

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS
DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI), (“MAB-SOCIMI”), DE
GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Abril 2019

El presente Documento de Ampliación Completo ha sido preparado con ocasión de la incorporación, en el MAB-SOCIMI, de las acciones de nueva emisión objeto de la presente ampliación de capital, habiendo sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil, (en adelante, Circular MAB 4/2018).

Los inversores en 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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI, debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al accionista e inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Completo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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

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 Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el MAB o el MAB-SOCIMI), actuando en tal condición respecto de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, “GOP”, la “Sociedad” o el “Emisor”), y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

DECLARA

Primero. Haber asistido y colaborado con el Emisor en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular MAB 4/2018.

Segundo. Haber revisado la información que GOP ha reunido y publicado.

Tercero. El presente Documento de Ampliación Completo cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	5
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	5
1.2. Identificación completa de la entidad emisora	5
1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión	6
1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la Entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado	14
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en el caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo	14
1.6. Información financiera	18
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el Informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.	18
1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	19
1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación	19
1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación	19
1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior	19
1.10. Previsiones o estimaciones de carácter numérico	22
1.11. Declaración sobre el capital circulante	24
1.12. Factores de riesgo	24
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL	28
2.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión	28
2.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	29

2.3.	En la medida en que la Entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	34
2.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo	34
2.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB	35
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	36
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	37
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	37
4.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.....	37
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI	37
ANEXO I: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2018, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA		38

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA 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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, compuesto por Juan Antonio Carpintero López (Presidente del Consejo de Administración), María Carpintero Grande (Vocal), Carlos Carpintero Grande (Vocal), Carlos Cuervo-Arango Martínez (Vocal), Francisco Merino Panadero (Vocal), Armando Barturen Panera (Vocal) y Raúl Arce Alonso (Vocal), en ejercicio de la delegación expresa de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de marzo de 2019, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Completo para el MAB (en adelante, el Documento de Ampliación o “DAC”), cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular MAB 4/2018.

Todos los miembros del Consejo de Administración, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran 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. Identificación completa de la entidad emisora

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^a. 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 8^a 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 de Ampliación, 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.”*

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, “el Grupo”), cuyas sociedades dependientes son Aldigavia, S.A.U., Aldigavia Oficinas, S.L.U. y Ortega y Gasset Park, S.A.U.

1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

Con fecha 20 de marzo de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 5.754.379,65 euros, mediante la emisión de un máximo de 1.237.501 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emitirán a su valor nominal más una prima de emisión de 10,95 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 15,60 euros por acción. El importe total de emisión en el supuesto que sea íntegramente suscrita ascenderá a la cantidad de 19.305.015,6 euros. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante en el MAB el día 25 de marzo de 2019.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social mediante la materialización de inversiones que cumplan los criterios de inversión indicados en el apartado 1.6.4 del DIIM, así como facilitar el acceso a fuentes de financiación externa.

La finalidad última de la ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas consiste en la obtención de los fondos necesarios para la adquisición de una serie de activos. En este sentido la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de marzo

de 2019 aprobó la adquisición de las participaciones de las siguientes sociedades propietarias de activos inmobiliarios:

1.-Concesionaria Collado Villalba, S.A.

Sociedad constituida el 31 de marzo de 2006 con CIF A-84667583 e inscrita en Registro Mercantil de Madrid Tomo 22.717, Folio 75, Hoja 406.405. La sociedad tiene su domicilio social en la calle Honorio Lozano, 9 de Collado Villalba (Madrid).

Su capital social asciende a 3.050.000 euros dividido en 61.000 acciones nominativas de 50 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos y son propiedad de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., accionista mayoritario de GOP (48,76% de participación).

El objeto social de acuerdo a sus estatutos consiste *“en el ejercicio de derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión administrativa para la construcción, conservación y explotación del aparcamiento subterráneo bajo la calle Honorio Lozano, en Collado Villalba, así como la explotación del aparcamiento existente en la Biblioteca Municipal Miguel Hernández, también en el término municipal de Collado Villalba.*

Construir obras distintas a las de las concesiones expresadas en el párrafo que precede, pero necesarias para las mismas, que hayan de llevarse a cabo dentro del área de influencia de la infraestructura o que sean precisas para la ordenación del tráfico, cuyos proyectos y ejecuciones o sólo ejecuciones se impongan a la sociedad como contraprestación, en especial la reforma de las calles adyacentes y la construcción de un paso subterráneo en los términos exigidos por el Ayuntamiento de Collado Villalba”.

A continuación se describen los activos inmobiliarios propiedad de esta sociedad:

- *Aparcamientos en concesión Collado Villalba*

Concesionaria Collado Villalba, S.A. cuenta con dos aparcamientos en operación desde el ejercicio 2008 bajo contrato de concesión en Collado Villalba (Madrid). El número de **plazas asciende a 1.029** distribuidas de la siguiente manera:

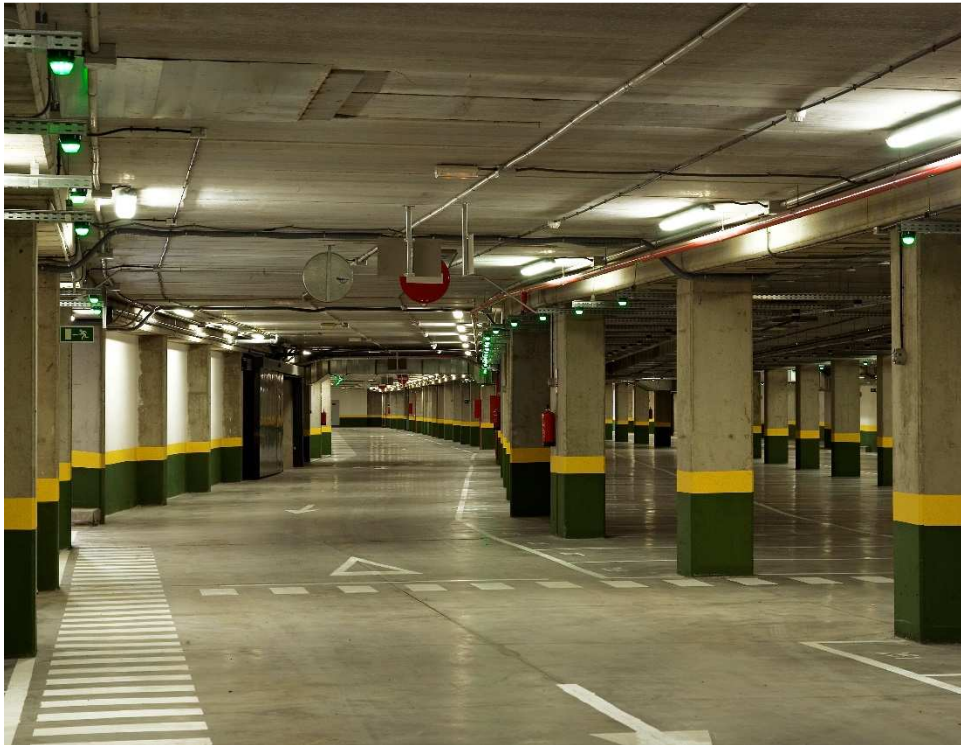
- Calle Honorio Lozano: 773 plazas.
- Biblioteca Municipal Miguel Hernández: 256 plazas.

El plazo de la concesión es de 40 años desde la fecha de formalización del contrato de concesión, siendo su vencimiento en abril de 2046 (27 años restantes de concesión) y el canon satisfecho en 2018 por el Ayuntamiento de Collado Villalba asciende a 1,42 millones de euros. Dicho canon se incrementa anualmente en un 2,5%.

Las plazas de aparcamiento de la concesión tienen el siguiente uso:

- 424 plazas destinadas a rotación con una ocupación actual del 4% con unos ingresos estimados de 130 miles de euros anuales.
- 505 plazas destinadas a abonados mensuales, con 326 contratos a la fecha, con unos ingresos estimados de 135 miles de euros anuales.
- 100 plazas para residentes, de las que se han vendido 45 de ellas que generan unos ingresos de 12 miles de euros anuales.

Los ingresos estimados para el ejercicio 2019 ascienden a 1,7 millones de euros, con unos gastos operativos sin considerar amortizaciones de 370 miles de euros.



2.-El Arce de Villalba, S.L.

Sociedad constituida el 2 de abril de 2009 con CIF B-85674109 e inscrita en Registro Mercantil de Madrid Tomo 26.588, Folio 84, Hoja 4789.171. La sociedad tiene su domicilio social en la avenida del Ensanche de Vallecas, 44 de Madrid.

Su capital social asciende a 3.010 euros dividido en 301 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las participaciones tienen los mismos derechos económicos y políticos y son propiedad de Agrícola El Casar, S.L.U., sociedad perteneciente a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. accionista mayoritario de GOP (48,76% de participación).

El objeto social de acuerdo a sus estatutos consiste en *“la promoción, construcción, alquiler, venta, alquiler con opción a compra de todo tipo de viviendas. Asimismo, la sociedad podrá, por sí o a través de empresas filiales o participadas, realizar las actividades mencionadas y concurrir a procedimientos de adjudicación relacionados con sus actividades principales.*

Las actividades que se han relacionado podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en sociedades con objeto idéntico o análogo, ya sea mediante su suscripción en el momento de su fundación o aumento de capital o mediante su adquisición por cualquier título”.

A continuación, se describen los activos inmobiliarios propiedad de esta sociedad:

- *Promoción inmobiliaria en arrendamiento: calle Chopera, 2 de Collado Villalba*

Conjunto residencial de vivienda libre formado por 3 bloques, que cuenta con un total de **84 viviendas**, 128 plazas de garaje (14 de ellas exteriores) y 84 trasteros. El conjunto residencial se completa con zonas comunes ajardinadas y parque infantil.

Las viviendas son:

- 1 dormitorio: 21 viviendas
- 2 dormitorios: 63 viviendas

La superficie total construida es de 9.364 m², sobre una parcela de 6.216 m². Todas las viviendas tienen una superficie construida aproximada de 70 m².

La ocupación actual asciende al 98% y la renta neta anual contratada asciende a 345.000 euros.

Existe un seguro de impago de rentas que cubre el riesgo de impago de hasta 12 meses.



- *Promoción inmobiliaria en arrendamiento: calle Huerta, 6 de Collado Villalba*

Conjunto residencial de vivienda protegida en arrendamiento con opción de compra (VPPAOC), al amparo del Decreto 11/2005, que establece un plazo de protección de 7 años desde la obtención de la calificación definitiva. Esta protección vence en octubre de 2019. Llegada esta fecha, vence también el plazo para que los arrendatarios ejerciten la opción de compra.

Lo conforman 2 bloques abiertos, que cuentan con un total de **48 viviendas**, 70 plazas de garaje y 48 trasteros. El conjunto residencial se completa con zonas comunes ajardinadas y parque infantil.

Las viviendas son:

- 1 dormitorio: 10 viviendas, superficie entorno a los 70 m² construidos
- 2 dormitorios: 14 viviendas, superficie entorno a los 70 m² construidos
- 3 dormitorios: 24 viviendas, superficie entorno a los 110 m² construidos

La ocupación actual asciende al 100% y la renta neta anual contratada asciende a 234.000 euros.

Existe un seguro de impago de rentas que cubre el riesgo de impago de hasta 12 meses.



3.- Ortiz Sport Factory, S.L.

Sociedad constituida el 18 de febrero de 2011 con CIF B-86150612 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 28.746, Folio 29, Hoja 517.551. La sociedad tiene su domicilio social en la avenida del Ensanche de Vallecas, 44 de Madrid.

Su capital social asciende a 6.000 euros dividido en 600 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las participaciones tienen los mismos derechos económicos y políticos y son propiedad de Agrícola El Casar, S.L.U. en un 42,5%, sociedad perteneciente a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. accionista mayoritario de GOP (48,76% de participación), Fortem Integral, S.L. en un 42,5% y Body Factory, S.L. en un 15%.

El objeto social de acuerdo a sus estatutos consiste en” *la promoción, gestión, organización, ejecución y desarrollo de todo tipo de actividades culturales, recreativas, deportivas y de tiempo libre, salud, medicina, gimnasia de mantenimiento, en todas sus especialidades, sauna, deportes de raqueta, piscinas y balnearios, baile y danza, pudiendo para ello, realizar cursos y seminarios tendentes a la formación, desarrollo, aprendizaje y participación social, bien individualmente o en equipo, de las personas ya sean niños, jóvenes o adultos.*

La promoción, gestión, organización, ejecución y desarrollo de todo tipo de operaciones relacionadas con las actividades de peluquería, estética, cosmética y belleza. Y en general, todas las actividades complementarias o consecuentes de las anteriormente relacionadas.”

A continuación se describen los activos inmobiliarios propiedad de esta sociedad:

- *Centro deportivo Sport Factory*

Centro deportivo en operación desde 2012 bajo contrato de derecho de superficie en Móstoles (Madrid). La instalación tiene una **superficie de 5.500 m² y una capacidad para 8.000 socios.**

El centro deportivo tiene las siguientes características:

- Sala de Cardio y Musculación (Con TV incorporada)
- 3 Salas de actividades colectivas (Zumba, Body Pump, Pilates, Yoga y Judo).
- Sala ciclo indoor (70 bicis y 50 elípticas).
- Piscina de 25x12m y vaso de matronatación.
- Spa con piscina de hidromasaje, cascada, baño turco y sauna.

- 3 Pistas de Padel.
- Ludoteca.
- Maquinaria de última generación.

Actualmente, el centro cuenta con 5.300 socios, aproximadamente.

Los ingresos estimados para el ejercicio 2019 ascienden a 1,36 millones de euros, con unos gastos operativos sin amortizaciones de 1 millón de euros.

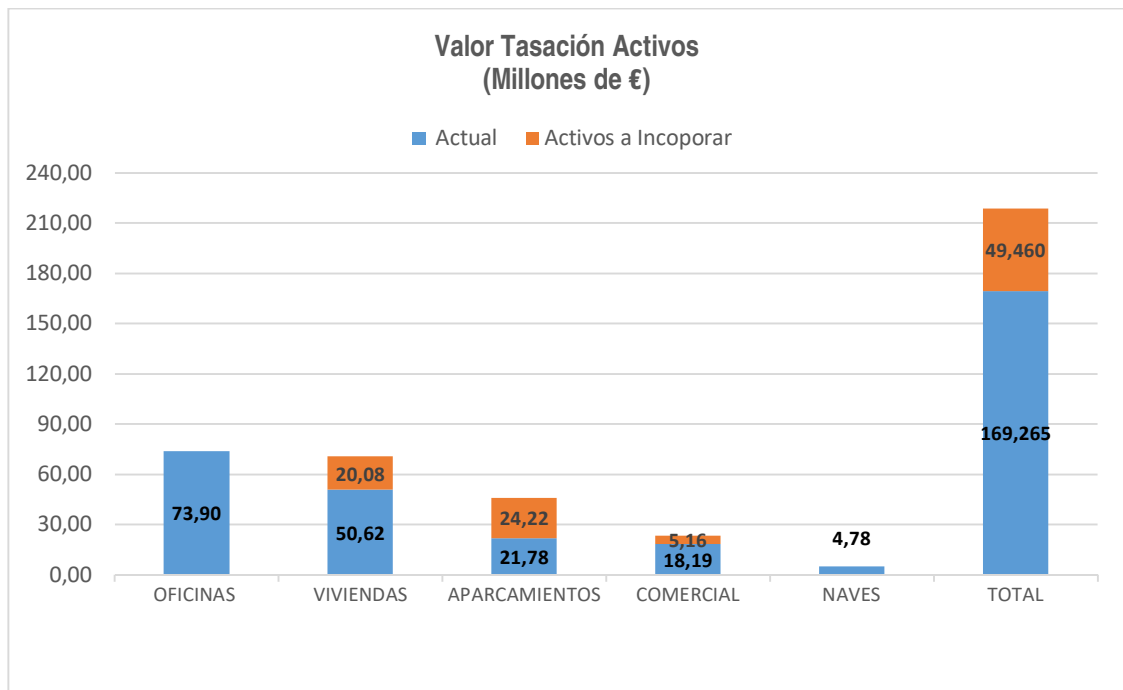


Valor de los Inmuebles

De acuerdo a las últimas tasaciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (empleando metodología RICS) de fechas 13 y 14 de febrero de 2019, el valor de los nuevos activos asciende a 49,46 millones de euros (la valoración de los activos de Concesionaria Collado Villalba, S.A., el Arce de Villalba, S.L. y Ortiz Sport Factory, S.L. asciende a 24,22 millones de euros, 20,08 millones de euros y 5,16 millones de euros, respectivamente, tal y como se expone en el cuadro de abajo), por lo que la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad en el supuesto que la adquisición de los nuevos activos concluyera con éxito ascendería a 218,7 millones de euros, según el siguiente detalle:

Valor de Tasación RICS

ACTIVO (Millones de euros)	Portfolio Actual	Nuevos Activos	Portfolio tras Ampliación de Capital
Oficinas	73,90		73,90
Viviendas	50,62	20,08	70,70
Aparcamientos	21,78	24,22	46,00
Comercial	18,19	5,16	23,35
Naves	4,78		4,78
Total	169,265	49,460	218,725



La cartera de activos propiedad de la Sociedad tras la adquisición de los nuevos activos quedaría de la siguiente forma:

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación
Oficinas	54%	24.368	97%
Comercial	32%	14.591	80%
Naves	14%	6.401	94%
Terciario	100%	45.360	95%
Viviendas Paracuellos	36%	176	99%
Viviendas Colmenar	20%	96	99%
Viviendas Alcalá	17%	80	99%
Viviendas Chopera	17%	84	98%
VPPAOC Huerta	10%	48	100%
Viviendas	100%	484	99%
Ortega y Gasset	41%	814	71%
Aparcamiento Villalba	52%	1.029	38%
Resto Plazas	8%	154	18%
Aparcamientos	100%	1.997	50%

La adquisición de los nuevos activos descritos anteriormente se realizará con una combinación de fondos propios y fondos ajenos. El precio de adquisición de los nuevos activos asciende a 44,9 millones de euros lo que implica un descuento sobre el valor de tasación del 9,3%, por lo que en el supuesto que la ampliación de capital fuera suscrita en su totalidad, los fondos ajenos necesarios ascenderían a 25,6 millones de euros, aproximadamente.

La gestión de los activos adquiridos descritos anteriormente se llevará a cabo a través del contrato de gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. descrito en los apartados 1.5 y 1.9 de este Documento de Ampliación.

Al 31 de diciembre de 2018 la deuda financiera de las sociedades tenedoras de los activos asciende a 16,9 millones de euros tal y como se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de euros			
	Préstamo hipotecario	Préstamo sin recurso	Arrendamiento financiero	Total
Concesionaria Collado Villalba, S.A.	4.503	-	-	4.503
El Arce de Villalba, S.L.	-	11.000	-	11.000
Ortiz Sport Factory, S.L.	1.352	-	48	1.400
Total	5.855	11.000	48	16.903

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la Entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado

Con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI en julio de 2017, GOP preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular 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, sustituidas por la Circular 2/2018, de 24 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).

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario incorporadas a negociación en el MAB (en adelante, “Circular 6/2018”), el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de GOP, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.grupoortizproperties.com/accionistas-e-inversores/diim/>), así como en la página web del MAB (http://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2017/07/05273_Folleto_20170726), donde además se pueden encontrar los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de GOP, así como toda la información periódica y relevante remitida al Mercado, de conformidad con la Circular 6/2018.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en el caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo

Descripción de los negocios y situación y estado de los activos inmobiliarios

El negocio de la Sociedad continúa basándose en el arrendamiento y gestión de una cartera de activos inmobiliarios ubicada íntegramente en España y principalmente en la Comunidad de Madrid. Desde su salida al Mercado en julio de 2017 la Sociedad no ha adquirido ni vendido ningún activo significativo por lo que dicha cartera inmobiliaria se ha mantenido estable en el tiempo.

La Sociedad ha solicitado al experto independiente, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., una actualización de la valoración de su cartera de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018. 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, al 31 de diciembre de 2018, la valoración de los activos inmobiliarios ascendió a un total de 169.264.666 euros, un 6,23% superior a la valoración de los activos al 31 de diciembre de 2017 (159.343.620 euros) realizada por el mismo experto independiente.

El detalle de los valores de mercado (RICS) de la cartera inmobiliaria de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

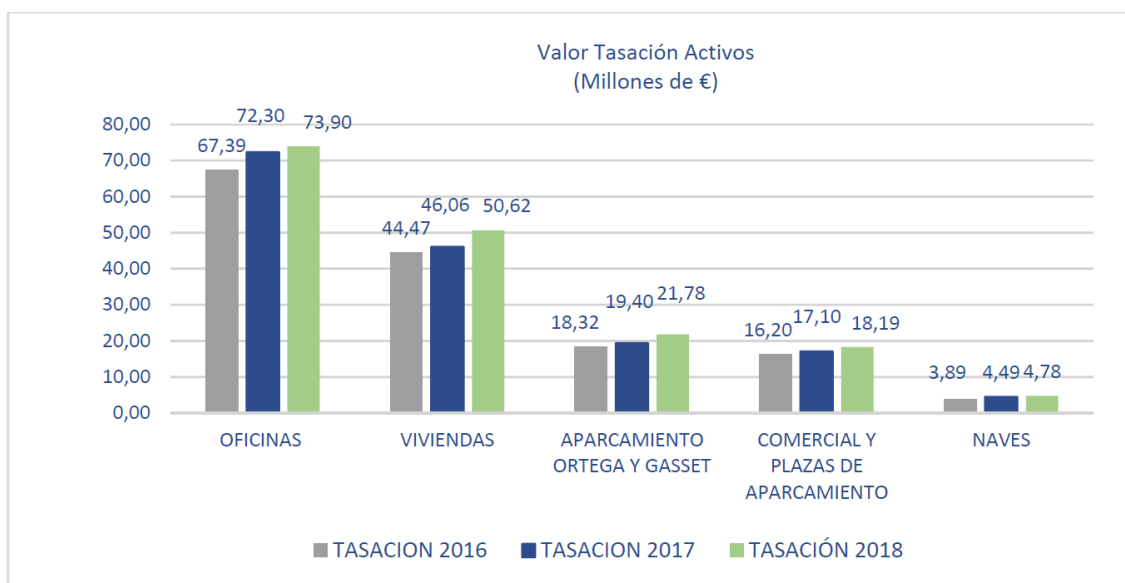
Inmueble	Valor de Mercado (RICS - Miles de Euros)
Edificios de Oficinas	73.897
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	22.550
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	21.101
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21.020
Santa María Magdalena (Madrid)	9.226
Residencial	50.620
Paracuellos del Jarama (Madrid)	24.803
Colmenar Viejo (Madrid)	15.617
Alcalá de Henares (Madrid)	10.200
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	21.780
Estación de Servicio (Madrid)	7.480
Supermercado Aldi (El Casar, Guadalajara)	2.678
Naves	4.776
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.876
Nave Industrial Baiña (Asturias)	973
Naves Industriales Maqua (Asturias)	218
Nave Industrial Fortem (Guadalajara)	709
Locales y Plazas	8.033
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	148
Locales Gran vía de Hortaleza (Madrid)	646
Local Tres Cantos (Madrid)	301
Local y plazas de garaje El Mirador de La Vaguada (Madrid)	1.982
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares, Madrid)	1.143
Local y plazas de garaje Sidney (Madrid)	889
Locales y plazas de garaje Atenas (Madrid)	1.171
Local y plazas de garaje Paris (Madrid)	782
Local y plazas de garaje Robles I (Madrid)	316
Locales Robles III (Madrid)	243
Local Cisnes (Madrid)	182
Plazas de garaje Álamos (Madrid)	199
Plazas de garaje Colmenar 13.2 (Madrid)	32
TOTAL	169.265

El resumen de la información anterior se presenta a continuación:

Inmueble	Valor de Mercado (RICS - Miles de Euros)
Residencial, aparcamiento y otros	82.558
Edificios de Oficinas	73.897
Locales y Plazas	8.033
Naves	4.776
TOTAL	169.265

El resumen de la información anterior fue publicado por la Sociedad como un hecho relevante el 24 de enero de 2019.

La revalorización total acumulada de los activos desde la salida al mercado de la Sociedad ha sido de 19 millones de euros, un 12,27%.



Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad contaba con un total de 39.860 m² de superficie terciaria, 352 viviendas y 968 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,611 millones de euros y, por tanto, una renta bruta contratada anualizada actual de 7,3 millones de euros.

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

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

La duración del contrato es de 10 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prolongándose 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. Tal y como se explica en el apartado 1.6.1. del DIIM el gestor prestará los siguientes servicios a 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.

Como retribución por los servicios indicados anteriormente el gestor percibirá las siguientes comisiones:

- Comisión de gestión, cuyo importe devengado en el ejercicio 2018 ha ascendido a 359 miles de euros (355 miles de euros en el ejercicio 2017), actualizable con el IPC. Con fecha 20 de marzo de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó la ampliación del contrato de gestión por la incorporación de los nuevos activos provenientes de la ampliación de capital y cuyo importe ascenderá a 463 miles de euros

en el caso de que la adquisición de los activos indicados anteriormente tenga lugar (véase apartado 1.9 de este DAC).

- Comisión de éxito: consiste en un importe equivalente al 20% del “exceso de dividendos” en los términos descritos en el apartado 1.6.1. del DIIM.

Asimismo, el gestor tendrá derecho a percibir un importe equivalente al 20% de la mejora en las condiciones de la financiación que obtuviera GOP como consecuencia de la suscripción de una nueva financiación sobre lo previsto en el plan de negocio de GOP. La determinación del importe se realizará por un tercero en los términos descritos en el apartado 1.6.1. del DIIM.

Estrategia y ventajas competitivas del emisor

La estrategia empresarial de la Sociedad no ha variado desde su incorporación al Mercado en julio de 2017, consistiendo en la explotación de su cartera de activos inmobiliarios mediante la prestación de servicios de arrendamiento a terceros.

La Sociedad ha materializado dicha estrategia de inversión directamente o a través de vehículos de inversión.

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

- ✓ 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 modelo de gestión externa a través de la contratación de servicios le permite tener una estructura de costes sostenible (véase apartado 1.9 de este DAC).

1.6. Información financiera

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el Informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, el pasado 30 de enero de 2019, GOP publicó las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018, junto con sus correspondientes informes de auditoría emitidos por el auditor PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. Dichas cuentas anuales consolidadas se adjuntan como Anexo I del presente Documento de Ampliación.

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

Los informes de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2018 no contienen opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la información financiera anual del ejercicio 2018, que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y los informes de gestión correspondientes, junto con los informes de auditoría independientes.

Desde dicha publicación no se han producido variaciones significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación

a) Principales inversiones del Emisor

Desde la incorporación al MAB hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad no ha llevado a cabo ninguna inversión relevante ni ha adquirido ningún inmueble (local, oficinas o similar) para su posterior arrendamiento.

b) Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación

A la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad no tiene inversión alguna comprometida. No obstante, GOP prevé llevar a cabo la adquisición de activos indicada en el apartado 1.3 anterior, aunque no haya ninguna obligación de realizar dicha adquisición a fecha actual.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior

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; (...)"

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 2018.

A continuación, se presentan la cifra de negocio del ejercicio 2018 y los fondos propios al 31 de diciembre de 2018 y el importe que representaría el 1% de cada uno de ellos.

Concepto	Miles de Euros
Fondos propios	100.140
1% Fondos propios	1.001
Importe neto de la cifra de negocios	7.243
1% Cifra de negocios	72

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

Durante el ejercicio anual 2018, adicionalmente a los repartos de dividendos realizados en dicho periodo y comunicados al mercado mediante hechos relevantes, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones con accionistas significativos:

	Miles de Euros			
	Prestación de Servicios	Recepción de Servicios	Gastos Financieros	Ingresos Financiero
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1.782	(859)	(41)	181

Los ingresos por prestación de servicios corresponden principalmente a:

- Rentas y refacturaciones de gastos del Edificio 2.91 ("Complejo la Gavia"), ubicado en Avenida Ensanche de Vallecas 44. Los ingresos obtenidos ascienden a 1.332 miles de euros.
- La estación de servicio ubicada en calle Altos del Retiro, 12 parcela 5.9. La renta generada por este alquiler ha ascendido a 416 miles de euros.

La recepción de servicios corresponde principalmente a:

- El contrato de gestión firmado con fecha 1 de marzo de 2017 cuyas características se detallan más adelante por importe de 359 miles de euros.

- Los gastos de mantenimiento, conserjería y seguridad de los edificios 2.91 y 2.72 cuyo importe devengado en el ejercicio ha ascendido a 334 miles de euros.
- El contrato de prestación de servicios del aparcamiento de Ortega y Gasset, cuyo importe devengado en el ejercicio ha sido de 113 miles de euros.

Contrato de gestión

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

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

Durante el ejercicio 2018 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 359 miles de euros (2017: 355 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación”.

Con fecha 20 de marzo de 2019 la Junta General de Accionistas acordó la ampliación del contrato de gestión por la incorporación de los nuevos activos provenientes de la ampliación de capital. Como consecuencia de la mencionada ampliación, la retribución fija de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se incrementará en 100 miles de euros anuales, ascendiendo a 463 miles de euros anuales, actualizándose el mencionado importe anualmente en el IPC (véase apartado 1.6 del DAC).

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.

Durante el ejercicio 2018 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 74 miles de euros (2017: 80 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2018 y 2017, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar. Adicionalmente, durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo no concedió préstamo alguno a su Consejo de Administración.

El Grupo no tiene personal de alta dirección.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones con entidades vinculadas a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., accionista mayoritario de GOP:

	Miles de euros	
	Prestación de Servicios	Recepción de Servicios
Agrícola El Casar, S.L.U.	113	(1)
Elecor, S.A.U.	-	(109)
Indag, S.A.U.	-	(1)
TOTAL	113	(111)

Los ingresos por prestación de servicios por importe de 113 miles de euros corresponden en su totalidad a la renta de un restaurante de Agrícola El Casar, S.L.U. alquilado por la Sociedad.

La recepción de servicios por importe de 109 miles de euros corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de instalaciones prestados por Elecor, S.A.U.

1.10. Previsiones o estimaciones de carácter numérico

En el DIIM publicado en julio de 2017 se incluyeron las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2017 y 2018. El 30 de enero de 2019 GOP publicó mediante hecho relevante el grado de cumplimiento de las previsiones de resultados del ejercicio 2018.

Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2019 el Consejo de Administración aprobó por unanimidad las previsiones de rentas netas del periodo 2019 a 2025 como información para inversores y el 25 de marzo de 2019 fueron publicadas como Hecho Relevante. A continuación se detallan las rentas netas mencionadas:

	Miles de Euros						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Renta neta (*)	10.232 (**)	10.935	11.379	13.821	11.284	11.654	11.934

(*) *La renta neta se define como la renta bruta obtenidas de la explotación de un activo inmobiliario menos los gastos netos de explotación.*

La renta bruta se calcula como los ingresos procedentes del alquiler más el precio de venta de activos/cesiones de plazas de aparcamiento más los cánones obtenidos por la explotación de aparcamientos.

Los gastos netos de explotación se calculan como los gastos brutos inherentes a la explotación de un activo menos los gastos repercutidos a los arrendatarios o cesionarios de plazas de garaje, según contrato.

El incremento de rentas netas del ejercicio 2022 es consecuencia de la previsión de venta del local comercial de la calle Monforte de Lemos (la renta neta del ejercicio 2022 incluye el precio venta del local). El actual inquilino tiene una opción de compra únicamente ejercitable durante el ejercicio 2022.

(**) *Renta neta considerando que los nuevos activos se hubieran adquirido el 1 de enero de 2019*

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, incluyendo la adquisición de los activos descritos en el apartado 1.3 de este DAC. En la estimación de las rentas netas no se han considerado adquisiciones de nuevas inversiones inmobiliarias y si se ha considerado la venta de algún activo residual y el local de la calle Monforte de Lemos en el ejercicio 2022.
- ✓ 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 DAC 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.

Las estimaciones sobre rentas netas presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera consolidada histórica presentada en el apartado 1.6 del presente DAC. 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 2018 (véase Anexo I). 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.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.12 de este DAC. Entre ellos, cabe destacar lo siguiente:

- ✓ Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios, caída de la ocupación y/o impago por parte de los inquilinos.
- ✓ Riesgos derivados de la gestión por parte de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
- ✓ Riesgos derivados de los ingresos derivados de los arrendamientos a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
- ✓ Riesgo derivado de la concentración del negocio en España y, más en concreto, en la Comunidad de Madrid.

La Sociedad informará al Mercado en cuanto se advierta como probable que las rentas netas reales 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.

Las provisiones de rentas netas incluidas en este apartado se basan 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 de Ampliación. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Cualquier previsión de rentas netas incluye estimaciones, proyecciones y provisiones 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 provisiones 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 las rentas netas.

1.11. Declaración sobre el capital circulante

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 5.297 miles de euros, como consecuencia de las cuotas a satisfacer por los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas del Ensanche de Vallecas en el ejercicio 2019. No obstante, hay que tener en cuenta que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se compromete, tal y como se indica en el apartado 3 del DIIM, entre otros, a financiar el diferencial entre el importe a amortizar en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita por el Grupo y el plan de negocio, que contempla una amortización de únicamente 500 miles de euros en 2019.

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario con la diligencia debida la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

1.12. Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado publicado en julio de 2017. No obstante, esos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los que han sido identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

a) 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 2018 asciende a 53 millones de euros, equivale al 28% del total del activo consolidado a dicha fecha. Asimismo,

al 31 de diciembre de 2018 la deuda financiera neta representa un 31% del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

Concepto	Miles de Euros
(+) Deuda financiera a largo plazo	48.801
(+) Deuda financiera a corto plazo	4.454
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(392)
Total posición financiera neta	52.863
Valor mercado activos	169.265
Posición financiera/valor de mercado activos inmobiliarios	31,23%

Un nivel de deuda elevado podría 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.

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 del DIIM. Asimismo, la exposición al riesgo de tipo de interés variable es mínima considerando que el 99% de la deuda está cubierta por los derivados financieros contratados por el Grupo.

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

Tal y como se indica en el apartado 1.5 de este Documento de Ampliación, 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.

c) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios, caída de la ocupación y/o impago de los inquilinos

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 (tales como una caída de la ocupación de los activos, impago por parte de inquilinos, etc). 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.

d) 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 DIIM 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. Asimismo, GOP realiza las transacciones significativas con su accionista mayoritario que se describen en el apartado 1.9 de este DAC.

e) 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, los activos descritos en el apartado 1.3 de este DAC son propiedad del Grupo Ortiz a fecha actual, habiéndose determinado el precio al que GOP adquirirá estos activos mediante una valoración de un experto independiente mediante metodología RICS, tal y como se describe en el apartado 1.3 de este DAC.

De esta manera, 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.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL

2.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión

2.1.1. Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El capital social de la Sociedad a la fecha de este Documento de Ampliación asciende a 23.017.518,6 euros, representado por 4.950.004 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2019, acordó el aumento de capital, mediante aportaciones dinerarias, hasta un máximo de 5.754.379,65 euros, mediante la emisión hasta un máximo de 1.237.501 acciones nuevas de 4,65 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Asimismo, dicha Junta General Extraordinaria acordó delegar en el Consejo de Administración, por el plazo de 1 año, la facultad de fijar la fecha en la que el aumento deba llevarse a efecto y las demás condiciones del aumento en todo lo no previsto por la mencionada Junta General Extraordinaria conforme a lo establecido en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital. El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 21 de marzo de 2019 acordó las demás condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto por la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

Las nuevas acciones se emitirán por un valor nominal de 4,65 euros más una prima de emisión de 10,95 euros, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 15,60 euros.

El importe de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 19.305.015,6 euros, de los cuales 5.754.379,65 euros corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 13.550.635,95 euros relativos a prima de emisión, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción discrecional de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones serán nominativas y conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado. No existen otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

A su vez, las nuevas acciones se representarán también por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de la Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. y sus entidades participadas.

2.1.2. Capital resultante de la ampliación

En el caso de que sea íntegramente suscrita y desembolsada la ampliación de capital, el capital social resultante será de 28.771.898,25 euros, representado por 6.187.505 acciones de 4,65 euros de valor nominal cada una, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

Tal como se ha comentado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte

suscrita y desembolsada una vez concluido los periodos de suscripción preferente y asignación discrecional de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

2.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

2.2.1. Proceso de Suscripción

El proceso de suscripción de las nuevas acciones se llevará a cabo en tres fases:

1. Periodo de suscripción preferente
2. Periodo de asignación adicional
3. Periodo de asignación discrecional.

2.2.1.1. Periodo de Suscripción Preferente

a) Derecho de Suscripción Preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital. Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 4 antiguas (“**Relación de Canje**”), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (“**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el periodo de suscripción preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción a la Relación de Canje.

A la fecha de celebración de la sesión de la Junta General Extraordinaria del día 20 de marzo de 2019 y del Consejo de Administración del día 21 de marzo de 2019 la Sociedad no tenía acciones en autocartera.

La Relación de Canje entre acciones nuevas y antiguas es entera y, no existiendo autocartera, no es necesaria renuncia alguna de derechos de suscripción. En consecuencia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 4.950.004 acciones.

Los derechos de suscripción preferentes serán transmisibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, en las mismas condiciones que las acciones de las que se derivan. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores (Inversores) que adquieran derechos de suscripción preferente en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará automáticamente extinguido a la finalización del periodo de suscripción preferente.

b) Plazo para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2, de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados e Inversores

indicados en el apartado anterior se iniciará el primer día hábil siguiente al de la publicación del aumento de capital en el BORME y tendrá una duración de un (1) mes.

c) Mercado de Derechos de Suscripción Preferente

La Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Asimismo, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y hasta la conclusión del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del MAB y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Canje les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de 15,60 euros por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

2.2.1.2. Periodo de Asignación Adicional

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) comunicará a la Sociedad (i) el número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Período de Suscripción Preferente (las “Acciones Adicionales”), (iii) el número de acciones adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el Período de Asignación Discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Nuevas Acciones y (b) la suma de Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores conforme a las reglas de asignación establecidas en los párrafos a continuación, no más tarde del quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (el “**Periodo de Asignación Adicional**”). En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los

derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los accionistas y/o inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Período de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación.

- i) Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al número de Acciones Adicionales solicitado por cada Accionista Legitimado. A tal efecto, se dividirá el número de Acciones Sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán a la baja hasta ocho cifras (es decir, por ejemplo, 0,000065676% se igualará a 0,00006567%).
- ii) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará también a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada suscriptor.
- iii) Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombres y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las entidades participantes en Iberclear, a partir de la letra A.

En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados más acciones nuevas de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad el quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

2.2.1.3. *Periodo de Asignación Discrecional*

Finalizado el Periodo de Asignación Adicional, la Entidad Agente, en su caso, determinará si hay acciones sobrantes por suscribir, y se abrirá, entonces, el Periodo de Asignación Discrecional a fin de su distribución en las condiciones que se establecerán.

A tal efecto, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Asignación Adicional y se iniciará el Período de Asignación Discrecional. El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El Periodo de Asignación Discrecional tendrá una duración de dos días hábiles desde que la Entidad Agente se lo comunique al Consejo de Administración según lo previsto en el párrafo anterior, pudiéndose dar por finalizado el mismo día de su inicio. Durante este período, los accionistas e inversores podrán cursar peticiones de suscripción de acciones sobrantes ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, a salvo la facultad del Consejo de Administración de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas e inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas e inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

2.2.2. Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional.

2.2.3. Desembolsos

El desembolso íntegro del precio de cada acción nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las entidades participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas, al banco agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción nueva suscrita durante el Periodo de Asignación Adicional se deberá realizar por los suscriptores no más tarde de las 9:00 de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las entidades participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las acciones adicionales solicitadas. En todo caso, si el número de acciones adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de acciones adicionales solicitadas por este, la entidad participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de acciones adicionales, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas entidades participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la entidad participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del segundo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Discrecional, a través de las entidades

participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de acciones discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las acciones discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de acciones discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de acciones discrecionales solicitadas por este, la entidad participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de acciones discrecionales, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas entidades participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la entidad participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

2.2.4. *Entrega de las nuevas acciones*

Cada uno de los suscriptores de las nuevas acciones de la Sociedad objeto de Ampliación de Capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las nuevas acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la Ampliación de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la entidad agente, se declarará cerrada y suscrita la Ampliación de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará testimonio notarial de la escritura en Iberclear y el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB a través de Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, Periodo de Asignación Adicional y Periodo de Asignación Discrecional (si estos últimos llegaran a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus entidades participantes.

2.2.5. *Incorporación a negociación de las acciones en el MAB*

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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 (la “LMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

2.3. En la medida en que la Entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

A fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de GOP tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital de accionistas y miembros del Consejo de Administración que ostentan una participación conjunta de un 80%.

Adicionalmente, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. como accionista mayoritario de GOP ha comunicado su compromiso de suscribir todas aquellas acciones no asignadas en el Periodo de Suscripción Preferente, y para las que no se hayan cursado peticiones de suscripción en el Periodo de Asignación Adicional.

2.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de GOP es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de GOP son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad estarán denominadas en euros (€).

En cuanto que las acciones objeto de la ampliación son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

2.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB

No existe ninguna restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

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 16/2016. 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. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

Tal y como se indica en el apartado 1.5 de este Documento de Ampliación, la Sociedad obtiene el valor de mercado de sus activos inmobiliarios mediante un informe de valoración de un tasador independiente.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha valorado los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI

Además de Deloitte, S.L. como Asesor Registrado, ha colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI Renta 4 Banco, S.A., que ha prestado sus servicios como entidad agente.

**ANEXO I: CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2018, JUNTO
CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

**Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2018



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias representan un 85% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.8 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 8,2 millones de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 159 millones de euros a 31 de diciembre de 2018.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.8 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.



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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

30 de enero de 2019

AUDITORES
INSTITUTO DE CERRADOS JUNCO
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00680

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en miles de euros)

PROPERTIES

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

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

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

ANEXO I – Detalle de inmuebles

Informe de Gestión Consolidado

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

BALANCE CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		185.894	176.842
Activo intangible	5	21.780	19.400
Derechos de superficie		21.780	19.400
Inversiones Inmobiliarias	6	158.514	151.325
Inversiones financieras a largo plazo	7, 8	777	1.296
Activos por impuesto diferido	14	4.823	4.821
ACTIVO CORRIENTE		1.061	6.142
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7, 8	580	576
Inversiones financieras a corto plazo	7	89	5.106
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	392	460
TOTAL ACTIVO		186.955	182.984

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and another on the right.

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

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		103.030	93.216
Capital Social	10	23.018	23.018
Prima de emisión	10	62.223	63.667
Ganancias Acumuladas	11	17.403	4.154
Dividendo a cuenta	11	(2.504)	-
Ajustes por cambios de valor	13	2.890	2.377
PASIVO NO CORRIENTE		77.567	83.132
Deuda financiera	7, 12	48.801	53.261
Instrumentos financieros derivados	7, 13	3.499	4.012
Otros pasivos financieros no corrientes	7	1.179	1.215
Pasivos por impuesto diferido	14	24.032	24.585
Periodificaciones a largo plazo		56	59
PASIVO CORRIENTE		6.358	6.636
Deuda financiera	7, 12	4.454	4.315
Otros pasivos financieros corrientes	7	99	1.101
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	7, 12	1.504	1.203
Pasivo por impuesto corriente		301	17
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		186.955	182.984

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Handwritten signatures and a blue arrow pointing to the table.

PROPERTIES

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

b

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2018	2017
Ingresos Ordinarios	17	7.243	7.086
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	17	8.243	8.488
Variación de existencias		-	(62)
Otros ingresos de explotación		1.597	1.834
Gastos de personal	17	(129)	(127)
Otros gastos de explotación	17	(3.589)	(3.811)
Amortización de inmovilizado	5	(242)	(242)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(422)	(238)
Otros resultados		3	29
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		12.707	12.960
Ingresos financieros	17	181	133
Gastos financieros	17	(2.193)	(2.003)
RESULTADO FINANCIERO		(2.012)	(1.870)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.695	11.090
Impuestos sobre beneficios	15	136	103
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		10.831	11.193
Atribuible a:			
Propietarios de la Dominante (Nota 10)		10.831	11.193
Participaciones no dominantes (Nota 10)		-	-
Ganancia básica y diluida por acción (Nota 10)		2,19	2,44

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

PROPERTIES


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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2018	2017
Resultado consolidado del ejercicio		10.831	11.193
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	513	1.043
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	5 y 6	2.706	1.480
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	15	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		3.219	2.523
Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante		14.050	13.716

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 13)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2017	18.917	54.779	(11.286)	-	1.334	63.744
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	11.193	-	-	11.193
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	1.480	-	1.043	2.523
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	12.673	-	1.043	13.716
Aportación de socios (Nota 11)	-	-	3.000	-	-	3.000
Aumento de capital (Nota 10)	4.101	12.293	-	-	-	16.394
Distribución de prima de emisión (Nota 10)	-	(3.405)	-	-	-	(3.405)
Otros movimientos	-	-	(233)	-	-	(233)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	4.101	8.888	2.767	-	-	15.756
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2017	23.018	63.667	4.154	-	2.377	93.216
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	10.831	-	-	10.831
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	2.706	-	513	3.219
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	13.537	-	513	14.050
Distribución de prima de emisión (Nota 10)	-	(1.444)	-	-	-	(1.444)
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	(262)	(2.504)	-	(2.766)
Otros movimientos	-	-	(26)	-	-	(26)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(1.444)	(288)	(2.504)	-	(4.236)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2018	23.018	62.223	17.403	(2.504)	2.890	103.030

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2018	2017
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		10.695	11.090
Ajustes del resultado		(5.570)	(6.141)
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	6	(8.243)	(8.488)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	242	242
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	17	(181)	(133)
Gastos financieros	17	2.193	2.003
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	5 y 6	422	238
Cambios en el capital corriente		(1.930)	(5.589)
Existencias		-	69
Deudores y otras cuentas a cobrar		(47)	(6)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(129)	(3.365)
Cobro de intereses		161	67
Pago de intereses		(1.994)	(1.953)
Otros activos y pasivos		111	(356)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(32)	(45)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.195	(640)
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		-	(5.656)
Créditos con empresas vinculadas	18	-	(5.004)
Valores representativos de deudas	7	-	(652)
Cobros por desinversiones		6.361	803
Inmovilizado intangible		140	118
Inversiones inmobiliarias		599	685
Créditos con empresas vinculadas		5.004	-
Valores representativos de deudas		618	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		6.361	(4.853)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(2.465)	17.010
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	10	-	16.394
Aportación de socios	11	-	3.000
Distribución de prima de emisión		(2.465)	(2.384)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(12.076)
Emisión	7 y 12	-	23.475
Deudas con entidades de crédito		-	13.930
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	9.545
Devolución y amortización de	7 y 12	(4.393)	(35.551)
Deudas con entidades de crédito		(4.393)	(25.748)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(9.803)
Pago por dividendos		(2.766)	-
Dividendos		(2.766)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(9.624)	4.934
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(68)	(559)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		460	1.019
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		392	460

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

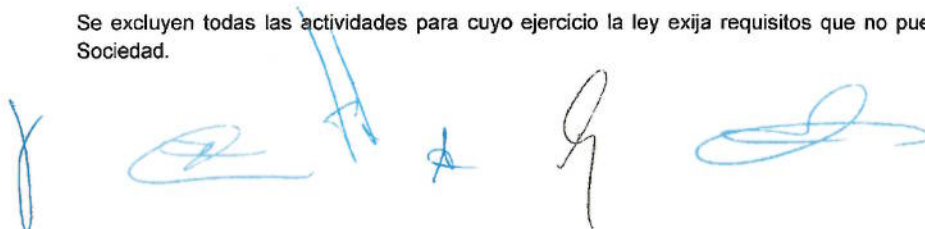
La Sociedad Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en el epígrafe c.

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

b) Régimen regulatorio

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

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

- 5
- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
 - ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
 - iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) desde el día 28 de julio de 2017, formando parte del segmento SOCIMIs (Nota 10).

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 2018, 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 2018, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 22 de enero de 2019, y se espera sean aprobadas sin modificación.

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2018:

El Grupo ha aplicado en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados las nuevas normas aplicables por primera vez en este ejercicio, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas de ejercicios anteriores.

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro" Modificaciones de la NIIF 4"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros": Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de los activos financieros y pasivos financieros.

Bajo la NIIF 9 hay un nuevo modelo de pérdidas por deterioro del valor, el modelo de pérdidas de crédito esperadas, que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39 y que dará lugar a un reconocimiento de las pérdidas antes que como se venía haciendo con la NIC 39. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. La NIIF 9 se aplica de forma retroactiva, si bien no se exige que se reexpresen las cifras comparativas.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Estas modificaciones no cambian los principios fundamentales de la NIIF 15, pero sí aclaran algunos de los aspectos más complejos de esta norma. Esta modificación es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.
- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones".
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias".
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera".

De las nuevas normas contables e interpretaciones de aplicación desde 1 de enero de 2018, 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

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, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 16 "Arrendamientos": En enero de 2016, el IASB publicó esta nueva norma, fruto de un proyecto conjunto con el FASB, que deroga la NIC 17 "Arrendamientos".

Esta norma será aplicable a ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación de forma anticipada.

- NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa".
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias".

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 formulación 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 17 "Contratos de seguros"
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
 - NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"
 - NIC 23 "Costes por intereses"

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de material".

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

2.3. Uso de estimaciones

La preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas requiere que los administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

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

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2018. 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 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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 6 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 158.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (31 de diciembre de 2017: 151.325 miles de euros).

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

La dirección del Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos en base a las estimaciones de resultados fiscales futuros, analizando si serán suficientes durante los periodos en los que sean deducibles dichos

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 4.886 miles de euros (2017: 494 miles de euros), motivado principalmente por las cuotas a satisfacer de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas en los próximos 12 meses (Nota 12).

No obstante, con fecha 8 de junio de 2017 el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. suscribió un contrato con los accionistas minoritarios ("Contrato de Accionistas", ver Nota 18), por el que se compromete, entre otros, a financiar el diferencial entre el importe a amortizar en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita por el Grupo y el Plan de negocio, que contempla una amortización de sólo 500 miles de euros en 2019.

Por ello, las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

2.6 Información financiera por segmentos

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

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

- Oficinas
- Residencial
- Naves, Locales y Otros
- Parking
- Estación de servicio

2.7. Inmovilizado intangible

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca que se destinó a la construcción de un aparcamiento subterráneo derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías". Existe un mercado activo para los mismos.

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

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el ejercicio 2018 ha ascendido a 242 miles de euros (2017: 242 miles de euros).

Quando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.9).

2.8. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)**

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.18).



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

2.17 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

Aparcamiento

La actividad del Grupo incluye la explotación de un aparcamiento subterráneo fruto del contrato de derecho de superficie descrito en la Nota 6. Actualmente el Grupo explota las plazas en régimen rotación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Ingresos por intereses

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

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.20 Estado de flujos de efectivo

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

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	421	519
Endeudamiento del Grupo (*)	53.255	57.576
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	1%	1%

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

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, si bien dicho riesgo no es significativo teniendo en cuenta la política de cobertura del Grupo.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera	53.255	57.576
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	392	460
Deuda financiera neta	52.863	57.116
Patrimonio neto	103.030	93.216
Apalancamiento (*)	33,91%	37,99%

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

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

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase las Notas 5 y 6 donde se informa sobre el valor razonable del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias.

	31 de diciembre de 2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	3.499	-	3.499
Total Pasivos	-	3.499	-	3.499

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

	Miles de euros					
31 de diciembre 2018	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	3.312	1.632	725	1.102	472	7.243
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.656	4.427	1.100	-	1.060	8.243
Variación de existencias	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	1.113	395	26	38	25	1.597
Gastos de personal	-	-	(129)	-	-	(129)
Gastos operativos	(1.525)	(583)	(715)	(736)	(30)	(3.589)
Amortización	-	-	-	(242)	-	(242)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(408)	(14)	-	(422)
Otros resultados	1	2	-	-	-	3
Resultado de explotación	4.557	5.873	602	148	1.527	12.707
Ingresos financieros	-	-	181	-	-	181
Gastos financieros	(1.495)	(338)	(107)	(253)	-	(2.193)
Resultado financiero	(1.495)	(338)	74	(253)	-	(2.012)
Resultado antes de impuestos	3.062	5.535	676	(105)	1.527	10.695
Impuestos sobre las ganancias	25	-	107	4	-	136
Resultado consolidado del ejercicio	3.087	5.535	783	(101)	1.527	10.831

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2017

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2018

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Activo intangible	-	-	-	21.780	-	21.780
Inversiones inmobiliarias	80.616	54.729	15.689	-	7.480	158.514
Inversiones financieras a largo plazo	438	110	229	-	-	777
Activos por impuestos diferidos	4.721	-	8	94	-	4.823
	85.775	54.839	15.926	21.874	7.480	185.894
Activos corrientes						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434	-	135	8	3	580
Inversiones financieras a corto plazo	4	-	57	28	-	89
Efectivo	55	26	124	185	2	392
	493	26	316	221	5	1.061
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	28.464	13.869	591	5.877	-	48.801
Derivados	3.394	-	-	105	-	3.499
Otros pasivos financieros no corrientes	702	161	269	34	13	1.179
Pasivos por impuestos diferidos	10.804	9.678	666	2.568	316	24.032
Periodificaciones a largo plazo	-	-	56	-	-	56
	43.364	23.708	1.582	8.584	329	77.567
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	4.067	-	71	316	-	4.454
Otros pasivos corrientes	-	3	96	-	-	99
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	296	93	686	429	-	1.504
Pasivo por impuesto corriente	131	135	35	-	-	301
	4.494	231	888	745	-	6.358

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2017

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Activo intangible	-	-	-	19.400	-	19.400
Inversiones inmobiliarias	70.095	50.302	24.508	-	6.420	151.325
Inversiones financieras a largo plazo	477	107	712	-	-	1.296
Activos por impuestos diferidos	4.706	2	28	85	-	4.821
	75.278	50.411	25.248	19.485	6.420	176.842
Activos corrientes						
Existencias	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	481	30	38	27	-	576
Inversiones financieras a corto plazo	4	1	5.073	28	-	5.106
Efectivo	18	100	89	253	-	460
	503	131	5.200	308	-	6.142
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	32.519	13.829	724	6.189	-	53.261
Derivados	3.926	-	-	86	-	4.012
Otros pasivos financieros no corrientes	541	171	454	24	25	1.215
Pasivos por impuestos diferidos	11.051	9.816	796	2.572	350	24.585
Periodificaciones a largo plazo	-	-	59	-	-	59
	48.037	23.816	2.033	8.871	375	83.132
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	3.911	81	76	247	-	4.315
Otros pasivos corrientes	-	2	1.099	-	-	1.101
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	372	103	326	402	-	1.203
Pasivo por impuesto corriente	37	(12)	(6)	(2)	-	17
	4.320	174	1.495	647	-	6.636

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros
	Derechos de superficie
Coste	18.341
Amortización Acumulada	(21)
Valor neto contable a 1/01/2017	18.320
Bajas por cesión de plazas	(158)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	1.480
Dotación a la amortización	(242)
Coste	19.663
Amortización Acumulada	(263)
Valor neto contable a 31/12/2017	19.400
Bajas por cesión de plazas	(84)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	2.706
Dotación a la amortización	(242)
Coste	22.285
Amortización Acumulada	(505)
Valor neto contable a 31/12/2018	21.780

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 bajo este epígrafe se registran los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Porrier, 58 de Madrid, destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo, derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías".

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

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

Las bajas del ejercicio 2018 corresponden a la cesión del derecho de uso de 2 plazas destinada a residentes, que ha dado lugar a una pérdida por importe de 14 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

Seguros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encuentra en garantía de devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del aparcamiento firmado con Banco Sabadell (Nota 12.a).

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene depositados avales por valor de 121 miles de euros (2017: 28 miles de euros).

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 los derechos de superficie han sido reconocidos por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

Los resultados reconocidos en el epígrafe "Ganancias acumuladas" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 4.202 miles de euros (2017: 1.496 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 6).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1/1/2017	143.687
Altas	-
Bajas	(850)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.488
Saldo a 31/12/2017	151.325
Altas	-
Bajas	(1.054)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.243
Saldo a 31/12/2018	158.514

Las bajas producidas durante el ejercicio 2018 corresponden a la venta de varios locales y plazas de garaje, que han dado lugar a una pérdida por importe de 408 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por arrendamiento	6.141	5.990
Otros ingresos de explotación	1.549	1.536
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.206)	(2.144)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(90)	(122)
	5.394	5.260

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 71.390 miles de euros (2017: 70.095 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 11 años.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 5 y 19 años.

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Menos de un año	5.807	5.923
Entre uno y cinco años	19.312	20.475
Más de cinco años	25.647	28.727
	50.766	55.125

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 2018, existen activos inmobiliarios por un importe de 130.650 miles de euros (2017: 124.770 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 47.062 miles de euros (2017: 51.141 miles de euros) (Nota 12.b).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, resumimos el promedio de la tasa de descuento por segmento de actividad:

Tasas de descuento	
Oficinas	5,69%
Viviendas	3,57%
Naves, locales y otros	6,75%
Parking	5,71%
Estación de servicio	5,90%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	777	678	777	678
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 18)	-	618	-	618
	777	1.296	777	1.296

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	292	5.240	292	5.240
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (Nota 18)	-	21	-	21
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	392	460	392	460
	684	5.721	684	5.721

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	48.801	53.261	1.179	1.215	49.980	54.476
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	3.499	4.012	3.499	4.012
	48.801	53.261	4.678	5.227	53.479	58.488

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	4.454	4.315	1.603	2.169	6.057	6.484
	4.454	4.315	1.603	2.169	6.057	6.484

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

7.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de Euros

	Activos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	
Inversiones financieras en partes vinculadas (Nota 18)	51	-	-	-	-	-	51
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	38	84	137	3	-	553	815
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	191	-	-	-	-	-	191
- Clientes, partes vinculadas (Nota 18)	11	-	-	-	-	-	11
	291	84	137	3	-	553	1.068

Miles de Euros

	Pasivos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	387	277	276	218	14.113	5.453	20.724
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	4.067	4.221	4.645	2.261	2.303	15.034	32.531
- Otros pasivos financieros	99	267	217	5	0	690	1.278
Derivados	-	-	-	366	-	3.133	3.499
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	687	-	-	-	-	-	687
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 18)	246	-	-	-	-	-	246
- Acreedores varios	1	-	-	-	-	-	1
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
	5.492	4.765	5.138	2.850	16.416	24.310	58.971

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	777	678
	<u>777</u>	<u>678</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	191	143
- Clientes, partes vinculadas (Nota 18)	11	12
- Otros Créditos con las Administraciones Públicas	378	421
- Créditos a entidades vinculadas a corto plazo (Nota 18)	51	5.034
- Otros activos financieros	38	51
	<u>669</u>	<u>5.661</u>
	<u>1.446</u>	<u>6.339</u>

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

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Hasta 3 meses	191	143
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	11	12
	<u>202</u>	<u>155</u>

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Tesorería	392	460
	<u>392</u>	<u>460</u>

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está compuesto por 4.950.004 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos (31 de diciembre de 2017: 4.950.004).

Con fecha 4 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe asciende hasta 2.000 miles de euros en el ejercicio 2018. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 792 miles de euros que se hizo efectivo el día 13 de abril de 2018.

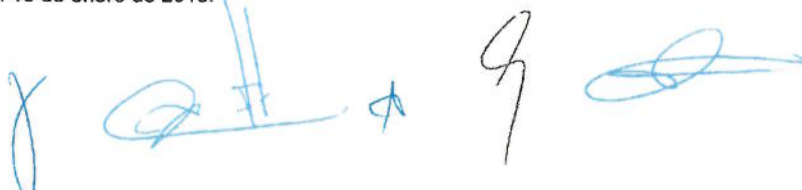
Con fecha 22 de junio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2018 por un importe de 652 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 13 de julio de 2018.

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

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Capital escriturado	23.018	23.018
Prima de emisión	62.223	63.667
	85.241	86.685

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa 48,81% (a 31 de diciembre de 2017: 87,19%).

Adicionalmente Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad Dominante del 1,49% a través de la participación que mantiene en su sociedad asociada Viario A-31, S.A (a 31 de diciembre de 2017: 1,43%)

Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2018 ni 31 de diciembre de 2017 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	10.831	11.193
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	4.950.004	4.589.963
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	2,19	2,44

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

11. GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	37	8
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.475	1.769
Otras reservas	2.060	(8.816)
Reservas consolidadas	6.572	(7.039)
Resultado consolidado	10.831	11.193
Ganancias acumuladas	17.403	4.154

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Dividendos a cuenta

Con fecha 22 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 400 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 13 de julio de 2018 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado de liquidez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
22 de junio de 2018
(Cantidades expresadas en miles de euros)

Previsión de beneficios distribuibles:	
Resultado antes de impuestos a 22 de junio de 2018	3.630
Estimación del impuesto de sociedades del ejercicio	-
Beneficio neto disponible	3.630
A deducir:	
Dotaciones obligatorias a reservas	(363)
Beneficio después de dotación de reserva obligatoria	3.267
Dividendo a cuenta propuesto	(400)
Excedente	2.867
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 22 de junio de 2018 y el 21 de junio de 2019	
Tesorería al 22 de junio de 2018	381
Cobros Operativos	2.786
Cobros Dividendos	3.452
Pagos operativos	(1.080)
Pagos financieros	(642)
Pagos Impuestos	(835)
Pagos dividendos	(2.724)
Pagos distribución de prima de emisión	(846)
Tesorería al 21 de junio de 2019	492

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.052 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 15 de octubre de 2018 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado de liquidez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
27 de septiembre de 2018
(Cantidades expresadas en miles de euros)

Previsión de beneficios distribuibles:

Resultado antes de impuestos a 27 de septiembre de 2018	3.783
Estimación del impuesto de sociedades del ejercicio	-

Beneficio neto disponible **3.783**

A deducir:

Dotaciones obligatorias a reservas	(378)
------------------------------------	-------

Importe máximo distribuible **3.405**

Dividendo a cuenta anterior, aprobado el 22 de junio de 2018	(400)
--	-------

Dividendo a cuenta propuesto	(1.052)
-------------------------------------	----------------

Excedente **1.953**

Previsión de tesorería del período comprendido entre el 27 de septiembre de 2018 y el 26 de septiembre de 2019

Tesorería al 27 de septiembre de 2018	293
--	------------

Cobros Operativos	2.730
-------------------	-------

Cobros de Instrumentos Financieros	5.300
------------------------------------	-------

Pagos operativos	(1.082)
------------------	---------

Pagos financieros	(1.521)
-------------------	---------

Pagos Impuestos	(948)
-----------------	-------

Pagos dividendos	(2.400)
------------------	---------

Pagos distribución de prima de emisión	(1.246)
--	---------

Tesorería al 26 de septiembre de 2019	1.125
--	--------------

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 1.052 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 21 de diciembre de 2018 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado de liquidez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
13 de diciembre de 2018
(Cantidades expresadas en miles de euros)

Previsión de beneficios distribuibles:

Resultado antes de impuestos a 13 de diciembre de 2018	3.877
Estimación del impuesto de sociedades del ejercicio	-

Beneficio neto disponible **3.877**

A deducir:

Dotaciones obligatorias a reservas	(388)
------------------------------------	-------

Importe máximo distribuible **3.489**

Dividendo a cuenta anterior, aprobado el 22 de junio de 2018	(400)
--	-------

Dividendo a cuenta anterior, aprobado el 27 de septiembre de 2018	(1.052)
---	---------

Dividendo a cuenta propuesto **(1.052)**

Excedente **985**

Previsión de tesorería del período comprendido entre el 13 de diciembre de 2018 y el 12 de diciembre de 2019

Tesorería al 13 de diciembre de 2018 **1.181**

Cobros Operativos	2.629
-------------------	-------

Cobros de Instrumentos Financieros	3.300
------------------------------------	-------

Pagos operativos	(1.098)
------------------	---------

Pagos financieros	(898)
-------------------	-------

Pagos Impuestos	(862)
-----------------	-------

Pagos dividendos	(1.548)
------------------	---------

Pagos distribución de prima de emisión	(2.298)
--	---------

Tesorería al 12 de diciembre de 2019 **438**

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 4 de abril de 2018 correspondiente al resultado del ejercicio 2017, se presentan a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	3.850	291
Aplicación		
A reserva legal	385	29
A dividendos a cuenta	2.504	-
A dividendos	961	262
	3.850	291

Política de distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	20.337	20.742
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	28.464	32.519
- Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	3.499	4.012
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.179	1.215
- Periodificaciones a largo plazo	56	59
	53.535	58.547
Débitos y partidas a pagar a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	387	405
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	4.067	3.910
- Otros pasivos financieros	99	1.101
- Proveedores	687	742
- Proveedores partes vinculadas (Nota 18)	246	321
- Acreedores varios	1	-
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	565	135
- Pasivo por impuesto corriente	301	17
	6.358	6.636
	59.893	65.183

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado. El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 recogía principalmente el importe a pagar a los accionistas derivado de la distribución de prima de emisión acordada por el Consejo de Administración el 22 de diciembre de 2017, que ascendía a 1.022 miles de euros y cuyo pago se realizó el 15 de enero de 2018.

a) Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2018	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	94	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	239	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	202	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	23	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	38	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	14	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	50	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	13.915	-	(45)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.250	54	(111)
TOTAL				20.825	55	(156)

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

- Préstamo suscrito con Bankia para la financiación de la promoción de viviendas Residencial La Estación situada en Colmenar Viejo con vencimiento el 16 de marzo de 2017.
- Préstamo suscrito con BBVA para la financiación de la promoción de viviendas Paracuellos del Jarama, con vencimiento el 30 de junio de 2018.

Asimismo, con fecha 31 de marzo de 2017, el Grupo suscribió un nuevo contrato de préstamo con BBVA por un importe de 14.000 miles de euros, destinado a la financiación de todas las promociones de viviendas en propiedad, que a 31 de diciembre de 2018 se encuentra dispuesto en su totalidad, a un tipo de interés fijo del 2,28%.

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

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Notas 5 y 6).

Algunos de estos contratos de préstamo están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 todos los ratios se consideran cumplidos.

Al 31 de diciembre de 2018 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 55 miles de euros (2017: 126 miles de euros). Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

b) Acreedores por arrendamiento financiero

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

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
- Hasta 1 año	4.055	3.898
- Entre 1 y 5 años	15.776	17.485
- Más de 5 años	12.688	15.034
Gastos financieros no devengados	12	12
Valor actual al cierre del ejercicio	32.531	36.429

Los arrendamientos financieros se capitalizan, al inicio del arrendamiento, por el valor razonable del inmueble arrendado o, si fuese menor, por el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento (Nota 2.16). Las correspondientes obligaciones de pago por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en deuda financiera a corto y largo plazo.

c) Aplazamiento 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

	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	34	27
Ratio de operaciones pagadas	35	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	69

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	1.589	1.731
Total pagos pendientes	42	399

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	3.499	4.012
Total	3.499	4.012

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 39.296 miles de euros (2017: 41.246 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo 2018 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 513 miles de euros (2017: 1.043 miles de euros).

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que ascienden a 1.086 miles de euros (2017: 1.177 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados consolidada, dentro del resultado financiero.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Amortización no deducible	24	28
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	93	87
Total Activos por impuestos diferidos:	4.823	4.821

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Libertad de amortización	16.253	16.682
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.211	5.331
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.558	2.572
Total Pasivos por impuestos diferidos:	24.022	24.585

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2018 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 2018	28	4.706	87	4.821
Cargo (abono) a resultados	(4)	-	6	2
Saldo a 31 de diciembre de 2018	24	4.706	93	4.823

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2017 fue el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	31	4.706	216	4.953
Cargo (abono) a resultados	(3)	-	(129)	(132)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28	4.706	87	4.821

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2018 ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	16.682	7.903	-	24.585
Cargo (abono) a resultados	(429)	(124)	-	(553)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	16.253	7.779	-	24.032

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2017 fue el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	17.113	7.937	17	25.067
Cargo (abono) a resultados	(431)	(34)	-	(465)
Otros movimientos	-	-	(17)	(17)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	16.682	7.903	-	24.585

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

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

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 2018 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2014.

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

17. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

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

La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Otros arrendamientos	290	282
Conservación y reparación	920	1.064
Servicios profesionales independientes	461	566
Primas de seguros	119	117
Servicios bancarios	39	21
Suministros	387	384
Otros servicios	352	342
Tributos	1.018	1.030
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	3	5
TOTAL	3.589	3.811

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

D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	113	112
Cargas sociales	16	15
	129	127

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Categoría	Miles de euros	
	2018	2017
Consejeros	7	7
Dirección	1	1
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	8	8

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	6	1	7
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	6	2	8

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

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación, con discapacidad mayor o igual al 33% por categoría es de 0 empleados en los ejercicios 2018 y 2017.

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos financieros	181	133
Por intereses de bonos de empresas vinculadas (Nota 18)	140	29
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	41	104
Gastos financieros	(2.193)	(2.003)
Por intereses de deudas con terceros	(2.152)	(2.003)
Por intereses deudas con empresas vinculadas (Nota 18)	(41)	-
Total Resultado Financiero	(2.012)	(1.870)

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

31 de diciembre 2018					
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a largo plazo	Inversiones a corto plazo	Otros pasivos financieros
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	6	(169)	-	51	-
Elecor, S.A.U.	-	(68)	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	5	(9)	-	-	-
TOTAL	11	(246)	-	51	-

31 de diciembre 2017					
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a largo plazo	Inversiones a corto plazo	Otros pasivos financieros
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	3	(184)	-	5.034	(891)
Elecor, S.A.U.	-	(101)	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	9	-	-	-	-
Inditec, S.A.U.	-	(36)	-	-	-
Otras partes vinculadas	-	-	-	-	(131)
TOTAL	12	(321)	-	5.034	(1.022)

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad dominante firmó un contrato de préstamo con su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 5.034 miles de euros, clasificado bajo el epígrafe de "Inversiones a corto plazo". El vencimiento del préstamo es anual renovable tácitamente hasta el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 3% y se liquidan trimestralmente, siendo pagaderos a los quince días siguientes a su liquidación. Durante el ejercicio 2018 el importe dispuesto de dicho crédito ha sido amortizado casi en su totalidad por la Sociedad dominante.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

31 de diciembre 2018				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1.782	(859)	(41)	181
Agrícola El Casar, S.L.U.	113	(1)	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(109)	-	-
Indag, S.A.U.	-	(1)	-	-
TOTAL	1.895	(970)	(41)	181

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Valores representativos de deuda en empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dominante mantenía una inversión en bonos emitidos por su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. cuyo saldo a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 618 miles de euros y a corto plazo 21 miles de euros de intereses devengados pendientes de cobro. Dichos bonos devengaban un tipo de interés del 7% nominal anual pagadero anualmente, cuyo vencimiento estaba previsto en julio de 2019.

El Grupo ha procedido a la venta de los mismos durante el ejercicio 2018.

Otros pasivos financieros con empresas del grupo y asociadas

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

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

Durante el ejercicio 2018 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 359 miles de euros (2017: 355 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

b. Contrato de accionistas

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

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

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

Garantías recibidas de partes vinculadas

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 19.450 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (al 31 de diciembre de 2017: 23.525 miles de euros).

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 74 miles de euros (2017: 80 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2018 y 2017, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección.

Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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.

20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

Descripción	31 de diciembre de 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre	N/A
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	Anexo I
g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

23. 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 (2017: 50 miles de euros) y a 1,5 miles de euros (2017: 1,5 miles de euros) por otros servicios prestados.

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

ANEXO I- DETALLE DE INMUEBLES

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdeterres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Cisnes	Calle Entrepeñas, 62, Portal C, Local 1, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Alamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Maqua	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 (Gozón, Asturias)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	ESTACION DE SERVICIO	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar el Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el año 2018 se ha generado comisión de éxito para el Gestor de 0,016 millones.



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 39.860 m2 de superficie terciaria, 352 viviendas y 968 plazas de aparcamiento que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,611 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 7,323 millones.

	% Tipología	Superficie n° Viv./n° Plazas	% Ocupación	Renta Mensual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada
Oficinas	61%	24.368	97%	0,277	12
Comercial	23%	9.091	89%	0,078	10
Naves	16%	6.401	94%	0,022	4
Terciario	100%	39.860	95%	0,377	10
Viviendas Paracuellos	50%	176	99%	0,071	406
Viviendas Colmenar	27%	96	99%	0,040	419
VPPAOC Alcalá	23%	80	99%	0,030	382
Viviendas	100%	352	99%	0,141	404
Ortega y Gasset	84%	814	71%	0,092	124
Resto Plazas	16%	154	18%	0,001	35
Ortega y Gasset y Plazas	100%	968	62%	0,093	134

La continuidad en la tendencia alcista del mercado inmobiliario se ha visto de nuevo reflejada en los resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018;

- En el terciario, esta tendencia alcista se recoge en un incremento de las rentas, manteniéndose los niveles de ocupación en el 95%, con un volumen de contratación de 1.748 m2, de los que 1.297 m2 fueron en alquiler y 451 m2 en venta. Cabe destacar;
 - Las mayores ventas del free standing del Burger King, lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
 - La renovación del arrendamiento de 932 m2 de superficie comercial en Madrid, incrementando la renta en una media del 14%.
 - El arrendamiento de 367 m2 de superficie comercial en Madrid, incrementando la renta en una media del 5%
- El residencial;
 - Incrementa sus niveles de ocupación hasta el 99%
 - Incrementa el precio medio de los nuevos alquileres en un 6%.
 - Incrementa la renta bruta anual de la promoción de 80 viviendas de Alcalá de Henares, en un 14%, una vez vencida la opción de compra.
- El aparcamiento Ortega y Gasset; mantiene la ocupación en rotación en el 9%, incrementando el número de abonados en un 6% con respecto al 2017. Todo ello supone un incremento los ingresos de explotación en un 5% con respecto al 2017.

Todo ello, se ha visto también reflejado en un incremento del valor de mercado de la cartera, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2018, de 9,921 millones de euros (un 6,23% con respecto a 2017), hasta los 169,265 millones de euros.



Con esta valoración, el NAV de la Sociedad (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) a 31 de diciembre de 2018, se sitúa en los 114,46 millones de euros, lo que supone un incremento del NAV con respecto al 31 de diciembre de 2017 del 9,70%.

	Millones de euros			
	2017	2018	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
VALOR DE TASACION (GAV)	159,34	169,26	9,92	6,23%
DEUDA FINANCIERA NETA	55	54,8	-0,2	-0,36%
NAV	104,34	114,46	10,12	9,70%

Cabe destacar que la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2018, ha repartido prima de emisión por un importe total de 4,209 millones de euros, lo que supone un reparto de 0,85 euros por acción y una rentabilidad del 5,66% (para un valor de compra de 15,01 euros por acción).

	Millones de euros	
	Fecha	Importe
Reparto 1ER TR 2018	13-abr.-18	1,052
Reparto 2º TR 2018	13-jul.-18	1,052
Reparto 3er TR 2018	15-oct.-18	1,052
Reparto 4º TR 2018	21-dic.-18	1,052
		4,209

Si tenemos en cuenta el incremento del NAV y por tanto el incremento de la rentabilidad para el accionista del 9,70%, la rentabilidad total, sumando la rentabilidad obtenida vía reparto de caja (5,66%), es del 15,36%.

3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas del Grupo para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar permutas de tipo de interés para convertir a fijo deudas con entidades de crédito a largo plazo. Durante el 2018 el 99% de la deuda está cubierta por derivados financieros.

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

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. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el MAB, en el segmento SOCIMIs, el 28 de julio de 2017 con un precio de emisión inicial de 15,01 euros por acción.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se muestra en el siguiente gráfico:



✓ Durante el ejercicio 2018, se han producido 149 operaciones de compra con un volumen de contratación total de 1.899.599 acciones (lo que implica una media de contratación diaria para dicho periodo de 5.204 acciones). Durante este ejercicio tiene lugar la entrada en el accionariado de 4 inversores institucionales, con una participación total del 18,62%. De esta forma, a 31 de diciembre de 2018, el capital de la Sociedad está participado; por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. en un 48,81%, por 5 inversores institucionales en un 22,29%, y el 28,90% por 130 inversores.

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2018 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La distribución del resultado de 2018 de la Sociedad dominante se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el

Y [firmas]

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

8. 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

	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	34	27
Ratio de operaciones pagadas	35	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	69

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	1.589	1.731
Total pagos pendientes	42	399

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Ante la perspectiva de que continúe la tendencia alcista del mercado inmobiliario y en base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2019 estimamos; (i) alcanzar niveles de ocupación del 100% en el uso terciario de oficinas, estimando un incremento del 10%, en aquellas rentas que serán revisadas a precio de mercado en aplicación de su contrato de arrendamiento; (ii) mantener ocupaciones

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

del 99% en el residencial con incrementos de los precios de alquiler entorno al 6%; (iii) incrementar en un 8% la ocupación por abonos y en un 3% la ocupación por rotación del aparcamiento Ortega y Gasset; (iv) mantener el mismo volumen de ventas de activos residuales.

La Sociedad, al igual que en el 2018, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2019 la caja generada.

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 22 de enero de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



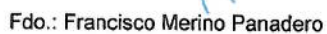
Fdo.: Carlos Carpintero Grande



Fdo.: María Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Afango Martínez