

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avda. del Ensanche de Vallecas, 44
28051 Madrid

Madrid, 27 de febrero de 2018

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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente documentación:

- Grado de cumplimiento de las proyecciones financieras del ejercicio 2017.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Juan Antonio Carpintero López
Presidente del Consejo de Administración

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

Grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2017

La Sociedad publicó en julio de 2017, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "DIIM"). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2017 y 2018. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 8 de junio de 2017.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los cuales han sido auditados por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en el DIIM de julio 2017, así como su grado de cumplimiento.

REVISIÓN CUMPLIMIENTO PREVISIONES

Cuenta de resultados consolidada	Importes en miles de euros		
	Cuentas Anuales Consolidadas 2017	Previsiones DIIM 2017	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	7.086	7.000	101%
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	8.488	-	n/a
Variación de existencias	(62)	-	n/a
Otros ingresos de explotación	1.834	1.500	122%
Costes de estructura (gastos generales y administrativos) (*)	(3.938)	(3.385)	116%
Amortización de inmovilizado	(242)	(242)	100%
Otros ingresos y gastos	(206)	(82)	251%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	12.960	4.791	271%
RESULTADO FINANCIERO	(1.870)	(1.730)	108%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	11.090	3.061	362%
Impuestos sobre beneficios	103	-	n/a
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	11.193	3.061	366%

(*) En este apartado se engloban los epígrafes "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017

(**) En este apartado se incluyen los epígrafes "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero" y "Resultado por enajenación de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" y "Otros resultados" de la Cuenta de resultados consolidada presentada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

El Grupo ha superado significativamente la previsión de “Resultado consolidado” para el ejercicio 2017, alcanzando un grado de cumplimiento del 366% del plan de negocio anual incluido en el DIIM.

El “Importe neto de la cifra de negocios” se sitúa por encima de lo previsto, gracias al cumplimiento de los objetivos de incremento de ocupación en los activos residenciales y terciarios establecidos en dicho plan de negocio.

La “Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias” de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, cuya estimación no fue incluida en las previsiones del DIIM como consecuencia de la dificultad para estimar la evolución futura de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias, ha sido muy positiva. En el ejercicio 2017 se han revalorizado en 8,5 millones de euros de acuerdo a las tasaciones realizadas por tasadores independientes al 31 de diciembre de 2017.

Los “Costes de estructura” están ligeramente por encima de lo previsto, si bien la desviación no ha repercutido en el resultado de explotación de la Sociedad, ya que ha sido absorbida por el incremento de “Otros ingresos de explotación”, epígrafe que recoge la repercusión de los mismos a los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamiento vigentes.

La desviación de las partidas “Otros ingresos y gastos” e “Impuesto sobre beneficio” deriva de las mayores ventas de activos residuales realizadas durante el ejercicio 2017.

El “Resultado financiero” del ejercicio se encuentra en línea con lo previsto, ligeramente por encima de la previsión, debido únicamente a la periodificación de las comisiones asociadas a los préstamos que se registran a coste amortizado.

En conclusión, los resultados obtenidos en el ejercicio 2017 han sido muy favorables, y muestran un grado de cumplimiento superior a lo previsto en el plan de negocio.

Por último, los administradores y la dirección de la Sociedad consideran que las previsiones del ejercicio 2018 incluidas en el DIIM continúan estando vigentes.

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

Estructura organizativa y el sistema de control interno

Tal y como se recoge en el apartado Séptimo de la Circular 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Socimi incorporadas a negociación en el MAB, la Sociedad está obligada a comunicar al Mercado junto con la información anual la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

La Sociedad incluyó dicha información en el Documento Informativo de Incorporación de fecha julio de 2017. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2017, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su incorporación al Mercado. En este sentido, los administradores y la dirección de la Sociedad los considera apropiados, adjuntando una copia de la información aportada en el DIIM a continuación:

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 15/2016, de 26 de junio sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El objetivo de este anexo es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Cabe señalar que Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad” o “GOP”) firmó en fecha 1 de marzo de 2017 un contrato de gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (el “Gestor”), en virtud del cual el Gestor prestaría todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión comercial, jurídica y administrativa de los activos y sus contratos de arrendamiento, gestión técnica y mantenimiento de los activos, gestión corporativa, fiscal, contable y de tesorería, plan de negocio y reporting, seguros y búsqueda de nueva financiación bancaria.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través del Gestor.

La intención de la Sociedad es disponer de cierres trimestrales proforma y cierres semestrales revisados.

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

A continuación, se realiza una descripción en detalle de la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB, que, como se ha señalado anteriormente, se realizará principalmente a través del Gestor.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno de la Información, así como de su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, y de la incorporación en su caso de aquellos procesos que puedan pasar a ser significativos en el futuro.

2.2. HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE:

2.2.1. Código ético y de conducta

La Sociedad dispone de un Código Ético y de Conducta que constituye la expresión formal de los valores y principios que deben regir la conducta de GOP y de las personas sujetas al mismo en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de sus funciones, y en sus relaciones laborales, comerciales y profesionales, con la finalidad de lograr una ética empresarial universalmente aceptada.

Tanto GOP como el Gestor son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Código. Por este motivo, se entrega una copia a cada uno de los empleados, que deberán devolver firmada y mediante la cual se comprometen a cumplir con lo establecido en el mismo.

Con motivo de la incorporación de GOP al Mercado Alternativo Bursátil, el Código Ético y de Conducta de GOP incluye un apartado en el que se recogen los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores. Este apartado establece una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente, así como en el tratamiento de información privilegiada, información relevante, documentos informativos e Información financiera periódica.

2.2.2. Manual del Sistema de Control de la Información

La Sociedad cuenta con un Manual del Sistema de Control Interno de la Información Financiera para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

2.2.3. Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, GOP dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir,

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la misma.

GOP adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia.

Los canales establecidos son los siguientes:

- A través del canal de denuncias habilitado en la página web de la Sociedad
- Correo electrónico (info@grupoortizproperties.com)
- Correo postal. (Grupo Ortiz Properties, Comité de código ético, Avda/ Ensanche de Vallecas 44, 28051 Madrid España)

2.2.4. Formación

El Departamento de Recursos Humanos del Gestor se asegura de que sus empleados reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos. Dicha formación es impartida por empresas especializadas de formación, especialistas externos que imparten cursos en materias de interés para los empleados.

2.3. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

El Sistema de Gestión de Riesgos de GOP, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de GOP, tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la Sociedad.

La evaluación de riesgos realizada, permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Adicionalmente se han considerado como relevantes aquellos procesos para los que se ha exigido a los emisores un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Los procesos definidos como relevantes para su desarrollo en el alcance del sistema de Control Interno de la Información son: (i) ingresos, (ii) inversiones inmobiliarias, (iii) tesorería, (iv) cierre contable y reporting.

Estos procesos han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de riesgos y controles en la que se identifican la totalidad de los riesgos y controles atribuidos al proceso, que son utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Narrativas de los procesos, identificando la naturaleza de las transacciones y de las operaciones, de modo que se refleje un entendimiento total del proceso.

Anualmente se realizará una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, incorporando si fuese necesario aquellos procesos que pudiesen resultar significativos

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

en el futuro como consecuencia de cambios que se produzcan en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria debida a cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Toda la información que se suministre al mercado deberá ser autorizada para su publicación, siguiendo las siguientes pautas:

- El Departamento de Consolidación y Auditoría del Gestor centraliza la elaboración de la información financiera periódica que es sometida a revisión.
- Un miembro ejecutivo del Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Asesor Registrado procede a una segunda revisión de la información, en el ámbito de la Circular 15/2016.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información.
- El responsable del Departamento de Relaciones Institucionales realizará la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.)

3.1. DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA

La Sociedad ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles así como la narrativa para cada uno de los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera,

La estructura de la matriz de riesgos y controles incluye los siguientes campos: denominación, descripción del riesgo, descripción del control asociado, evidencia de la ejecución del control (personas que supervisan), tipo de control (clave, preventivo o detectivo/ automático o manual), responsables del control y frecuencia.

3.2. PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CON FORMATOS HOMOGÉNEOS

La Sociedad está en disposición de distribuir la siguiente información al mercado, regulada por las Circulares del MAB:

- (i) Información periódica coordinada por el Asesor Registrado (tanto semestral como anual)
- (ii) Información privilegiada y otra de interés para los inversores
- (iii) Otras informaciones (Participaciones singificativas, Información sobre operaciones societarias...)

Para asegurar que la información presentada sea homogénea, GOP dispone de un Manual de Políticas Contables en el que se recogen un conjunto de principios, normas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

estados financieros, en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a aplicar.

3.3. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

El Gestor dispone de un *software* de contabilidad y consolidación de reconocido prestigio que permite la obtención periódica de información financiera de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo, asegurando su integridad y corrección.

Asimismo, los equipos del Gestor disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas que evitan accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

4. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Con el objetivo de asegurar el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno se han definido una serie de procedimientos para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno, responsabilidad del Consejo de Administración, requiere la revisión de su diseño y su eficacia operativa, la cual se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Para ello, el Consejo de Administración realiza un proceso de revisión anual, que tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el período.

La revisión consistirá en verificar que los controles existen y funcionan, que existe una adecuada segregación de funciones en los procesos, que los controles clave han operado de manera efectiva y que las evidencias del control se adecúan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

Asimismo, la actividad de supervisión del Consejo de Administración consistirá también en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el asesor registrado y los auditores externos, para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, y que el Sistema de Control Interno es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del período objeto de análisis.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno incluye la validación del Modelo del Sistema de Control Interno de acuerdo con los principios aprobados por el Consejo de Administración, la revisión y evaluación del proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada y la planificación de los procesos a revisar durante el siguiente período.

Una vez concluida la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos, existiendo tres tipos de conclusiones:

- (i) Efectivo: el control mitiga el riesgo y funciona de manera correcta.
- (ii) Inefectivo: el control no mitiga el riesgo o ha operado de forma inadecuada.

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avda. del Ensanche de Vallecas, 44
28051 Madrid

- (iii) No aplica: el control no ha aplicado durante el ejercicio, ya que no se han llevado a cabo operaciones que den lugar al riesgo para el que se ha diseñado.

Las conclusiones son comunicadas al Consejo de Administración de GOP, quien tratará las deficiencias o incidencias detectadas elaborando el correspondiente plan de remediación.

La Sociedad ha decidido no constituir una Comisión de Auditoría, ya que sus funciones han sido asumidas por el Consejo de Administración.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

GOP y el Gestor cuentan con los siguientes expertos independientes que colaboran en la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: todas las cuentas individuales de las sociedades del Grupo GOP y las cuentas consolidadas están sometidas a la revisión del auditor de cuentas.
- Asesores fiscales y legales: la Sociedad cuenta con los servicios de varios terceros expertos en las materias para obtener el asesoramiento necesario.