

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

Informe de Auditoría Independiente,  
Cuentas Anuales Consolidadas  
e Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes (el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se menciona que la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. se constituyó mediante la escisión por segregación de la sociedad Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. y la escisión parcial de las sociedades Agrícola el Casar, S.L.U., Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U. y Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U. En consecuencia, las cifras incluidas como comparativas son las correspondientes a los activos en gestión de rentas existentes en las fechas comparativas a 31 de diciembre de 2015 y a 1 de enero de 2015 en las sociedades escindidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención sobre la nota 2 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 son las primeras que los administradores de la sociedad dominante formulan aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### Otras cuestiones

Las cifras proforma incluidas a efectos comparativos a 31 de diciembre de 2015 y a 1 de enero de 2015 en las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 no han estado sujetas a auditoría.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

25 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29142  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresada en miles de euros)

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

**Balance consolidado**

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada**

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado**

- A. Estado de resultado global consolidado
- B. Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

**Estado de flujos de efectivo consolidado**

**Memoria de las cuentas anuales consolidadas**

- 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
  - 2.1 Bases de presentación
  - 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
  - 2.3 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera
  - 2.4 Uso de estimaciones
  - 2.5 Consolidación
  - 2.6 Comparación de la información
  - 2.7 Empresa en funcionamiento
  - 2.8 Fondo de comercio de consolidación
  - 2.9 Inmovilizado intangible
  - 2.10 Inmovilizado Material
  - 2.11 Inversiones inmobiliarias
  - 2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
  - 2.13 Activos financieros
  - 2.14 Derivados financieros y cobertura contable
  - 2.15 Pasivos financieros
  - 2.16 Compensación de instrumentos financieros
  - 2.17 Patrimonio neto
  - 2.18 Impuestos corrientes y diferidos
  - 2.19 Arrendamientos
  - 2.20 Provisiones y pasivos contingentes
  - 2.21 Reconocimiento de ingresos
  - 2.22 Efectivo y equivalentes al efectivo
  - 2.23 Estado de flujos de efectivo
- 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**
  - 3.1 Gestión del riesgo financiero
- 4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**
- 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**
- 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**
- 7. INMOVILIZADO MATERIAL**
- 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**
- 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
  - 9.1 Análisis por categorías
  - 9.2 Análisis por vencimientos
- 10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**
- 11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**
- 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**
- 13. GANANCIAS Y RESERVAS ACUMULADAS**
- 14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

- 14.1 Deudas con entidades de crédito
- 14.2 Acreedores por arrendamiento financiero
- 14.3 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
- 15. **INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**
- 16. **IMPUESTOS DIFERIDOS**
- 17. **IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**
- 18. **PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**
- 19. **INGRESOS Y GASTOS**
  - 19.1 Ganancias por Valor Razonable
  - 19.2 Gastos de personal
  - 19.3 Resultados financieros
- 20. **SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**
- 21. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**
- 22. **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**
- 23. **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**
- 24. **HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

**ANEXO I – Detalle de inmuebles**

**Informe de Gestión**



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

**BALANCE CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015 (*)</b>	<b>01/01/2015 (*)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>167.013</b>	<b>21.670</b>	<b>21.070</b>
<b>Activo intangible</b>	<b>6</b>	<b>18.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Derechos de superficie		18.320	-	-
Inmovilizado material	<b>7</b>	-	<b>6.580</b>	<b>6.580</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>143.687</b>	<b>15.049</b>	<b>14.441</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9, 10</b>	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>16</b>	<b>4.953</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.165</b>	<b>458</b>	<b>1.383</b>
<b>Existencias</b>		<b>69</b>	<b>66</b>	<b>77</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9, 10</b>	<b>570</b>	<b>200</b>	<b>257</b>
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>17</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>380</b>	<b>65</b>	<b>560</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>1.019</b>	<b>127</b>	<b>489</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>169.178</b>	<b>22.128</b>	<b>22.453</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**BALANCE CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

	Notas	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (**)
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>63.744</b>	<b>19.019</b>	<b>18.497</b>
Capital Social	12	18.917	18.497	18.497
Prima de emisión		54.779	-	-
Ganancias Acumuladas	13	(11.286)	522	-
Ajustes por cambios de valor	15	1.334	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>88.669</b>	<b>2.633</b>	<b>3.150</b>
Deuda financiera	9, 14	56.541	1.248	1.718
Instrumentos financieros derivados	9, 15	6.259	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	9	756	101	111
Pasivos por impuesto diferido	16	25.067	1.236	1.271
Periodificaciones a largo plazo	9	46	48	50
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.765</b>	<b>476</b>	<b>806</b>
Deuda financiera	9, 14	11.649	227	533
Otros pasivos financieros corrientes	9	548	1	1
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	9, 14	4.568	248	272
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>169.178</b>	<b>22.128</b>	<b>22.453</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas



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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	2016	2015 (*)
Ingresos Ordinarios	19	5.400	4.899
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	19	4.032	193
Coste de Ventas	19	(4.759)	(3.908)
Otros ingresos de explotación		204	-
Gastos de personal	19	(331)	(193)
Otros gastos de explotación		(668)	(316)
Amortización de inmovilizado	6 y 7	(204)	(181)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Otros resultados		2	(64)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.679</b>	<b>433</b>
Ingresos financieros	19	25	-
Gastos financieros	19	(462)	(47)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(437)</b>	<b>(47)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.242</b>	<b>386</b>
Impuestos sobre beneficios	17	(603)	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Propietarios de la Dominante (Nota 13)</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Participaciones no dominantes (Nota 13)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015 (*)</u>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>2.639</b>	<b>386</b>
<b>Otro resultado global consolidado:</b>			
<b>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</b>			
Coberturas de flujos de efectivo	15	1.334	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<b>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</b>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6 y 7	204	181
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	(51)	(45)
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>1.487</b>	<b>136</b>
<b>Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante</b>		<b>4.126</b>	<b>522</b>
<b>Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios de Grupo Ortiz Properties surge de:</b>			
Actividades que continúan		4.126	522

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

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


	Capital social (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Ganancias Acumuladas (Nota 13)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 15)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2015 (*)</b>	18.497	-	-	-	18.497
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	386	-	386
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	136	-	136
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	<b>522</b>	-	<b>522</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2015 (*)</b>	18.497	-	522	-	19.019
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	2.639	-	2.639
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	153	1.334	1.487
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	<b>2.792</b>	<b>1.334</b>	<b>4.126</b>
Operaciones con socios (Nota 4)	-	-	(14.631)	-	(14.631)
Distribución del resultado consolidado	(31)	-	31	-	-
Aumento de capital	451	54.779	-	-	55.230
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>420</b>	<b>54.779</b>	<b>(14.600)</b>	-	<b>40.599</b>
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2016</b>	<b>18.917</b>	<b>54.779</b>	<b>(11.286)</b>	<b>1.334</b>	<b>63.744</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas





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

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

	Nota	2016	2015 (*)
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.242	386
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(3.394)</b>	<b>32</b>
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	8	(4.032)	(193)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	204	181
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	19	(25)	-
Gastos financieros	19	462	47
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>734</b>	<b>414</b>
Existencias		(3)	11
Deudores y otras cuentas a cobrar		85	57
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.153	(24)
Cobro de intereses		25	-
Pago de intereses		(376)	(44)
Otros activos y pasivos		(105)	(414)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(45)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>582</b>	<b>832</b>
<b>B) Flujos de efectivo de actividades de Inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
Combinaciones de negocios (**)	4	8.792	-
Inversiones inmobiliarias	8	205	(415)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(8.997)</b>	<b>(415)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto</b>			
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	12	10.012	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
Reembolso de deuda financiera		(705)	(779)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(705)</b>	<b>(779)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>892</b>	<b>(362)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>127</b>	<b>489</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>1.019</b>	<b>127</b>

(\*) Estados financieros proforma no auditados

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

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresado en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

##### a) Información general

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

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

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

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

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

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La actividad inmobiliaria, estudio, promoción, asesoramiento, administración, gestión, adquisición, enajenación, desarrollo urbanístico, alquiler, explotación por cualquier título de solares, terrenos, conjuntos residenciales, urbanizaciones o promociones inmobiliarias y en general de toda clase de bienes inmuebles y de concesiones administrativas de cualquier naturaleza
- Cualquier tipo de servicio, dentro del negocio inmobiliario, que tenga relación directa o indirecta, con las demás actividades que constituyen el objeto social.

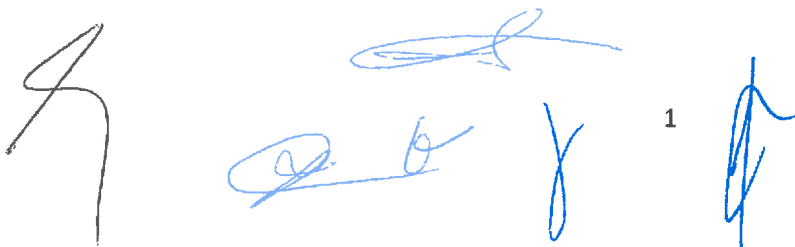
La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Asimismo, el 7 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, que será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017 (Nota 23).

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

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

La titularidad del patrimonio segregado y escindido corresponde a Grupo Ortiz Properties, S.A.U. y queda legitimada de forma automática para realizar sobre dicho patrimonio toda clase de actos, de disposición, dominio y gravamen. La entrega del patrimonio escindido se formalizó el 25 de octubre de 2016 con la escritura de escisión por segregación de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y las escisiones parciales de "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U."



1

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties, S.A.U., es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2016:

Nombre de Sociedad	País de constitución	Participación (Grupo)		Participación (No dominantes)		Actividades principales
		2016	2015	2016	2015	
Aldigavia, S.A.U	España	100%	-	-	-	Inmobiliario
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	España	100%	-	-	-	Inmobiliario
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	España	100%	-	-	-	Inmobiliario

Las tres sociedades dependientes fueron adquiridas por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. en diciembre de 2016. Estas combinaciones de negocios se detallan en la Nota 4.

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### 2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, que han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2016, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones y están cubiertas por la NIIF 1, " Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 15 de febrero de 2017, y se espera sean aprobadas sin modificación.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### 2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016:

Como consecuencia de la aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2016 se han aplicado las siguientes normas:

- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2010 – 2012. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios."
  - o NIIF 8 "Segmentos de explotación."
  - o NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles."
  - o NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas."
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas."
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de amortización."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2012 – 2014. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 7, "Instrumentos financieros: Información a revelar."
  - o NIC 19, "Retribuciones a los empleados."
- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar."

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

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

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación aún no es obligatoria y que el Grupo no ha adoptado anticipadamente:

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

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

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

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016:
  - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera."
  - o NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades."
  - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos."
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias."
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera."

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que pueda llegar a tener la nueva normativa en sus cuentas anuales consolidadas, en caso de ser adoptadas por la Unión Europea. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

### 2.3 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera

#### a) Bases de transición a las NIIF-UE

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2016 son las primeras cuentas anuales que cumplen con NIIF-UE. El Grupo ha aplicado la NIIF 1 en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas.

La fecha de presentación de estas cuentas anuales consolidadas es el 31 de diciembre de 2016. La fecha de adopción de las NIIF-UE es el 1 de enero de 2015, ya que la Sociedad dominante se constituye como resultado de la reestructuración del negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas llevada a cabo por su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., que se encontraba bajo control común.

En la preparación de estas cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la NIIF 1, el Grupo ha aplicado todas las excepciones obligatorias en la medida en que fueran de aplicación, y ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la NIIF-UE, al no resultar de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización del inmovilizado material e intangible, las inversiones inmobiliarias y los instrumentos financieros derivados a valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado global.

#### b) Las excepciones obligatorias

A continuación, se exponen las excepciones obligatorias aplicables en la NIIF 1 aplicadas en la conversión de los PCGA anteriores a la NIIF-UE.

#### Excepción para las estimaciones

Las estimaciones bajo NIIF al 31 de diciembre de 2016 son consistentes con las estimaciones hechas en la misma fecha en conformidad con los PCGA anteriores.

Las otras excepciones obligatorias de la NIIF 1 no se han aplicado ya que éstas no son relevantes para el Grupo:

- Baja de activos financieros y pasivos financieros.
- Las participaciones no dominantes.
- Préstamos públicos.
- Contabilidad de cobertura.



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

#### c) Primeras cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE

Estas primeras cuentas anuales consolidadas presentadas bajo NIIF-UE no incluyen conciliación alguna entre patrimonio neto y la cuenta de resultados presentados bajo dichos principios y otros PCGA, al no haberse presentado cuentas anuales consolidadas bajo ningunos otros principios contables previamente.

No obstante, puesto que el Grupo ha optado por el modelo de revalorización de activos fijos valorando la totalidad de los elementos que tiene registrados bajo los epígrafes de Inversiones Inmobiliarias e Inmovilizado al valor razonable conforme las NIC 16, NIC 38 y NIC 40 (Notas 6, 7 y 8), se muestra a continuación el ajuste agregado realizado al importe en libros de los activos bajo PGC (principios bajo los que se presentan las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo):

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
Ajuste de valoración de inversiones inmobiliarias	3.263	417	-
Ajuste de valoración de inmovilizado material	137	136	-
Ajuste de valoración de inmovilizado intangible	10	-	-
<b>Total ajuste neto de valoración activos fijos a valor razonable</b>	<b>3.410</b>	<b>553</b>	<b>-</b>

#### 2.4 Uso de estimaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

#### Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 8 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 143.687 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (31 de diciembre de 2015: 15.049 miles de euros y 1 de enero de 2015: 14.441 miles de euros).

#### ▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

#### ▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

#### 2.5 Consolidación

##### (a) Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

##### (c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados

#### 2.6 Comparación de la información

Tal y como se ha dispuesto en la Nota 1. fruto de la escisión por segregación de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y las escisiones parciales de "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U.", se aportó a la sociedad dominante de este Grupo la línea de negocio inmobiliaria de activos en gestión de rentas, que hasta la escisión formaba parte de los estados financieros de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.", "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U."

Esta transacción ha sido contabilizada como una reorganización de capital teniendo en cuenta que Grupo Ortiz Properties, S.A. fue constituida el 25 de octubre de 2016 y por tanto, la operación no está dentro del alcance de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". Esto significa que los activos y pasivos adquiridos se han contabilizado en estas cuentas anuales consolidadas a sus importes en libros anteriores a la operación y no han sido registrados a valor razonable.

Como consecuencia de que la operación se ha realizado en el marco de una reorganización de capital entre de cuatro sociedades bajo control común, deben presentarse saldos comparativos. Por tanto, las cifras del ejercicio 2015 incluidas a efectos comparativos corresponden a los importes valores que los ingresos, gastos, activos y pasivos escindidos hubieran tenido en a la fecha en unas cuentas consolidadas formuladas bajo NIIF-UE.

#### 2.7 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 14.600 miles de euros (2015: 18 miles de euros), motivado principalmente por el vencimiento en 2017 del préstamo hipotecario relativo a la financiación de la promoción de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra de Colmenar y las cuotas a satisfacer en 2017 de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas (Nota 14).

No obstante, con fecha 8 de febrero de 2017 el Accionista Único de la Sociedad dominante realizó una ampliación de capital dineraria por importe de 4.101 miles de euros mediante la creación de 136.464 nuevas acciones de 30,05 euros de valor nominal, con una prima de emisión de 90,08 euros la acción, lo que ha supuesto un desembolso total de 16.396 miles de euros (Nota 23).

Estos fondos serán destinados en la cuantía necesaria a atender puntualmente los pagos de dichos préstamos.

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

#### 2.8 Información financiera por segmentos

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

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

- Oficinas
- Residencial
- Naves, Locales y Otros

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

- Parking
- Estación de servicio

#### 2.9. Inmovilizado Intangible

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

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, el Grupo registra los elementos de inmovilizado intangible cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, por su valor revalorizado, que es su valor razonable en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revalorizaciones se realizan semestralmente, en cada cierre de 30 de junio y 31 de diciembre, en base a las tasaciones obtenidas de terceros independientes.

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

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

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

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

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

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el ejercicio 2016 ha ascendido a 21 miles de euros (2015: 0).

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.12).

#### 2.10. Inmovilizado Material

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

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

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

	<u>Coficiente medio</u>
Construcciones (Gasolinera)	12 %

El gasto por amortización del inmovilizado material en el ejercicio 2016 ha ascendido a 183 miles de euros (2015: 181 miles de euros).

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

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.12).

#### 2.11. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias desde el ejercicio 2016 el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

#### 2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

#### 2.13 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

#### 2.14 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

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

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

#### 2.15 Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

#### 2.16 Compensación de instrumentos financieros

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

#### 2.17 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

#### 2.18 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el otro resultado global o en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el otro resultado global o en el patrimonio neto, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

La recuperación futura del importe en libros de los activos fijos a valor razonable producirá un flujo de beneficios económicos imponibles para la empresa, puesto que los importes imponibles a efectos fiscales serán diferentes de las cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuesto diferido.

#### 2.19 Arrendamientos

##### a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.21).

##### b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

#### 2.20 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

#### 2.21 Reconocimiento de ingresos

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

##### Arrendamiento de Inmuebles

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

##### Aparcamiento

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

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

##### Ingresos por intereses

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### 2.22 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### 2.23. Estado de flujos de efectivo

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

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

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

### 3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

#### 3.1 Gestión del riesgo financiero

##### a) Riesgo de mercado

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

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

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

Referenciado a Euribor	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (**)
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	8.535	1.138	1.906
Endeudamiento del Grupo(**)	67.862	1.138	1.906
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	12%	100%	100%

(\*) Cifras proforma no auditadas

(\*\*) Incluye "Deudas con entidades de crédito" y "Arrendamientos Financieros" referenciados a Euribor.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tenía derivados contratados en relación a los préstamos del Grupo, ya que el nivel de endeudamiento era muy reducido.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

#### b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

#### c) Riesgo de liquidez

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

#### d) Gestión de riesgo de capital

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

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Deuda financiera	68.190	1.475	2.251
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(1.019)	(127)	(489)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>67.171</b>	<b>1.348</b>	<b>1.762</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>63.744</b>	<b>18.497</b>	<b>18.497</b>
<b>Apalancamiento (**)</b>	<b>51,30%</b>	<b>6,79%</b>	<b>9,52%</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

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

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

**4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

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

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

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

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

	Miles de euros			
	ALDIGAVIA	ALDIGAVIA OFICINAS	ORTEGA Y GASSET PARK	TOTAL
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	48.845	68.976	-	117.821
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	-	18.320	18.320
Inversiones financieras	90	67	30	187
Activos por impuesto diferido	140	4.729	84	4.953
Cuentas a cobrar	191	255	9	455
Efectivo	640	48	532	1.220
<b>Total activos</b>	<b>49.906</b>	<b>74.075</b>	<b>18.975</b>	<b>142.956</b>
Débitos y partidas a pagar	22.324	61.762	7.120	91.206
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	10.172	10.549	2.567	23.288
<b>Total pasivos</b>	<b>32.496</b>	<b>72.311</b>	<b>9.687</b>	<b>114.494</b>
<b>ACTIVOS Y PASIVOS A VALOR RAZONABLE</b>	<b>17.410</b>	<b>1.764</b>	<b>9.288</b>	<b>28.462</b>
Contraprestación transferida	17.934	15.147	10.012	43.093
<b>COSTE DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS</b>	<b>17.934</b>	<b>15.147</b>	<b>10.012</b>	<b>43.093</b>
Disminución de patrimonio por Operación con socios	524	13.383	724	14.631

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

El coste de las combinaciones de negocios de Aldigavia, S.A.U. y Aldigavia Oficinas, S.L.U. fue satisfecho por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. mediante la compensación de los créditos que ostentaba frente a la sociedad vendedora Agrícola El Casar, S.L.U., en virtud de los contratos de cesión de créditos firmados con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. descritos en la Nota 20.

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

En cualquier caso, y conforme a lo establecido por la NIIF 3, estas estimaciones iniciales tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener.

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

2016

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

2015 (\*)

	Miles de euros					Total
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	
Prestación de servicios	-	-	425	-	4.474	4.899
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	193	-	-	193
Gastos operativos	(167)	-	(149)	-	(4.103)	(4.418)
Amortización	-	-	-	-	(181)	(181)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	-	3
Otros resultados	-	-	(54)	-	(10)	(64)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>418</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>432</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	-	-	(38)	-	(9)	(47)
<b>Resultado financiero</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(47)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>386</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>(167)</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>171</b>	<b>386</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

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

31 de diciembre de 2016

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

31 de diciembre de 2015 (\*)

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
<b>Activos no corrientes</b>						
Inmovilizado material	-	-	-	-	6.580	6.580
Inversiones inmobiliarias	4.446	-	10.602	-	-	15.049
Otros activos no corrientes	11	-	19	-	-	30
Activos por impuestos diferidos	2	-	4	-	6	11
	<b>4.459</b>	<b>-</b>	<b>10.625</b>	<b>-</b>	<b>6.586</b>	<b>21.670</b>
<b>Activos corrientes</b>						
Existencias	-	-	-	-	66	66
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	19	-	181	200
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	-	65	65
Efectivo	-	-	50	-	77	127
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>388</b>	<b>458</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	1.248	-	-	1.248
Otros pasivos financieros no corrientes	11	-	139	-	-	150
Pasivos por impuestos diferidos	737	-	160	-	339	1.235
	<b>748</b>	<b>-</b>	<b>1.547</b>	<b>-</b>	<b>339</b>	<b>2.633</b>
<b>Pasivos corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	227	-	-	227
Otros pasivos corrientes	-	-	1	-	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	102	-	145	248
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>145</b>	<b>476</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

1 de enero de 2015 (\*)

	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
<b>Activos no corrientes</b>						
Inmovilizado material	-	-	-	-	6.580	6.580
Inversiones inmobiliarias	4.130	-	10.311	-	-	14.441
Otros activos no corrientes	20	-	16	-	-	36
Activos por impuestos diferidos	2	-	4	-	7	13
	<b>4.152</b>	<b>-</b>	<b>10.331</b>	<b>-</b>	<b>6.587</b>	<b>21.070</b>
<b>Activos corrientes</b>						
Existencias	-	-	-	-	77	77
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	-	2	-	245	257
Otros activos corrientes	-	-	505	-	54	559
Efectivo	47	-	26	-	417	489
	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>533</b>	<b>-</b>	<b>793</b>	<b>1.383</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	1.589	-	131	1.720
Otros pasivos financieros no corrientes	20	-	139	-	-	159
Pasivos por impuestos diferidos	764	-	119	-	387	1.271
	<b>784</b>	<b>-</b>	<b>1.848</b>	<b>-</b>	<b>518</b>	<b>3.150</b>
<b>Pasivos corrientes</b>						
Deuda financiera	-	-	309	-	224	533
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	72	-	200	273
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>381</b>	<b>-</b>	<b>424</b>	<b>806</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

	Miles de euros
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	-
<b>Valor neto contable a 1/01/2015 (*)</b>	-
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	-
Dotación a la amortización	-
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	-
<b>Valor neto contable a 31/12/2015 (*)</b>	-
Altas por combinaciones de negocio (Nota 4)	18.311
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	21
Dotación a la amortización	(21)
<b>Coste</b>	
Amortización Acumulada	18.341
<b>Saldo a 31/12/2016</b>	<b>18.320</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

#### Seguros

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

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2016 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encuentra en garantía de devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del aparcamiento (Nota 14.a).

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

#### Procedimiento de valoración

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

Los resultados reconocidos en el epígrafe "reserva de revalorización" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 21 miles de euros.

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

La valoración ha sido realizada siguiendo la misma metodología descrita para las inversiones inmobiliarias (Nota 8).

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

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

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Terrenos y construcciones</u>
Coste	
Amortización Acumulada	7.070
Valor neto contable a 1/01/2015 (*)	<u>(490)</u>
	<u>6.580</u>
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	194
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	(13)
Dotación a la amortización	(181)
Coste	
Amortización Acumulada	7.264
Valor neto contable a 31/12/2015 (*)	<u>(684)</u>
	<u>6.580</u>
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Coste	202
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable - Amortización Acumulada	(19)
Dotación a la amortización	(183)
Trasposos - Coste	(7.466)
Trasposos - Amortización Acumulada	886
Coste	
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 31/12/2016	<u>-</u>
	<u>-</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2015 no existen elementos de inmovilizado material afectos a garantías ni restricciones a la titularidad.

A 1 de enero de 2015 los elementos de inmovilizado material, por importe de 6.580 miles de euros se encontraban en garantía de devolución de un préstamo hipotecario que ascendía a 355 miles de euros (Nota 14).

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2015 el inmovilizado material ha sido reconocido por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

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

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

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

La valoración ha sido realizada siguiendo la misma metodología descrita para las inversiones inmobiliarias (Nota 8).

**8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones</u>
	<u>inmobiliarias</u>
<b>Saldo a 1/1/2015 (*)</b>	<b>14.441</b>
Altas	415
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	193
<b>Saldo a 31/12/2015 (*)</b>	<b>15.049</b>
Trasposos	6.580
Altas	205
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	117.821
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.032
<b>Saldo a 31/12/2016</b>	<b>143.687</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	<u>2016</u>	<u>Miles de euros</u>
		<u>2015 (*)</u>
Ingresos por arrendamiento	973	425
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(542)	(143)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(247)	(286)
	<u>184</u>	<u>(4)</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

Los trasposos corresponden a los terrenos, construcciones e instalaciones técnicas de la gasolinera abanderada por Repsol, situada en Madrid en el Ensanche de Vallecas y puesta en funcionamiento en abril del 2012.

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 59.687 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 1.898 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 1.930 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 5 años.

#### Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	1/01/2015 (*)
Menos de un año	5.161	549	396
Entre uno y cinco años	17.886	1.655	1.559
Más de cinco años	21.235	546	306
	<b>44.282</b>	<b>2.750</b>	<b>2.261</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

#### Seguros

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

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos inmobiliarios por un importe de 100.461 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 5.743 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 5.784 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 61.554 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 1.475 miles de euros y a 1 de enero de 2015: 1.896 miles de euros) (Nota 14).

#### Procedimiento de valoración

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

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

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

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

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán los activos durante un período determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho período. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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

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

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

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

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

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 2.4 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

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

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

**9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS**

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

**Activos financieros**

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Créditos derivados y otros			Total		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	53	30	36	53	30	36
	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>36</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros					
	Activos financieros a corto plazo					
	Créditos derivados y otros			Total		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	950	265	817	950	265	817
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	1.019	127	489	1.019	127	489
	<b>1.969</b>	<b>392</b>	<b>1.306</b>	<b>1.969</b>	<b>392</b>	<b>1.306</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

**MEMORIA CONSOLIDADA**

(Expresado en miles de euros)

**Pasivos financieros**

		Pasivos financieros a largo plazo				Miles de euros	
Deuda financiera		Derivados y otros		Total			
31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
56.441	1.248	756	101	111	57.196	1.349	1.829
-	-	6.259	-	-	6.259	-	-
<b>56.441</b>	<b>1.248</b>	<b>7.015</b>	<b>101</b>	<b>111</b>	<b>63.456</b>	<b>1.349</b>	<b>1.829</b>

Débitos y partidas a pagar (Nota 14)  
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)

(\*) Cifras proforma no auditadas

		Pasivos financieros a corto plazo				Miles de euros	
Deuda financiera		Derivados y otros		Total			
31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015 (*)	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
11.749	227	4.711	234	273	16.460	461	806
-	-	91	-	-	91	-	-
<b>11.749</b>	<b>227</b>	<b>4.802</b>	<b>234</b>	<b>273</b>	<b>16.551</b>	<b>461</b>	<b>806</b>

Débitos y partidas a pagar (Nota 14)  
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

**9.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS**

Al 31 de diciembre de 2016, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

**Activos Financieros**

	Miles de Euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores	Total
Inversiones financieras en partes vinculadas (Nota 20)	213	-	-	-	-	-	213
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Otros activos financieros	167	-	-	-	-	53	220
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	216	-	-	-	-	-	216
- Clientes, partes vinculadas (Nota 20)	354	-	-	-	-	-	354
- Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	<b>950</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>1.003</b>

**Pasivos financieros**

	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	7.770	12.986	348	340	251	6.098	27.793
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	3.979	3.899	4.055	4.221	4.644	19.599	40.397
- Otros pasivos financieros	458	172	141	128	140	175	1.214
<b>Derivados</b>	-	-	-	-	6.259	-	6.259
<b>Deudas con partes vinculadas (Nota 20)</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91</b>
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	212	-	-	-	-	-	212
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 20)	4.012	-	-	-	-	-	4.012
- Acreedores varios	14	-	-	-	-	-	14
- Personal	16	-	-	-	-	-	16
	<b>16.552</b>	<b>17.057</b>	<b>4.544</b>	<b>4.689</b>	<b>11.294</b>	<b>25.871</b>	<b>80.006</b>



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

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

**10. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>			
- Otros activos financieros	53	30	36
	<u>53</u>	<u>30</u>	<u>36</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>			
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	216	41	218
- Clientes, partes vinculadas (Nota 20)	354	33	-
- Deudores varios	-	126	39
- Activos por impuesto corriente (Nota 17)	127	-	-
- Inversiones en entidades vinculadas a corto plazo (Nota 20)	213	-	505
- Otros activos financieros	167	65	55
	<u>1.077</u>	<u>265</u>	<u>817</u>
	<u>1.130</u>	<u>295</u>	<u>853</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo no había ningún importe vencido a 31 de diciembre de 2016 y 2015, ni a 1 de enero de 2015, por lo que no se ha reconocido deterioro alguno de las cuentas a cobrar.

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Hasta 3 meses	558	200	257
Entre 3 y 6 meses	7	-	-
Entre 6 y 12 meses	5	-	-
Más de 12 meses	-	-	-
	<u>570</u>	<u>200</u>	<u>257</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Tesorería	1.019	127	489
	<u>1.019</u>	<u>127</u>	<u>489</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### 12. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 el capital social de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. está compuesto 629.510 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Capital escriturado	18.917	18.497	18.497
Prima de emisión	54.779	-	-
	<u>73.696</u>	<u>18.497</u>	<u>18.497</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

#### 13. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

##### Reservas

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Reservas por revalorización de inmovilizado	289	136	-
Otros movimientos (Nota 4)	(14.214)	-	-
Reservas consolidadas	<u>(13.925)</u>	<u>136</u>	<u>-</u>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

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

Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante que se presentará al Accionista Único para su aprobación es la siguiente:

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Base de reparto</b>			
Pérdidas y ganancias	82	(31)	-
<b>Aplicación</b>			
Capital Social	-	(31)	-
Reserva legal	8	-	-
Otras reservas	74	-	-
	82	(31)	-



(\*) Cifras proforma no auditadas





**14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo</b>			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	20.023	1.018	1.250
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	36.518	230	468
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	6.259	-	-
- Otros pasivos financieros no corrientes	756	101	111
- Periodificaciones a largo plazo	46	48	50
	63.602	1.397	1.879
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>			
- Deudas con entidades de crédito (Nota 14.a)	7.770	86	307
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 14.b)	3.879	141	226
- Otros pasivos financieros	457	1	1
- Proveedores	212	146	200
- Proveedores partes vinculadas (Nota 20)	4.012	72	72
- Acreedores varios	14	-	-
- Remuneraciones pendientes de pago	16	15	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	314	15	-
- Deudas con partes vinculadas (Nota 20)	91	-	-
	16.765	476	806

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA  
(Expresada en miles de euros)

a) Deudas con entidades de crédito

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

ENTIDAD	FECHA DE VENCIMIENTO	DISPUESTO A 31/12/16	DISPUESTO A 31/12/15 (*)	DISPUESTO A 1/01/15 (*)	TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO EN 2016	TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO EN 2015 (*)	ACTIVO FINANCIADO
CAIXABANK	01/04/2038	27	27	28	3,57%	3,57%	Los Cisnes
BBVA	30/06/2024	192	215	246	3,57%	3,57%	Paris
CAIXABANK	01/09/2038	301	310	318	3,85%	3,85%	Sidney
BANKIA	03/08/2024	283	315	345	3,20%	3,39%	Atenas
BANKIA	03/08/2024	10	11	12	3,11%	3,39%	Robles II
IBERCAJA	31/10/2034	78	81	85	0,60%	0,75%	Álamos
BBVA	31/12/2024	72	80	89	0,60%	0,75%	Robles I
BANKIA	11/07/2025	17	19	21	3,20%	3,38%	Colmenar
BBVA	28/02/2038	40	43	55	3,39%	1,30%	Espartales
BBVA	30/06/2018	12.664	-	-	6%	-	Paracuellos
BANKIA	16/03/2017	7.384	-	-	6%	-	La Estación
SABADELL	30/12/2030	6.766	-	-	2,65%	-	(Colmenar)
PRÉSTAMO ICO							Parking Ortega
CAIXABANK	28/07/2016	-	-	355	-	-	y Gasset
							Gasolinera
Efecto coste amortizado		(130)	-	-			
Intereses devengados pendientes de pago		89	3	3			
<b>TOTAL</b>		<b>27.793</b>	<b>1.104</b>	<b>1.557</b>			

(\*) Cifras proforma no auditadas

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Notas 6 y 8). Devengan un tipo de interés variable de Euribor más margen, excepto los préstamos asociados a las promociones "Los Cisnes" y "Sidney" que devengan un tipo de interés fijo

Algunos de estos contratos de préstamo están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, y a 1 de enero de 2015 todos los ratios se consideran cumplidos.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 89 miles de euros (a 31 de diciembre de 2015: 3 miles de euros y a 1 de diciembre de 2015: 3 miles de euros). Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

b) Acreedores por arrendamiento financiero

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

Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio:	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
- Hasta 1 año	3.979	141	226
- Entre 1 y 5 años	36.418	230	468
- Más de 5 años	-	-	-
Gastos financieros no devengados	-	-	-
<b>Valor actual al cierre del ejercicio</b>	<b>40.397</b>	<b>371</b>	<b>694</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

Los arrendamientos financieros se capitalizan, al inicio del arrendamiento, por el valor razonable del inmueble arrendado o, si fuese menor, por el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento (Nota 2.19). Las correspondientes obligaciones de pago por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en deuda financiera a corto y largo plazo

#### c) Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

#### Días

	2016	2015 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	36	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	902	891
Total pagos pendientes	-	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

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

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

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

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

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

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

**15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	6.259	-	-
<b>Total</b>	<b>6.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

Los flujos de caja asociados a los derivados de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses de los contratos de deuda detallados en la Nota 14 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

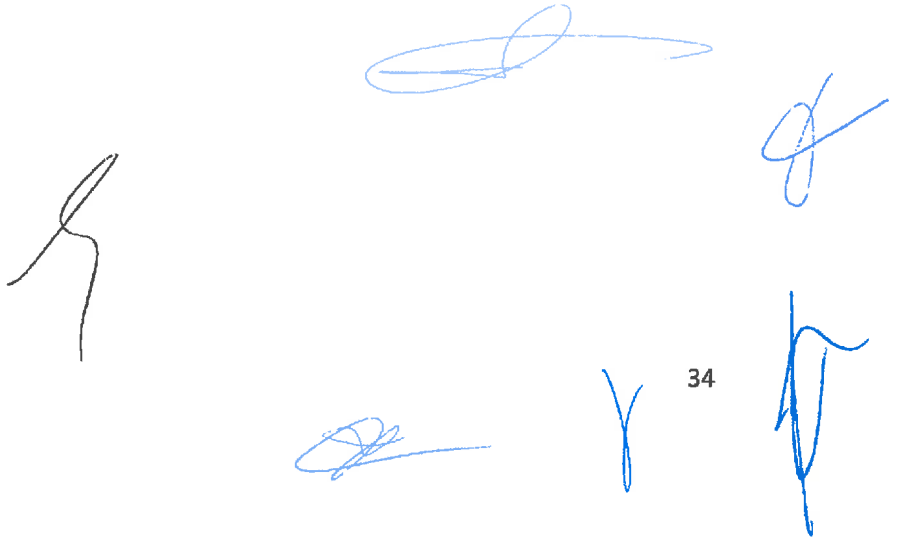
Como parte de las combinaciones de negocios descritas en la nota 4 el Grupo adquiere pasivos por derivados financieros por importe de 7.593 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 58.616 miles de euros (2015:0).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el ejercicio 2016 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -1.334 miles de euros.

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que asciende 261 miles de euros (2015: 0) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, dentro del resultado financiero.

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



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top center, a signature on the left, a signature at the bottom center, and a signature on the right.

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

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

**16. IMPUESTOS DIFERIDOS**

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Amortización no deducible	31	11	13
Ajustes al valor razonable de inversiones Inmobiliarias	4.706	-	-
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	216	-	-
<b>Total Activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4.953</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros		
	31/12/2016	31/12/2015 (*)	01/01/2015 (*)
Libertad de amortización	17.113	1.130	1.661
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	5.364	-	-
Ajustes al valor razonable del inmovilizado intangible	2.573	-	-
Ajustes al valor razonable del inmovilizado material	-	45	-
Otros	17	61	57
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>25.067</b>	<b>1.236</b>	<b>1.718</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	11	-	-	11
Combinaciones de negocios (Nota 4)	23	4.706	224	4.953
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(3)	-	(8)	(11)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>31</b>	<b>4.706</b>	<b>216</b>	<b>4.953</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Saldo a 1 de enero de 2015 (*)	13	13
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(2)	(2)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015 (*)</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

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

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

	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>				
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>1.130</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>1.236</b>
Combinaciones de negocios (Nota 4)	16.456	6.832	-	23.288
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(473)	1.009	(2)	534
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	51	-	51
Otros movimientos	-	-	(42)	(42)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>17.113</b>	<b>7.937</b>	<b>17</b>	<b>25.067</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Otros	Total
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>				
<b>Saldo a 1 de enero de 2015 (*)</b>	<b>1.661</b>	<b>-</b>	<b>57</b>	<b>1.718</b>
Cargo (abono) a pérdidas y ganancias	(531)	-	4	(527)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	45	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015 (*)</b>	<b>1.130</b>	<b>45</b>	<b>61</b>	<b>1.236</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El Grupo ha procedido al reconocimiento de los correspondientes activos y pasivos por impuestos diferidos derivados de las variaciones de valor del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias registradas a su valor razonable. No obstante, éstos no se realizarán en tanto en cuanto los activos no sean enajenados; la Dirección del Grupo no contempla la enajenación de estos activos en su estrategia de negocio.

**17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

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

El gasto por impuesto sobre sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Impuesto(gasto)/ corriente	(58)	(525)
Impuesto diferido (Nota 16)	(545)	525
<b>Total Ingreso/(Gasto) por Impuesto</b>	<b>(603)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El Impuesto sobre beneficios del Grupo difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo aplicable a los beneficios de las sociedades consolidadas. La conciliación entre el importe teórico de impuesto sobre beneficios y el gasto por impuesto se muestra a continuación:



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

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

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>3.242</b>	<b>386</b>
Impuesto teórico a tipo aplicable (25%)	(811)	(97)
Ingresos no tributables/(Gastos no deducibles)	208	97
<b>(Gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>(603)</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios abiertos desde 2012.

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

**18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**19. INGRESOS Y GASTOS**

**A) Ingresos**

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

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Arrendamientos	973	425
Parking	131	-
Explotación de gasolinera	4.296	4.474
<b>TOTAL</b>	<b>5.400</b>	<b>4.899</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**B) Coste de ventas**

El desglose de costes de ventas por actividad es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Arrendamientos	(1.276)	(131)
Parking	(15)	-
Explotación de gasolinera	(3.468)	(3.777)
<b>TOTAL</b>	<b>(4.759)</b>	<b>(3.908)</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

**C) Gastos de personal**

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

	Miles de euros	
	2.016	2015 (*)
Sueldos, salarios y asimilados	253	161
Cargas sociales	78	32
	<b>331</b>	<b>193</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

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

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

Categoría	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	4	4
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	6	6
	<b>10</b>	<b>10</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015:

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

	2015 (*)		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-
Jefes administrativos, técnicos y de obra	4	-	4
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	5	1	6
	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación, con discapacidad mayor o igual al 33% por categoría es de 0 empleados en 2016 y 2015.

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

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

**D) RESULTADO FINANCIERO**

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
<b>Gastos financieros</b>	462	47
<b>Por deudas con terceros</b>	462	47
Intereses de Deudas L/P Entidades de Crédito	462	47

(\*) Cifras proforma no auditadas

**20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

La matriz última de Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., la cual es propietaria del 100% del Capital de la misma. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 y a 1 de enero de 2015, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

**31 de diciembre 2016**

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

**31 de diciembre 2015 (\*)**

Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Cuenta corriente
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	33	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(72)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

**1 de enero de 2015 (\*)**

Empresas del grupo	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Inversiones a corto plazo	Cuenta corriente
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-	505	-
Elecor, S.A.U.	-	(72)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>505</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

2016				
Empresas del grupo	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	160	(99)	(590)	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	829	(739)	-	(45)
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	4	(5)	-	-
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	19	(88)	-	-
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.016</b>	<b>(930)</b>	<b>(590)</b>	<b>(45)</b>

2015 (*)				
Empresas del grupo	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Cifras proforma no auditadas

#### Contratos con el Accionista Único

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

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

La cuenta a pagar por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. derivada de estas transacciones, que ascendía a 45.218 miles de euros, fue compensada mediante el aumento de capital llevado a cabo con fecha 5 de diciembre de 2016 por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, descrito en la Nota 12.

#### Garantías recibidas de partes vinculadas

El Accionista Único de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 25.016 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (31 de diciembre y a 1 de enero de 2015: 0).

## 21. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2015 y 2016, no se ha devengado importe alguno en concepto de retribución por los miembros del Consejo de Administración.

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### Retribución y préstamos al personal de alta dirección

	Miles de euros	
	2016	2015 (*)
Sueldos, dietas y otras remuneraciones	3	-
Indemnizaciones por cese	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-
	3	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

Durante el ejercicio 2016 y 2015, el Grupo no concedió préstamos al personal de alta dirección ni al Consejo de administración.

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

#### Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

## 22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El grupo ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

El principal aspecto medioambiental generado por la propia actividad de las sociedades que supone riesgo para el medio ambiente, es la generación de residuos peligrosos.

## 23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios y sus contratos de arrendamiento, con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por un período de 10 años. El contrato incluye entre otros la prestación de servicios de gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos.

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

Con fecha 8 de febrero de 2017 el Accionista Único de la Sociedad dominante aprobó un aumento de capital por importe de 4.101 miles de euros mediante la creación de 136.464 nuevas acciones con un valor nominal de 30,05 euros con una prima de emisión total de 12.293 miles de euros desembolsados íntegramente por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

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

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

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

El 10 de febrero de 2017 el Grupo ha cancelado de forma anticipada el préstamo hipotecario que mantenía en relación con la promoción de viviendas VPPAOC de Paracuellos del Jarama mediante, así como el derivado relativo a la cobertura del mismo mediante el desembolso de 13.694 miles de euros.

**24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 50 miles de euros (2015:0)

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Grupo, ascendieron a 4,5 miles de euros (2015: 0).



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

**ANEXO I – Detalle de inmuebles**

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	
Grupo Ortiz Properties, S.A.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	
	OFICINAS	Santa María Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdatorres de Jarama, 31 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Cisnes	Calle Entrepeñas, 62, Portal C, Local 1, Ensanche de Vallecas (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de Y, 2 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de Y, 25 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Alamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles II	Calle Alto de Sartenilla, 12 (Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Fuenlabrada	Avenida UNIVERSIDAD, Nº 2-4-6, Planta BAJA (Fuenlabrada, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Maqua	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 (Gozón, Asturias)	
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Bañía-Mieres	Polígono Industrial Vega de Bañía, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	
	OFICINAS	Pedregal-Mieres	Calle Manuel Pedregal, 3, planta 1ª, puerta 1 (Mieres, Asturias)	
	ESTACION DE SERVICIO	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	
	Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar el Viejo, Madrid)
		VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)
		VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)
	Ortega y Gasset, S.A.U.	APARCAMIENTOS	Parking	Calle General Díaz Porlier, 56 (Madrid)

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad Dominante firmó un contrato de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios y sus contratos de arrendamiento, con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por un período de 10 años. El contrato incluye entre otros la prestación de servicios de gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos.

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

Al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de iniciar los trámites para la admisión a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil durante el ejercicio 2017.

La estrategia empresarial del Grupo consiste en explotar y alquilar la cartera de activos existente, mediante la gestión inmobiliaria de los activos en cartera, maximizando la eficacia y la rentabilidad de los inmuebles para aprovechar sus flujos de caja y revalorización futura.

#### 2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Los activos inmobiliarios del Grupo han mostrado un comportamiento excelente durante 2016, alcanzando tasas de ocupación muy elevadas.

A continuación se muestra la evolución de los niveles de ocupación por tipo de activo durante los últimos meses:

<u>% Ocupación</u>	4º Trimestre 2015	1º Trimestre 2016	2º Trimestre 2016	3º Trimestre - 2016	4º Trimestre -2016
Oficinas	83,6%	83,6%	86,3%	91,7%	97,1%
Residencial	72,0%	83,8%	98,9%	97,8%	96,6%
Naves	82,7%	82,7%	82,7%	82,7%	82,7%
Locales	58,6%	58,6%	67,0%	68,3%	65,2%
Aparcamiento	67,6%	80,5%	84,4%	85,8%	100,0%
Estación de Servicio	74,0%	74,0%	74,0%	74,0%	100,0%
TOTAL	74,8%	80,8%	87,6%	89,3%	92,8%

#### 3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir



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

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016**

cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

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

**4. MEDIO AMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo. La misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

**5. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

**6. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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

Días

	2016	2015 (*)
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	36	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	902	891
Total pagos pendientes	-	-

(\*) Cifras proforma no auditadas

**7. ACTIVIDADES DE I+D+i**

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2016.

**8. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

La nota 23 de la memoria adjunta recoge los hechos destacables ocurridos desde el cierre del ejercicio hasta la fecha.

**9. EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA**

En la nota 19 de la memoria adjunta se muestra la evolución de la plantilla del Grupo en el ejercicio 2016.

**10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

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