



## Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

### Informe Resumen 2017

---

Madrid, 17 de Enero de 2.018

**PROPERTIES**

## HECHOS RELEVANTES 2017

.- **Culmina el proceso de transformación de la Sociedad en SOCIMI** con la aprobación por la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de Junio de:

- (a) la transformación de las acciones en anotaciones en cuenta
- (b) la aprobación de los nuevos Estatutos
- (c) la solicitud de la incorporación de las acciones al Mercado Alternativo Bursátil.

.- **El 28 de Julio** las acciones de la Sociedad **comienzan a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil:**

- 4.950.004 acciones.
- Precio de referencia de 15,01 euros por acción.
- Capital admitido de 23,02 millones.
- Capitalización de 74,3 millones de euros.
- Ortiz Construcciones y Proyectos es, en ese momento, propietaria del 92,84% de las acciones, y el 7,16% restante (354.213 acciones) repartido en 52 inversores.

.- **Desde la salida al MAB** y hasta el 31 de diciembre de 2.017, se producen **22 operaciones de compra** en el mercado por un volumen **total de 279.988 acciones**. De esta forma, Ortiz cierra el año con un porcentaje de participación del 87,19%, y el 12,81% restante (634.201 acciones) repartido en 64 inversores.

Fecha Compra	Nº de Acciones	Precio Acción	Total Compra (en €)
28-07-17	4.200	15,01	63.042
28-07-17	1.532	15,01	22.995
01-08-17	4.370	15,01	65.594
09-08-17	1.330	15,08	20.056
09-08-17	1.330	15,08	20.056
06-09-17	7.300	15,01	109.573
12-09-17	2.000	15,16	30.320
02-10-17	1.660	15,01	24.917
02-10-17	2.655	15,01	39.852
10-10-17	330	15,01	4.953
24-11-17	8.300	15,01	124.583
24-11-17	1.332	15,01	19.993
24-11-17	1.000	15,16	15.160
11-12-17	350	15,05	5.268
14-12-17	329	15,20	5.001
19-12-17	2.671	15,35	41.000
27-12-17	144.546	15,22	2.199.990
27-12-17	45.992	15,22	699.998
28-12-17	37.301	15,22	567.721
28-12-17	6.570	15,22	99.995
28-12-17	3.810	15,22	57.988
29-12-17	1.080	15,22	16.438
<b>TOTAL Desde 28-07-2017</b>	<b>279.988</b>	<b>15,20</b>	<b>4.254.494</b>
TOTAL Anterior al 28-07-2017	354.213	15,01	5.316.737
<b>TOTAL 2017</b>	<b>634.201</b>	<b>15,09</b>	<b>9.571.231</b>

.- Se reparte Prima de Emisión por un importe total de 3,405 millones de euros. Esto supone un reparto por acción de 0,69 euros y una rentabilidad del 5,5%.

Reparto Marzo 2017	10-abr.-17	0,341
Reparto 2º TR 2017	14-jul.-17	1,022
Reparto 3ER TR 2017	13-oct.-17	1,022
Reparto 4ª TR 2017	15-ene.-18	1,022
<b>TOTAL 2017</b>		<b>3,405</b>

.- Se formulan los EEFF intermedios auditados a 30 de Junio de 2.017 para su difusión al Mercado.

.- El valor de la cartera de activos de la Sociedad se incrementa, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2.017, en 9,072 millones de euros (un 6,04%), hasta los 159,343 millones.

ACTIVO (Millones de euros)	TASACION 2016	TASACION 2017	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>67,39</b>	<b>72,30</b>	<b>4,91</b>	<b>7,28%</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	20,04	21,81	1,77	8,81%
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	20,04	20,64	0,60	2,98%
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	19,07	20,72	1,65	8,64%
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	7,97	8,87	0,89	11,23%
Oficina Calle Manuel Pedregal (Asturias)	0,27	0,27	0,00	0,00%
<b>VPPAOC</b>	<b>44,47</b>	<b>46,06</b>	<b>1,59</b>	<b>3,58%</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	21,55	22,18	0,63	2,92%
Colmenar Viejo (Madrid)	14,20	14,72	0,52	3,66%
Alcalá de Henares (Madrid)	8,72	9,16	0,44	5,05%
<b>Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)</b>	<b>18,32</b>	<b>19,40</b>	<b>1,08</b>	<b>5,90%</b>
<b>Estación de Servicio (Madrid)</b>	<b>4,95</b>	<b>6,42</b>	<b>1,47</b>	<b>29,70%</b>
<b>Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)</b>	<b>2,47</b>	<b>2,55</b>	<b>0,09</b>	<b>3,50%</b>
<b>Naves</b>	<b>3,89</b>	<b>4,49</b>	<b>0,59</b>	<b>15,22%</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2,28	2,73	0,44	19,47%
Nave Industrial Baiña (Asturias)	0,89	0,97	0,08	8,43%
Nave Industrial Polígono Industrial Maqua (Asturias)	0,18	0,19	0,01	4,01%
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	0,54	0,60	0,07	12,19%
<b>Resto Locales y Plazas</b>	<b>8,78</b>	<b>8,13</b>	<b>-0,65</b>	<b>-7,44%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>150,27</b>	<b>159,34</b>	<b>9,07</b>	<b>6,04%</b>

.- Esta revalorización, supone un incremento del NAV (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) y por tanto de la rentabilidad para el accionista del 9,52%, que, sumada a la rentabilidad obtenida vía reparto de caja (reducción de la prima de emisión) (5,5%), supone una rentabilidad del 15,02%.

(Millones de euros)	2016	2017	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
<b>VALOR DE TASACION (GAV)</b>	150,27	159,34	9,07	6,04%
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	55,00	55,00	0,00	0,00%
<b>NAV</b>	95,27	104,34	9,07	9,52%

## OBJETIVOS ALCANZADOS

- A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **40.310 m2** de superficie **Terciaria**, **352 viviendas** y **978 plazas de aparcamiento**, que suponen una **renta bruta mensual actual** contratada de **0,595 millones**, y por tanto una **renta bruta contratada anualizada actual** de **7,139 millones**.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual (Millones €)	Renta Media
Oficinas	60%	24.368	97%	0,277	12
Comercial	24%	9.531	90%	0,077	9
Naves	16%	6.401	94%	0,022	4
<b>Terciario</b>	<b>100%</b>	<b>40.310</b>	<b>95%</b>	<b>0,374</b>	<b>10</b>
Viviendas Paracuellos	50%	176	99%	0,069	394
Viviendas Colmenar	27%	96	100%	0,039	403
VPPAOC Alcalá	23%	80	96%	0,025	329
<b>Viviendas</b>	<b>100%</b>	<b>352</b>	<b>99%</b>	<b>0,133</b>	<b>382</b>
Ortega y Gasset	83%	814	65%	0,087	123
Resto Plazas	17%	164	16%	0,001	36
<b>Ortega y Gasset y Plazas</b>	<b>100%</b>	<b>978</b>	<b>58%</b>	<b>0,088</b>	<b>134</b>

- El **cierre** del periodo Marzo a Diciembre de 2017 **supera el modelo inicial** para el mismo periodo en un **3%**:

- **Rentas Netas de 5,930 millones, un 3% por encima** del presupuesto (+0,172 millones):
  - 1) El terciario incrementa su ocupación hasta el 95% con un volumen de contratación neto de 1.645 m2 de los que 1.270 m2 han sido en alquiler y 375 m2 en venta.
  - 2) Se renegocian los contratos de arrendamiento de Securitas y Global Learning Provider.
  - 3) Se realizan mayores ventas de locales y plazas de aparcamiento.
  - 4) La apertura del Burguer King se realiza en el mes de Junio en lugar de en Noviembre, con mayor volumen de ventas y por tanto también mayor renta variable para la Sociedad.
  - 5) El residencial, a partir del segundo semestre, incrementa su ocupación del 95% inicialmente previsto, al 98%. Sube la tarifa media de alquiler en los nuevos arrendamientos entorno a un 6%, que compensa el mayor gasto neto no repercutible a los inquilinos.
- **Resto de Pagos en 1,504 millones:**
- **Caja superior un 1%** con respecto a lo previsto.
- **Rentabilidad del 5,56%**, que, teniendo en cuenta el incremento del NAV por la revalorización de los activos, según tasación a 31 de diciembre de 2017, supone una **rentabilidad anual del 15,08%**.

## CONCLUSIONES

---

- La tendencia alcista del mercado inmobiliario se ha visto reflejada en los resultados;

- **Incremento del valor de la cartera** de activos de la Sociedad, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2.017, en **9,072 millones** de euros (un 6,04%), hasta los **159,343 millones**.
- En el **terciario** se recoge tanto por una mayor ocupación como por un incremento de rentas:
  - Edificios de oficinas de la Gavia: Renegociación de contratos de arrendamiento con; (i) **incremento de periodos de obligado cumplimiento** (Securitas), (ii) **incremento de las rentas** (Global Larning Provider).
  - Edificio Santa María Magdalena: **Comercialización** de la única superficie disponible a una **renta un 8% superior** a la contratada en 2016.
  - **Arrendamiento** de la **única superficie industrial libre en Madrid** (Naves Torres Quevedo)
  - **Mayores ventas** del free standing del **Burguer King**, lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
  - Arrendamiento y venta de mayor superficie de **locales comerciales y plazas** de aparcamiento a precios superiores a los previstos inicialmente.
- En **residencial**:
  - Incremento de la **ocupación** hasta el **99%** y de los **nuevos precios** de alquiler en un **6%**.
- El aparcamiento **Ortega y Gasset**:
  - Mantiene la ocupación en **rotación** en el 9%, con un **incremento de tarifa del 22%**, incrementando la recaudación con respecto al 2.016 en un 9%.
  - **Incrementa** el número medio de **abonos** mensuales en un 19% con respecto al 2.016, con un **incremento de tarifa del 6%**, lo que supone un incremento en la facturación acumulada por abonos del 30% con respecto al año anterior.