de conclusiones:

- (i) Efectivo: el control mitiga el riesgo y funciona de manera correcta.
- (ii) Inefectivo: el control no mitiga el riesgo o ha operado de forma inadecuada.
- (iii) No aplica: el control no ha aplicado durante el ejercicio, ya que no se han llevado a cabo operaciones que den lugar al riesgo para el que se ha diseñado.

Las conclusiones son comunicadas al Consejo de Administración de GOP, quien tratará las deficiencias o incidencias detectadas elaborando el correspondiente plan de remediación.

La Sociedad ha decidido no constituir una Comisión de Auditoría, ya que sus funciones han sido asumidas por el Consejo de Administración.

#### **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

GOP y el Gestor cuentan con los siguientes expertos independientes que colaboran en la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: todas las cuentas individuales de las sociedades del Grupo GOP y las cuentas consolidadas están sometidas a la revisión del auditor de cuentas.
- Asesores fiscales y legales: la Sociedad cuenta con los servicios de varios terceros expertos en las materias para obtener el asesoramiento necesario.