

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.U.
(Anteriormente Denominada GRUPO
ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.)

Informe de auditoría independiente,
Cuentas Anuales abreviadas e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.U. (anteriormente denominada Grupo Ortiz Properties, S.A.U.):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Grupo Ortiz Properties, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1 y la nota 2.c de la memoria abreviada adjunta, en las que se menciona que la sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. se constituyó el 25 de octubre de 2016 como fruto de una escisión por segregación del patrimonio correspondiente al negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas. Si bien la operación de escisión por segregación tuvo efectos contables retroactivos al 1 de enero de 2016, éstas son las primeras cuentas anuales abreviadas que formulan los administradores, no existiendo por tanto cifras comparativas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

20 de junio de 2017



GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

Cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2016

(Expresadas en miles de euros)



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

Nota

- Balance abreviado
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
- Memoria abreviada
- 1 Información general
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3 Criterios contables
 - 3.1. Inmovilizado material
 - 3.2. Inversiones inmobiliarias
 - 3.3. Costes por intereses
 - 3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 3.5. Existencias
 - 3.6. Activos financieros
 - 3.7. Patrimonio neto
 - 3.8. Subvenciones recibidas
 - 3.9. Pasivos financieros
 - 3.10. Impuestos corrientes y diferidos
 - 3.11. Prestaciones a los empleados
 - 3.12. Provisiones y pasivos contingentes
 - 3.13. Reconocimiento de ingresos
 - 3.14. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
 - 3.15. Transacciones entre partes vinculadas
 - 3.16. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias
- 5 Análisis de instrumentos financieros
 - 5.1 Análisis por categorías
 - 5.2 Análisis por vencimientos
- 6 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
- 7 Préstamos y partidas a cobrar
- 8 Efectivo y otros activos líquidos
- 9 Capital social y prima de emisión
- 10 Reservas
- 11 Resultado del ejercicio
- 12 Débitos y partidas a pagar
- 13 Impuestos diferidos
- 14 Ingresos y gastos
- 15 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 16 Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección
- 17 Saldos y transacciones con partes vinculadas
- 18 Honorarios de auditores de cuentas
- 19 Hechos posteriores al cierre

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		61.448
Inmovilizado material	4	-
Inversiones inmobiliarias	4	20.812
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	40.600
Inversiones financieras a largo plazo	5 y 7	26
Activos por impuesto diferido	12	10
ACTIVO CORRIENTE		1.354
Existencias		62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5 y 7	369
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	5 y 7	16
Cientes, empresas del grupo y asociadas	5, 7 y 17	353
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5, 7 y 17	664
Inversiones financieras a corto plazo	5 y 7	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5 y 8	253
TOTAL ACTIVO		62.802

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2016
PATRIMONIO NETO		59.193
Fondos propios		59.147
Capital	9	18.917
Prima de emisión	9	54.779
Reservas	10	(14.630)
Resultado del ejercicio	11	81
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		46
PASIVO NO CORRIENTE		2.195
Deudas a largo plazo		1.072
Deudas con entidades de crédito	5 y 12	933
Otros pasivos financieros	5 y 12	139
Pasivos por impuesto diferido	13	1.123
PASIVO CORRIENTE		1.414
Deudas a corto plazo		494
Deudas con entidades de crédito	5 y 12	89
Acreedores por arrendamiento financiero	5 y 12	230
Otros pasivos financieros	5 y 12	175
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5, 12 y 17	411
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		509
Proveedores	5 y 12	113
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5, 12 y 17	380
Personal	5 y 12	7
Otras deudas con Administraciones Públicas		9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		62.802

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en miles de euros)

<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
Importe neto de la cifra de negocios	14	4.916
Aprovisionamientos	14	(3.570)
Otros ingresos de explotación		9
Gastos de personal	14	(312)
Otros gastos de explotación		(494)
Amortización del inmovilizado	4	(425)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		3
Otros resultados		(3)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		124
Ingresos financieros		26
Gastos financieros		(41)
RESULTADO FINANCIERO		(15)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		109
Impuestos sobre beneficios	15	(28)
RESULTADO DEL EJERCICIO	11	81

Las Notas 1 al 19 de la memoria abreviada son parte de estas cuentas anuales abreviadas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

1. Información general

a) Información general

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

La constitución de la Sociedad fue fruto de la reestructuración llevada a cabo por su Accionista Único, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas, que se encontraban bajo control común. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Avenida Ensanche de Vallecas, 44, 28051 Madrid.

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

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

La Sociedad Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties S.A.U. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en el epígrafe c. Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

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

La Sociedad está controlada por su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

A 31 de diciembre de 2016 Grupo Ortiz Properties, S.A.U. es la sociedad dominante del subgrupo de activos inmobiliarios en gestión de rentas, a través de la participación directa en varias sociedades dependientes.

Asimismo, el 7 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, que será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017 (Nota 19).

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

de "Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A." y las escisiones parciales de "Agrícola El Casar, S.L.U.", "Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U" y "Construcciones ICMA-Proakis, S.A.U."

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a. Imagen fiel y principios contables

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

La escisión de la rama de actividad de activos inmobiliarios en gestión de rentas se realizó con efecto retroactivo a 1 de enero de 2016. Las escisiones, como se dispone en la nota 1, se realizaron a una sociedad de nueva constitución, por lo que conforme a lo dispuesto en la consulta nº 14 del BOICAC 85/11, no se deben presentar saldos comparativos al ser las correspondientes al ejercicio 2016 las primeras cuentas anuales que la Sociedad presenta como entidad independiente.

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

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

Las presentes cuentas anuales abreviadas formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 15 de febrero de 2017, se someterán a la aprobación de su Accionista Único, la sociedad Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Impuestos sobre las ganancias y activos por impuestos diferidos

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

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

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

Otra estimación y juicio realizado por la Sociedad de carácter significativo y que se desarrolla con más profundidad en la nota 3.3 se centra en la determinación del valor razonable y el valor recuperable de las existencias e inversiones inmobiliarias que han llevado a la estimación y, en su caso, registro de correcciones por deterioro.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

c. Comparación de la información

La Sociedad se constituyó el 25 de octubre de 2016 y en consecuencia éstas son las primeras cuentas que formulan los administradores, no existiendo por tanto cifras comparativas. Si bien la escisión conforme a las normas contables tuvo efecto retroactivo 1 de enero de 2016, de ahí que los saldos que se presentan corresponden a un ejercicio fiscal y contable completo, período de 12 meses.

d. Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 60 miles de euros. Ante dicha situación, la sociedad considera que el accionista, continuará facilitando el apoyo financiero necesario para garantizar la continuidad de las operaciones.

e. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

f. Principios contables no obligatorios

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

g. Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en los artículos 257 y 258 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores presentan las cuentas anuales de forma abreviada.

3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. El importe de los trabajos realizados por la sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

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

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el ejercicio en que se incurre en ellos. La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en miles de euros)

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de terrenos, edificios para uso residencial y terciario que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos valores.

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

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

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

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (Nota 3.4).

3.3. Costes por intereses

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

3.4. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.5. Existencias

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

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

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 3.3).

3.6. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la

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

fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas. En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8. Subvenciones recibidas

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

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

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o,



GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.9. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

La recuperación futura del importe en libros de los activos fijos a valor razonable producirá un flujo de beneficios económicos imponibles para la empresa, puesto que los importes imponibles a efectos fiscales serán diferentes de las



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

cuantías de esos beneficios económicos. La diferencia entre el importe en libros de un activo revalorizado y su base fiscal es una diferencia temporaria y da lugar, por tanto, a un activo o pasivo por impuesto diferido.

3.11. Prestaciones a los empleados

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.12. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose en su caso detalle de los mismos en la memoria.

Provisiones para clientes de dudoso cobro

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

3.13. Reconocimiento de ingresos

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

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

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance. Los ingresos por ventas de terrenos y solares se reconocen en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios asociados al activo, al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

Ingresos por intereses

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

3.14. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

3.16. Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

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

4. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

4.1. Inmovilizado material

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

2016	<i>Miles de euros</i>			
	Terrenos	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 01-01-2016:				
Coste	5.000	1.383	16	6.399
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable	5.000	1.383	16	6.399
Dotación para amortización	-	(178)	(3)	(181)
Trasposos – Coste	(5.000)	(1.383)	(16)	(6.399)
Trasposos – Amortización acumulada		178	3	181
Saldo a 31-12-2016:				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-

Este epígrafe recogía los elementos de inmovilizado correspondientes a una gasolinera abanderada por Repsol, situada en Madrid en el Ensanche de Vallecas.

El 31 de diciembre de 2016 la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento operativo de dichos activos con su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. por lo que han sido traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 4.2.).

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, garajes, promociones, terrenos y la gasolinera situada en el Ensanche de Vallecas que ha sido traspasado a este epígrafe a 31 de diciembre de 2016, tras la firma del contrato de alquiler descrito anteriormente.

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2016 se ha puesto de manifiesto deterioro alguno de los elementos incluidos bajo este epígrafe.

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2016 no existen elementos que estén totalmente amortizados.

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias incluyen una nave que se encuentra bajo un contrato de arrendamiento financiero cuyo valor contable asciende a 1.888 miles de euros. Vence en el plazo de 1 año.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 3.875 miles de euros en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos ascienden a 1.022 miles de euros (Nota 12).

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros
	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento	625
Gastos directos de explotación	(578)
	<u>47</u>

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" a 31 de diciembre de 2016, excepto las participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 6), es el siguiente:

	Miles de euros	
	Créditos y otros	Total
Inversiones financieras a largo plazo: fianzas (Nota 7)	26	26
	<u>26</u>	<u>26</u>

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	1.039	1.039
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	253	253
	1.292	1.292

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	933	139	1.072
	933	139	1.072

	Miles de euros		
	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	89	1.316	1.405
	89	1.316	1.405

5.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

2016	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Inversiones financieras (Nota 7)	6	-	11	-	-	15	32
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	1.033	-	-	-	-	-	1.033
Total activos financieros:	1.039	-	11	-	-	15	1.065

2016	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	89	87	92	99	106	549	1.022
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 12)	230	-	-	-	-	-	230
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12 y17)	411	-	-	-	-	-	411
- Otros pasivos financieros (Nota 12)	175	16	11	24	13	75	314
- Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	500	-	-	-	-	-	500
Total pasivos financieros:	1.405	103	103	123	119	624	2.477

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

6. Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2013 y 2012 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

	Instrumentos de Patrimonio	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	-	-
Altas	40.600	40.600
Saldo a 31 de diciembre de 2016	40.600	40.600

Como parte de la reestructuración llevada a cabo por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (Accionista Único) de su negocio inmobiliario de activos en gestión de rentas,

Las altas del ejercicio corresponden a las siguientes operaciones que ha llevado a cabo la Sociedad:

- Con fecha 2 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Aldigavia Oficinas, S.L.U. a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 15.147 miles de euros. El valor razonable del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 1.764 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 10).
- Con fecha 2 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de Aldigavia, S.A.U. a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U., por importe de 17.933 miles de euros. El valor razonable del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 17.410 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 10).
- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad adquirió el 100% de las acciones Ortega y Gasset Park, S.A.U. a su Accionista Único Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., por importe de 10.012 miles de euros. El valor razonable del negocio adquirido en el momento de la adquisición se estimaba en 9.288 miles de euros, por lo que la diferencia entre ambos valores ha sido registrada minorando el patrimonio neto de la sociedad contra reservas (Nota 10).
- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad realizó una ampliación de capital con prima de emisión en Aldigavia Oficinas, S.L.U. por un importe total de 11.430 miles de euros, por compensación de determinados créditos que ostentaba frente a ésta (Nota 17).
- Con fecha 5 de diciembre la Sociedad realizó una ampliación de capital con prima de emisión en Aldigavia S.A.U. por un importe total de 708 miles de euros, por compensación de determinados créditos que ostentaba frente a ésta (Nota 17).

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas de grupo, del ejercicio 2016 son los siguientes:

Sociedad	Patrimonio neto						Dividendos recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas y Resultados de ej. Anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.988	11.279	(10.538)	(7.367)	(5.063)	13.194	-
Aldigavia, S.A.U.	3.800	693	(1.220)	(822)	(1.021)	18.118	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	(251)	36	(176)	9.288	-

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

7. Préstamos y partidas a cobrar

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

	Miles de euros
	<u>2016</u>
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:	
Inversiones financieras a largo plazo: fianzas	26
	<u>26</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16
Clientes, empresas del grupo y asociadas	353
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	664
Inversiones financieras a corto plazo: fianzas	6
	<u>1.039</u>
Total préstamos y partidas a cobrar	<u>1.065</u>

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

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

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Tesorería	253
Total	253

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

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

9. Capital social y prima de emisión

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

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

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

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

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

	<u>31/12/2016</u>
Capital escriturado	18.917
Prima de emisión	54.779
	73.696

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

10. Reservas

Las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 ascienden a (14.630) miles de euros, y derivan de la diferencia entre el precio acordado y el valor razonable de los negocios adquiridos en las compraventas de las sociedades Aldigavia Oficinas, S.L.U., Aldigavia, S.A.U. y Ortega y Gasset Park, S.A.U., que ya se encontraban bajo el control común de Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. (Nota 6).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

11. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 que se presentará al Accionista único para su aprobación es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias.	81
	<u>81</u>
<u>Aplicación del resultado:</u>	
Reserva legal.	8
Reserva voluntaria.	73
	<u>81</u>

12. Débitos y partidas a pagar

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:	
Deudas con entidades de crédito	933
Otros pasivos financieros	139
Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:	<u>1.072</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
Deudas con entidades de crédito	89
Acreedores por arrendamiento financiero	230
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	411
Otros pasivos financieros	175
Proveedores	113
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	380
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7
Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:	<u>1.405</u>
Total débitos y partidas a pagar:	<u>2.477</u>

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

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

12.1.- Deudas con entidades de crédito

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

2016	Entidad bancaria	Vencimiento	Tipo de interés	Miles de euros	
				Límite nominal 31-12-16	Saldo dispuesto 31-12-16
Préstamo hipotecario	BBVA	31/12/2029	Euribor 1 mes+0,35%	73	73
Préstamo hipotecario	BBVA	01/03/2038	Euribor 12 mes+1,00%	40	40
Préstamo hipotecario	BBVA	30/06/2024	Euribor 1 mes+0,35%	190	190
Préstamo hipotecario	Bankia	03/08/2024	Euribor 12 mes+0,60%	10	10
Préstamo hipotecario	Bankia	03/08/2024	Euribor 12 mes+0,60%	284	284
Préstamo hipotecario	Bankia	11/07/2025	Hipotecario Cajas+1,00%	18	18
Préstamo hipotecario	Ibercaja	31/10/2034	Hipotecario Cajas+1,00%	78	78
Préstamo hipotecario	CaixaBank	01/09/2038	Euribor 1 mes+0,15%	301	301
Préstamo hipotecario	CaixaBank	01/04/2038	Euribor 1 mes+0,15%	28	28
					1.022

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

12.2.- Acreedores por arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2016 este epígrafe recoge el importe de capital a satisfacer en el ejercicio 2017 a La Caixa, en virtud del contrato de arrendamiento financiero que mantiene sobre un edificio de oficinas (Nota 4).

13. Impuestos diferidos

13.1.- Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos:
- Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014
Total activos por impuestos diferidos:

Miles de euros
2016
10
10

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

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

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

2016	Miles de euros	
	Amortización contable no deducible	Total
Activos por impuestos diferidos		
Saldo a 1 de enero de 2016	11	11
Cargo (abono) a cuenta de pérdidas y ganancias	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	10	10

13.2.- Pasivos por impuestos diferidos

	Miles de euros
	2016
Pasivos por impuestos diferidos:	
- Efecto impositivo de la subvención (nota 10).	15
- Leasing.	3
- Libertad de amortización.	1.105
Total pasivos por impuestos diferidos:	1.123

El movimiento durante el ejercicio 2016 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

14. Ingresos y gastos

a. Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de euros
	2016
Arrendamientos	620
Explotación de gasolinera	4.296
Total Importe neto de la cifra de negocios	4.916

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

b. Aprovisionamientos

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Arrendamientos	(102)
Explotación de gasolinera	(3.468)
Total importe neto de la cifra de negocios	(3.570)

c. Gastos de personal.

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

	<u>2016</u>
Jefes administrativos y comerciales	4
Operarios	6
Total	10

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

	<u>2016</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Alta Dirección	-	1	1
Total empleados	-	1	1

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

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

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios individual de la sociedad en los ejercicios 2016 es la siguiente:

	<u>2016</u>		
	<u>Cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
			<u>81</u>
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
Saldo ingresos y gastos del ejercicio:			81
Impuesto sobre sociedades	27	-	27
Diferencias permanentes:	4	-	4
Diferencias temporarias:	280	(15)	265
- Con origen en el ejercicio	-	(10)	(10)
- Con origen en ejercicios anteriores	280	(5)	275
Base imponible (resultado fiscal):			377

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se compone de (en miles de euros):

	<u>2016</u>
Impuesto corriente	(94)
Impuesto diferido	66
(Gasto)/Ingreso por Impuesto sobre beneficios	(28)

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

16. Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección.

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

Durante el ejercicio 2016 los miembros de la Alta Dirección han devengado 3 miles de euros en concepto de retribución. Los miembros del Consejo de Administración no han devengado importe alguno.

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

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

Durante el ejercicio 2016 la sociedad no concedió préstamos al personal de Alta Dirección ni al Consejo de administración. Asimismo, no ha sido necesario considerar la nueva aplicación del artículo 260 de la Ley de Sociedades de capital puesto que no se paga prima de seguro de responsabilidad civil ni ha habido ninguna conclusión, modificación o extinción anticipada de contratos con su Accionista Único ajenos del tráfico ordinario del grupo.

c. Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

Compra de bienes y recepción de servicios

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Compras / recepción de servicios:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(67)
Agrícola El Casar, S.L.U.	(739)
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	(5)
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	(87)
Total compras / recepción de servicios:	<u>(898)</u>

Venta de bienes y prestación de servicios

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Ventas / prestación de servicios:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	41
Agrícola El Casar, S.L.U.	754
Construcciones Icma-Proakis, S.A.U.	4
Ortiz Área Inmobiliaria, S.A.U.	19
Fortem Integral S.L.	4
Total Ventas / prestación de servicios:	<u>822</u>

Ingresos y gastos de naturaleza financiera

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Ingresos de intereses de préstamos:	
Aldigavia oficinas, S.L.U.	1
Total ingresos de intereses de préstamos:	<u>1</u>

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2016</u>
Proveedores empresas del grupo y asociadas:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(20)
Agrícola El Casar, S.L.U.	(128)
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	(85)
Fortem Integral, S.L.	(147)
Total proveedores empresas del grupo y asociadas:	<u>(380)</u>

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

	<u>Miles de euros</u> <u>2016</u>
Cientes empresas del grupo y asociadas:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	20
Agrícola El Casar, S.L.U.	302
Ortiz Area Inmobiliaria, S.A.U.	23
Fortem Integral, S.L.	8
Total clientes empresas del grupo y asociadas:	<u>353</u>

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

Créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas

	<u>2016</u>
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	213
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	451
Total préstamos de empresas del grupo y asociadas:	<u>664</u>

Préstamos recibidos de empresas del grupo y asociadas

	<u>2016</u>
Préstamos de empresas del grupo y asociadas a corto plazo:	
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(85)
Aldigavia, S.A.U.	(326)
Total préstamos de empresas del grupo y asociadas:	<u>(411)</u>

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

Contratos con el Accionista Único

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

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

La cuenta a pagar por Grupo Ortiz Properties, S.A.U. a Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. derivada de estas transacciones, que ascendía a 45.218 miles de euros, fue compensada mediante el aumento de capital llevado a cabo con fecha 5 de diciembre de 2016 por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, descrito en la Nota 9.

18. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8 miles de euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Grupo, ascendieron a 1,5 miles de euros.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

MEMORIA ABREVIADA (Expresada en miles de euros)

19. Hechos posteriores al cierre

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

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

Con fecha 8 de febrero de 2017 el Accionista Único de la Sociedad dominante aprobó un aumento de capital por importe de 4.101 miles de euros mediante la creación de 136.464 nuevas acciones con un valor nominal de 30,05 euros con una prima de emisión total de 12.293 miles de euros desembolsados íntegramente por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. En el mismo acto se disminuye el valor nominal de las 765.974 acciones de 30,05 de valor nominal cada una de ellas, cancelándolas y emitiendo en su lugar 4.950.004 nuevas acciones de 4,65 euros cada una. Todas las acciones pertenecen a un único accionista, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio adicionales a los descritos que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales abreviadas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES, S.A.U.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2016

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties, S.A.U., en su reunión de fecha 15 de febrero de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



Fdo.: D. Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: D. Carlos Cuervo Arango Martínez



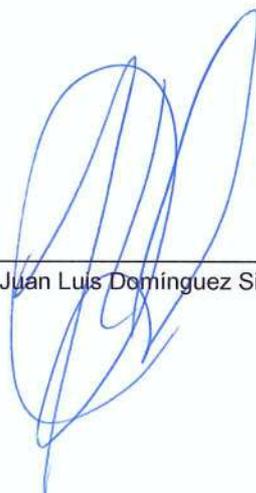
Fdo.: Dª María Carpintero Grande



Fdo.: D. Carlos Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: D. Juan Luis Domínguez Sidera