

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44
28051 Madrid**

Madrid, 10 de octubre de 2019.

Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (en adelante "GOP", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del 2.019:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- II. Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- III. Información Financiera Individual correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Juan Antonio Carpintero López
Presidente del Consejo de Administración



**Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos consolidados
al 30 de junio de 2019



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

10 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Num. 01/19/15790

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(Expresados en miles de euros)

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

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS

CONSOLIDADOS

- 2.1 Bases de presentación
- 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
- 2.3 Uso de estimaciones
- 2.4 Consolidación
- 2.5 Empresa en funcionamiento
- 2.6 Información financiera por segmentos
- 2.7 Inmovilizado intangible
- 2.8 Inversiones inmobiliarias
- 2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
- 2.10 Activos financieros
- 2.11 Derivados financieros y cobertura contable
- 2.12 Pasivos financieros
- 2.13 Compensación de instrumentos financieros
- 2.14 Patrimonio neto
- 2.15 Impuestos corrientes y diferidos
- 2.16 Arrendamientos
- 2.17 Provisiones y pasivos contingentes
- 2.18 Reconocimiento de ingresos
- 2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo
- 2.20 Estado de flujos de efectivo

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

8. ACTIVOS FINANCIEROS

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

12. PASIVOS FINANCIEROS

- 12.a Deudas con entidades de crédito
- 12.b Acreedores por arrendamiento financiero

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

17. INGRESOS Y GASTOS

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

ANEXO I – Detalle de inmuebles



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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		206.402	185.894
Inmovilizado intangible	6	-	21.780
Derechos de superficie		-	21.780
Inversiones Inmobiliarias	7	200.647	158.514
Inversiones financieras a largo plazo	8	815	777
Activos por impuesto diferido	14	4.940	4.823
ACTIVO CORRIENTE		2.168	1.061
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	821	580
Activos por impuesto corriente		1	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	12	89
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.334	392
TOTAL ACTIVO		208.570	186.955

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

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		120.952	103.030
Capital Social	10	28.772	23.018
Prima de emisión	10	74.353	62.223
Ganancias Acumuladas	11	15.616	17.403
Dividendo a cuenta		-	(2.504)
Ajustes por cambios de valor	13	2.211	2.890
PASIVO NO CORRIENTE		79.698	77.567
Deuda financiera	12	46.383	48.801
Instrumentos financieros derivados	12, 13	4.178	3.499
Otros pasivos financieros no corrientes	12	1.264	1.179
Pasivos por impuesto diferido	14	27.819	24.032
Periodificaciones a largo plazo		54	56
PASIVO CORRIENTE		7.920	6.358
Deuda financiera	12	4.516	4.454
Otros pasivos financieros corrientes	12	1.409	99
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	12	1.520	1.504
Pasivos por impuesto corriente	12, 14	475	301
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		208.570	186.955

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

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2019	30/06/2018
Ingresos Ordinarios	17	3.758	3.660
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	17	-	-
Otros ingresos de explotación	17	842	798
Gastos de personal	17	(66)	(64)
Otros gastos de explotación	17	(1.744)	(1.701)
Amortización de inmovilizado	6	(80)	(121)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		1	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6 y 7	(176)	(7)
Otros resultados		2	2
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.537	2.568
Ingresos financieros	17	24	62
Gastos financieros	17	(992)	(1.015)
RESULTADO FINANCIERO		(968)	(953)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.569	1.615
Impuestos sobre beneficios	15	54	23
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.623	1.638
Atribuible a:			
Propietarios de la Dominante		1.623	1.638
Participaciones no dominantes		-	-
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,31	0,33

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

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del período		1.623	1.638
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	(679)	230
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6	80	121
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	14	-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(599)	351
Total resultado global consolidado del período		1.024	1.989

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 13)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2018	23.018	63.667	4.154	-	2.377	93.216
Resultado consolidado del período	-	-	1.638	-	-	1.638
Otro resultado global consolidado del período	-	-	121	-	230	351
Total resultado global consolidado del período	-	-	1.759	-	230	1.989
Transacciones con socios o propietarios:						
Distribución de dividendos	-	-	(261)	(400)	-	(661)
Distribución de Prima de emisión	-	(1.444)	-	-	-	(1.444)
Otros movimientos	-	-	(7)	-	-	(7)
SALDO 30 DE JUNIO 2018	23.018	62.223	5.645	(400)	2.607	93.093
SALDO 1 DE ENERO 2019	23.018	62.223	17.403	(2.504)	2.890	103.030
Resultado consolidado del período	-	-	1.623	-	-	1.623
Otro resultado global consolidado del período	-	-	80	-	(679)	(599)
Total resultado global consolidado del período	-	-	1.703	-	(679)	1.024
Transacciones con socios o propietarios:						
Aumento de capital	5.754	13.551	-	-	-	19.305
Distribución de dividendos	-	-	(3.465)	2.504	-	(961)
Distribución de Prima de emisión	-	(1.421)	-	-	-	(1.421)
Otros movimientos	-	-	(25)	-	-	(25)
SALDO 30 DE JUNIO 2019	28.772	74.353	15.616	-	2.211	120.952

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de 6 meses terminado el	
		30/06/2019	30/06/2018
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.569	1.615
Ajustes del resultado		1.223	1.080
Amortización del inmovilizado	5	80	121
Imputación de subvenciones		(1)	(1)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias		176	7
Ingresos financieros	17	(24)	(62)
Gastos financieros	17	992	1.015
Cambios en el capital corriente		(1.242)	(1.156)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(131)	(184)
Acreedores y otras cuentas a pagar		174	21
Pago de intereses		(912)	(992)
Otros activos y pasivos		(373)	31
Pago por Impuesto sobre sociedades		-	(32)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.550	1.539
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(16.923)	-
Combinaciones de negocios (*)		(16.923)	-
Cobros por desinversiones		521	3.441
Inmovilizado intangible		266	35
Inversiones inmobiliarias		205	-
Créditos a empresas vinculadas	8	50	3.406
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(16.402)	3.441
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		19.208	(1.814)
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	10	19.305	-
Distribución de Prima de emisión		(97)	(1.814)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.453)	(2.100)
Devolución y amortización de		(2.453)	(2.100)
Deudas con entidades de crédito		(2.453)	(2.100)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Pago de dividendos		(961)	(261)
Dividendos		(961)	(261)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		15.794	(4.175)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		942	805
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		392	460
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		1.334	1.265

(*) Corresponde a la contraprestación transferida en efectivo por la combinación de negocios neta del efectivo de la sociedad adquirida (Nota 4).

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

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

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

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó en España el 25 de octubre de 2016, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. La constitución de la Sociedad fue fruto de la reestructuración llevada a cabo por el entonces Accionista Único, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, que se encontraban bajo control común. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Avenida Ensanche de Vallecas, 44, 28051 Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

b) Régimen regulatorio

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

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

1

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

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

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

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

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

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2019:

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

Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad dominante adquirió el control de la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U. mediante la adquisición del 100% de sus acciones (Nota 4).

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

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

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

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

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

2.1 Bases de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, que se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el grupo al 30 de junio de 2019, han sido preparados por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2018. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados el 31 de diciembre de 2018.

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

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

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 6 de marzo de 2019.

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

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 8 de octubre de 2019. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2019.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIIF 9 (Modificación) – "Componente de pago anticipado con compensación negativa."
- CINIIF 23 – "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 28 (Modificación) – "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."

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

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

- NIC 19 (Modificación) – “Modificación, reducción o liquidación del plan.”
- Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:
 - NIC 12 – “Impuesto sobre las ganancias.”
 - NIC 23 – “Costes por intereses.”
 - NIIF 11 – “Acuerdos conjuntos.”
 - NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

- b) 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 esta nota.

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 “Contratos de seguros.”
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio.”
- NIC 1 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Definición de material.”

El Grupo se encuentra en fase de análisis de los impactos que puedan llegar a tener la nueva normativa en las cuentas anuales consolidadas.

2.3 Uso de estimaciones

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

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

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

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (RICS).

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

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

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

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

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

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

Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 7 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 200.647 miles de euros a 30 de junio de 2019 (31 de diciembre de 2018: 158.514 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.

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

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

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

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

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su

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

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

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

2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance intermedio resumido consolidado, al 30 de junio de 2019 el pasivo corriente supera al activo corriente en 5.752 miles de euros (31 de diciembre 2018: 5.297 miles de euros), motivado principalmente por las cuotas a satisfacer de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas en los próximos 12 meses (Nota 12) y por el pago del reparto de la prima de emisión que se realizará el 15 de julio de 2019.

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

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

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

la financiación bancaria suscrita por el Grupo y el Plan de negocio, que contempla una amortización de sólo 500 miles de euros en 2019.

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

2.6 Información financiera por segmentos

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

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

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

2.7 Inmovilizado intangible

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

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

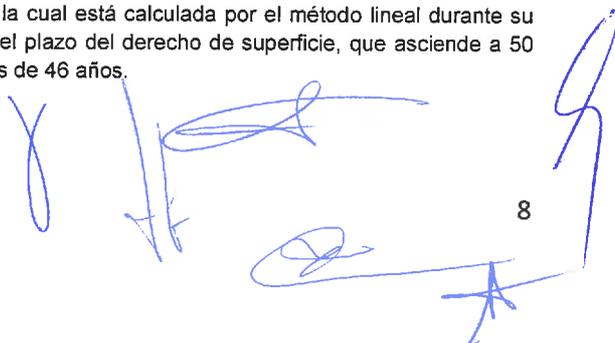
Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de los elementos de inmovilizado intangible se reconocen en el período en que se producen de la siguiente forma:

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

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

A 31 de diciembre de 2018 bajo este epígrafe se registraban los derechos de superficie sobre la finca destinada a la construcción y posterior explotación de un aparcamiento subterráneo (Nota 6). 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 46 años.



8

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

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

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el período de 6 meses finalizado en 30 de junio de 2019 ha ascendido a 80 miles de euros (30 de junio de 2018: 121).

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

Con fecha 1 de mayo de 2019, Ortega y Gasset Park, S.A.U. firmó un contrato de arrendamiento operativo de dicho inmueble con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., por lo que los derechos de superficie han sido reclasificados al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (Nota 6 y 7).

2.8 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

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

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

2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el

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

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

importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

2.17 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

Aparcamiento

La actividad del Grupo incluía la explotación de un aparcamiento subterráneo fruto del contrato de derecho de superficie descrito en la Nota 6. El Grupo arrendó el aparcamiento a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con fecha 1 de mayo de 2019, fecha en la cual el Grupo deja de explotar el aparcamiento.

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.

Con fecha 1 de mayo de 2019 la Sociedad Dominante firmó un contrato de arrendamiento operativo con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A sobre el inmueble en el que se encuentra el aparcamiento, por lo que ha pasado a explotarse mediante la obtención de rentas de alquiler.

Ingresos por intereses

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

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.20 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

3. GESTIÓN 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 periodo de seis meses terminado del 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	187	421
Endeudamiento del Grupo(*)	50.899	53.255
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	0,4%	0,8%

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

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

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se 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.

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

3.1. Gestión del riesgo capital

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Deuda financiera	50.899	53.255
(Efectivo y otros activos líquidos equivalentes)	(1.334)	(392)
Deuda financiera neta	49.565	52.863
Patrimonio neto	120.952	103.030
Apalancamiento (*)	29,07%	33,91%

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

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

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

<u>Pasivos</u>	30 de junio de 2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	4.178	-	4.178
Total Pasivos	-	4.178	-	4.178

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

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad dominante adquirió el control de la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U. mediante la adquisición del 100% de sus acciones.

El valor de la combinación de negocios se detalla a continuación:

	El Arce de Villalba, S.L.U.
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	20.955
Fianzas depositadas	40
Activos por impuesto diferido	145
Cuentas a cobrar	22
Efectivo	177
Total activos	21.339
Fianzas recibidas	71
Débitos y partidas a pagar	86
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 14)	4.082
Total pasivos	4.239
ACTIVOS Y PASIVOS A VALOR RAZONABLE	17.100
Contraprestación transferida	17.100
COSTE DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	17.100

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 ajustarlas conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

	Miles de euros					
Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	1.658	906	386	541	267	3.758
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	548	248	23	11	12	842
Gastos de personal	-	-	(66)	-	-	(66)
Gastos operativos	(737)	(277)	(394)	(321)	(15)	(1.744)
Amortización	-	-	-	(80)	-	(80)
Imputación de subvenciones	-	-	1	-	-	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(111)	(65)	-	(176)
Otros resultados	1	1	-	-	-	2
Resultado de explotación	1.470	878	(161)	86	264	2.537
Ingresos financieros	-	-	24	-	-	24
Gastos financieros	(674)	(167)	(30)	(121)	-	(992)
Resultado financiero	(674)	(167)	(6)	(121)	-	(968)
Resultado antes de impuestos	796	711	(167)	(35)	264	1.569
Impuestos sobre las ganancias	8	-	30	16	-	54
Resultado consolidado del período	804	711	(137)	(19)	264	1.623

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

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

Período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	Miles de euros					
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Prestación de servicios	1.614	817	409	590	230	3.660
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	534	223	19	21	2	798
Gastos de personal	-	-	(64)	-	-	(64)
Gastos operativos	(718)	(275)	(339)	(365)	(4)	(1.701)
Amortización	-	-	-	(121)	-	(121)
Imputación de subvenciones	-	-	1	-	-	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	-	(7)	-	(7)
Otros resultados	-	-	-	2	-	2
Resultado de explotación	1.429	765	26	120	227	2.568
Ingresos financieros	-	-	62	-	-	62
Gastos financieros	(775)	(134)	(12)	(95)	-	(1.015)
Resultado financiero	(775)	(134)	50	(95)	-	(953)
Resultado antes de impuestos	655	631	77	25	227	1.615
Impuestos sobre las ganancias	21	-	-	2	-	23
Resultado consolidado del período	676	631	77	27	227	1.638

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

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

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

Miles de euros

30 de junio de 2019

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Estación de servicio	Total
Activos no corrientes						
Activo intangible	-	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	80.616	75.684	15.372	21.495	7.480	200.647
Inversiones financieras a largo plazo	476	155	184	-	-	815
Activos por impuestos diferidos	4.722	115	9	94	-	4.940
	85.814	75.954	15.565	21.589	7.480	206.402
Activos corrientes						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	592	42	82	105	-	821
Activo por impuesto corriente	-	-	1	-	-	1
Inversiones financieras a corto plazo	4	2	4	2	-	12
Efectivo	54	293	187	800	-	1.334
	650	337	274	907	-	2.168
Pasivos no corrientes						
Deuda financiera	26.375	13.889	368	5.751	-	46.383
Derivados	3.889	-	-	289	-	4.178
Otros pasivos financieros no corrientes	514	240	444	41	25	1.264
Pasivos por impuestos diferidos	10.689	13.662	601	2.551	316	27.819
Periodificaciones a largo plazo	-	-	54	-	-	54
	41.467	27.791	1.467	8.632	341	79.698
Pasivos corrientes						
Deuda financiera	4.147	81	11	277	-	4.516
Otros pasivos corrientes	-	8	1.374	27	-	1.409
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	473	158	461	428	-	1.520
Pasivo por impuesto corriente	204	201	65	5	-	475
	4.824	448	1.911	737	-	7.920

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

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

Miles de euros

31 de diciembre 2018

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

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

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

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros
	Derechos de superficie
Coste	19.663
Amortización Acumulada	(263)
Valor neto contable a 1/01/2018	19.400
Bajas por cesión de plazas	(84)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	2.706
Dotación a la amortización	(242)
Coste	22.285
Amortización Acumulada	(505)
Valor neto contable a 31/12/2018	21.780
Bajas por cesión de plazas	(285)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	80
Dotación a la amortización	(80)
Traspaso a inversión inmobiliaria -Coste	(22.080)
Traspaso a inversión inmobiliaria -Amortización Acumulada	585
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Saldo a 30/06/2019	-

A 31 de diciembre de 2018 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 periodo de explotación, que vencerá el 8 de octubre de 2064.

Las bajas durante el primer semestre de 2019 corresponden a la cesión del derecho de uso de 6 plazas destinadas a residentes, que han dado lugar a una pérdida por importe de 65 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Con fecha 1 de mayo de 2019, Ortega y Gasset Park, S.A.U. firmó un contrato de arrendamiento operativo de dicho inmueble con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., en virtud del cual los derechos de superficie han sido traspasados al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (Nota 7).

Las bajas del primer semestre del ejercicio 2018 correspondieron a la cesión del derecho de uso de 1 plaza destinada a residentes, que ha dado lugar a una pérdida por importe de 7 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

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

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

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

Asimismo, el Grupo tenía depositados avales por valor de 121 miles de euros en relación con los derechos de superficie a 31 de diciembre de 2018.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2018 los derechos de superficie fueron reconocidos por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

Los resultados reconocidos en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación ascienden a 4.282 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018: 4.202 miles de euros).

El valor de mercado del activo intangible fue determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2018.

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1/01/2017	151.325
Altas	-
Bajas	(1.054)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.243
Saldo a 31/12/2018	158.514
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	20.955
Traspaso de inmovilizado intangible (Nota 6)	21.495
Bajas	(317)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	-
Saldo a 30/06/2019	200.647

Las altas producidas durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 por combinaciones de negocio corresponden a la adquisición de la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U. (Nota 4).

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

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

Asimismo, con fecha 1 de mayo de 2019, Ortega y Gasset Park, S.A.U. firmó un contrato de arrendamiento operativo con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A sobre el inmueble en el que se encuentra el aparcamiento de Ortega y Gasset descrito en la nota 6, que ha pasado a explotarse por el Grupo mediante la obtención de rentas de alquiler. Por tanto, dicho activo ha sido traspasado del epígrafe "Inmovilizado Intangible" a "Inversiones Inmobiliarias" en dicha fecha.

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.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Periodo de 6 meses terminado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos por arrendamiento	3.391	3.070
Otros ingresos de explotación	830	776
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.124)	(1.029)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(38)	(32)
	3.059	2.785

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 30 de junio de 2019 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 71.390 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018: 71.390 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 12 años.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un periodo de entre 4 y 18 años.

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

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Menos de un año	7.573	5.807
Entre uno y cinco años	26.098	19.312
Más de cinco años	27.255	25.647
	60.925	50.766

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

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

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 30 de junio de 2019, existen activos inmobiliarios por un importe de 150.665 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018: 130.650 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 50.899 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018: 47.062 miles de euros) (Nota 12).

Procedimiento de valoración

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

El valor de mercado del activo intangible ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	815	777
	<u>815</u>	<u>777</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	324	191
- Clientes, partes vinculadas (Nota 18)	9	11
- Activos por impuesto corriente (Nota 14)	1	-
- Otros créditos con las administraciones públicas	487	378
- Créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	-	51
- Otros activos financieros	12	38
	<u>833</u>	<u>669</u>
	<u>1.648</u>	<u>1.446</u>

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

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	324	191
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	9	11
	<u>333</u>	<u>202</u>

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

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

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Tesorería	1.334	392
	1.334	392

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

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Capital escriturado	28.772	23.018
Prima de emisión	74.353	62.223
	103.125	85.241

Con fecha 20 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó y delegó en el Consejo de Administración la facultad de realizar un aumento de capital por importe de 5.754 miles de euros mediante la creación de 1.237.501 acciones con un valor nominal de 4,65 y una prima de emisión de 10,95 euros por acción, que fue satisfecha el 17 de mayo de 2019.

A 30 de junio de 2019 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está compuesto por 6.187.505 acciones ordinarias totalmente suscritas y desembolsadas, que gozan de iguales derechos políticos y económicos (31 de diciembre de 2018: 4.950.004 acciones).

Asimismo, con fecha 6 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 3.500 miles de euros en el ejercicio 2019. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 97 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2019.

Con fecha 25 de junio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2019 por un importe de 1.323 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de julio de 2019.

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2019 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa de 49,73% (a 31 de diciembre de 2018: 48,81%).

Adicionalmente Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad Dominante del 1,29% (a 31 de diciembre de 2018: 1,29%).

Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación

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

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

durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 30 de junio de 2019 ni 2018 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	1.623	1.638
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	5.259.379	4.950.004
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,31	0,33

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Reserva legal	422	37
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.556	4.475
Otras reservas	9.015	2.060
Reservas consolidadas	13.993	6.572
Resultado consolidado	1.623	10.831
Ganancias acumuladas	15.616	17.403

Política de distribución de dividendos

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

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

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros

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

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

inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

En cumplimiento de esta política con fecha 6 de marzo de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo de 3.465 miles de euros, de los cuales 2.504 habían sido pagados como dividendo a cuenta durante el ejercicio 2018 y los 961 miles de euros restantes fueron satisfechos el 1 de abril de 2019.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	20.008	20.337
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	26.375	28.464
- Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	4.178	3.499
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.264	1.179
- Periodificaciones a largo plazo	54	56
	51.879	53.535
Pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 12.a)	369	387
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 12.b)	4.147	4.067
- Otros pasivos financieros	1.401	99
- Proveedores	1.005	687
- Proveedores partes vinculadas (Nota 18)	167	246
- Acreedores varios	2	1
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	341	565
- Pasivo por impuesto corriente	475	301
- Deudas con partes vinculadas (Nota 18)	8	-
	7.920	6.358
	59.799	59.893

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

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

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

a) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 30 de junio de 2019	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	79	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	192	-	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	-	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+0,60%	22	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	36	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	-	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	50	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	14.000	81	(112)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.097	40	(108)
TOTAL				20.476	121	(220)

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2018	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	94	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	239	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	202	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	23	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	38	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	14	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	50	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	14.000	-	(130)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.324	54	(185)
TOTAL				20.984	55	(315)

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

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

Durante el primer semestre de 2019 el Grupo procedió a la amortización de los siguientes préstamos:

- Préstamo suscrito con Bankia para la financiación de la promoción de garajes y locales de la promoción Atenas con vencimiento 3 de agosto de 2024.
- Préstamo suscrito con Bankia para la financiación de dos plazas de garaje en Colmenar el Viejo con vencimiento 11 de julio de 2025.

Algunos de estos contratos de préstamo están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, que son habituales en el sector en el que opera el Grupo. A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 todos los ratios se consideran cumplidos.

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

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

Al 30 de junio de 2019 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 131 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018: 67 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:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Importe total de los pagos futuros mínimos al cierre del ejercicio:		
- Hasta 1 año	4.137	4.055
- Entre 1 y 5 años	14.875	15.776
- Más de 5 años	11.500	12.688
Gastos financieros no devengados	10	12
Valor actual al cierre del ejercicio	30.522	32.531

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

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	4.178	3.499
Total	4.178	3.499

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

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

Al 30 de junio de 2019 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 34.377 miles de euros (31 de diciembre de 2018: 39.296 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo de seis meses terminado del 30 de junio de 2019 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -679 miles de euros (30 de junio de 2018: 230 miles de euros).

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

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

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que ascienden a 486 miles de euros (30 de junio de 2018: 551 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, dentro del resultado financiero.

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

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Amortización no deducible	37	24
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.707	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	196	93
Total Activos por impuestos diferidos:	4.940	4.823

	Miles de euros	
	30/06/2019	31/12/2018
Libertad de amortización	18.665	16.253
Ajustes al valor razonable de activos fijo	8.854	7.779
Total Pasivos por impuestos diferidos:	27.819	24.032

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 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 2019	24	4.706	93	4.823
Combinación de negocios (Nota 4)	11	-	134	145
Cargo (abono) a resultados	2	-	(30)	(28)
Saldo a 30 de junio de 2019	37	4.706	197	4.940

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2018 fue el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			Total
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	
Saldo a 1 de enero de 2018	28	4.706	87	4.821
Cargo (abono) a resultados	(4)	-	6	2
Saldo a 31 de diciembre de 2018	24	4.706	93	4.823

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros		Total
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	
Saldo a 1 de enero de 2019	16.253	7.779	24.032
Combinación de negocios (Nota 4)	2.655	1.427	4.082
Cargo (abono) a resultados	(243)	(52)	(295)
Saldo a 30 de junio de 2019	18.665	9.154	27.819

El movimiento habido en el ejercicio se debe a la incorporación de El Arce de Villalba, S.L.U. al perímetro de consolidación.

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

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

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante el período de 6 meses finalizado en dichas fechas, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

17. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

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

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2019	2018
Otros arrendamientos	146	145
Conservación y reparación	415	465
Servicios profesionales independientes	188	214
Primas de seguros	101	53
Servicios bancarios	11	12
Suministros	188	187
Otros servicios	210	164
Tributos	485	461
TOTAL	1.744	1.701

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

D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	58	57
Cargas sociales	8	7
	66	64

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

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

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

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

Categoría	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2019	2018
Dirección	1	1
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	1	1

E) Resultado Financiero

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2019	2018
Ingresos financieros	24	62
Por intereses créditos a empresas vinculadas	24	41
Por intereses de bonos de empresas vinculadas	-	21
Gastos financieros	(992)	(1.015)
Por deudas con empresas vinculadas	(14)	-
Por intereses de deudas con terceros	(978)	(1.015)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

La matriz última de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., la cual es propietaria del 49,73% del capital de la misma a 30 de junio de 2019 (a 31 de diciembre de 2018: 48,81%).

A 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Empresas vinculadas	Miles de euros			
	30 de junio de 2019			
	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Préstamos a corto plazo	Otros pasivos financieros
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	(110)	(8)	(658)
Elecor, S.A.U.	-	(57)	-	-
Fortem Integral, S.L.	9	-	-	-
TOTAL	9	(167)	(8)	(658)

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

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

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

A 30 de junio de 2019 y 2018, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros				
30 de junio 2019				
Empresas vinculadas	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	936	(313)	(14)	24
Agrícola El Casar, S.L.U.	57	(5)	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(27)	-	-
Fortem Integral, S.L.	22	-	-	-
TOTAL	1.015	(345)	(14)	24

Miles de euros				
30 de junio 2018				
Empresas vinculadas	Ventas	Compras	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	829	(467)	-	62
Agrícola El Casar, S.L.U.	56	-	-	-
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	-	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(68)	-	-
Indag, S.A.U.	-	-	-	-
TOTAL	885	(535)	-	62

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355.000 euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.

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

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

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

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

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

Con fecha 11 de junio de 2019 se ha firmado una adenda a dicho contrato para incorporar al mismo a la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U., y las partes acuerdan aumentar la comisión de gestión en un importe de 38.100 €.

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 182 miles de euros, que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación" (30 de junio de 2018: 177 miles de euros).

b. Contrato de accionistas

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

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

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

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

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

Garantías recibidas de partes vinculadas

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 19.450 miles de euros al 30 de junio de 2019 (al 31 de diciembre de 2018: 23.525 miles de euros).

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Las reservas de la Sociedad Dominante procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a -11.631 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Las reservas del Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 422 miles de euros.

La parte de reservas que han tributado al régimen general son las derivadas de los ventas de inmuebles que no han permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009, que han dado lugar a un beneficio neto acumulado en la Sociedad Dominante de 5 miles de euros.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todos los dividendos distribuidos proceden de rentas sujetas al tipo del 0%,

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores

- Dividendo de ejercicio 2017 por importe de 262 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 4 de abril de 2018.
- Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.

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

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

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La fecha de adquisición de los inmuebles se detalla en el Anexo I.

El detalle de las participaciones que posee la sociedad dominante del grupo es las siguientes:

Nombre de Sociedad	Fecha de adquisición	Participación
Aldigavia, S.A.U	02/12/2016	100%
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	02/12/2016	100%
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	05/12/2016	100%
El Arce de Villalba, S.L.U.	11/06/2019	100%

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley

Se detalla en el Anexo I.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 25 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado la distribución de prima de emisión correspondiente al tercer trimestre de 2019 por un importe de 1.323 miles de euros, cuyo pago será realizado el 15 de octubre de 2019.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

ANEXO I – Detalle de inmuebles

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción Paris. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de Y, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de Y, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Maqua	Polígono Industrial Maqua, Nave 25 y 26 (Gozón, Asturias)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Bañía-Mieres	Polígono Industrial Vega de Bañía, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	ESTACION DE SERVICIO	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar el Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	VIVIENDAS	Huerta	Calle Huerta N°6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	VIVIENDAS	Chopera	Calle Chopera N°2 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	PARKING	Ortega y Gasset Park	Calle Ortega y Gasset N°55 (Madrid)	01/01/2016

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 8 de octubre de 2019 procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



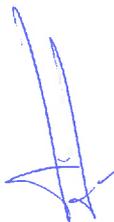
Fdo.: Carlos Carpintero Grande



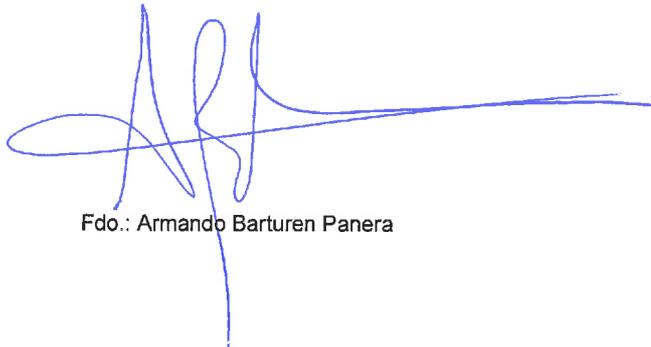
Fdo.: María Carpintero Grande



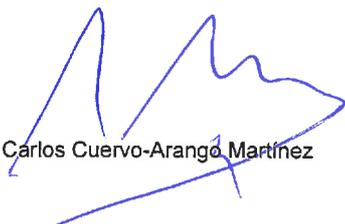
Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Información Financiera Intermedia Individual correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	95.425	77.954
Inversiones Inmobiliarias	18.324	18.964
Inversiones en empresas vinculadas a largo plazo	76.899	59.049
Inversiones financieras a largo plazo	195	203
Activos por impuesto diferido	7	8
ACTIVO CORRIENTE	496	332
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	107	150
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	90	126
Cientes, empresas vinculadas	17	24
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	-	51
Inversiones financieras a corto plazo	202	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	187	126
TOTAL ACTIVO	95.921	78.286

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	92.304	75.012
Fondos Propios	92.250	74.956
Capital	28.772	23.018
Prima de emisión	74.353	62.223
Reservas	(11.283)	(11.631)
Resultado del ejercicio	408	3.850
Dividendo a cuenta	-	(2.504)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	54	56
PASIVO NO CORRIENTE	1.754	2.482
Deudas a largo plazo	700	923
Deudas con entidades de crédito	368	591
Otros pasivos financieros	332	332
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	102	576
Pasivos por impuesto diferido	952	983
PASIVO CORRIENTE	1.863	792
Deuda financiera	1.337	70
Deudas con entidades de crédito	11	70
Otros pasivos financieros	1.326	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	526	722
Proveedores	176	91
Proveedores, empresas vinculadas	9	84
Personal	5	5
Pasivos por impuesto corriente	65	35
Otras deudas con Administraciones Públicas	271	507
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.921	78.286

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresado en miles de euros)

	Período de 6 meses terminado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Importe neto de la cifra de negocios	715	680
Aprovisionamientos	-	-
Otros ingresos de explotación	92	73
Gastos de personal	(65)	(64)
Otros gastos de explotación	(515)	(420)
Amortización de inmovilizado	(194)	(201)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	1	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	30	-
Otros resultados	-	-
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>	64	69
Ingresos financieros	376	3.594
Gastos financieros	(26)	(12)
<u>RESULTADO FINANCIERO</u>	350	3.582
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>	414	3.651
Impuestos sobre beneficios	(6)	-
<u>RESULTADO DEL PERÍODO</u>	408	3.651