

**Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias representan un 97% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.8 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 5,9 millones de euros, según lo descrito en la nota 7. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 211 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.8 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en la valoración mediante reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de Inversiones Inmobiliarias de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones de mercado y los comparables existentes.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

7 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01019

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresada en miles de euros)

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

Balance consolidado

Cuenta de resultados consolidada

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado:

A) Estado de resultado global consolidado

B) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 8.1 Análisis por categorías
- 8.2 Análisis por vencimientos

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

- 13.a Deudas con entidades de crédito
- 13.b Acreedores por arrendamiento financiero
- 13.c Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

18. INGRESOS Y GASTOS

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

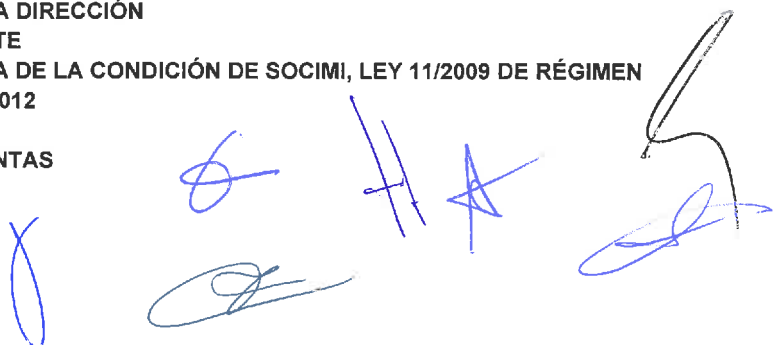
22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOMICI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

ANEXO I – Detalle de inmuebles

Informe de Gestión Consolidado



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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		216.785	185.894
Activo intangible	6	-	21.780
Derechos de superficie		-	21.780
Inversiones Inmobiliarias	7	211.055	158.514
Inversiones financieras a largo plazo	8, 9	818	777
Activos por impuesto diferido	15	4.912	4.823
ACTIVO CORRIENTE		1.285	1.061
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8, 9	1.024	580
Inversiones financieras a corto plazo	8	10	89
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	251	392
TOTAL ACTIVO		218.070	186.955

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		126.380	103.030
Capital Social	11	28.772	23.018
Prima de emisión	11	72.274	62.223
Ganancias Acumuladas	12	23.225	17.403
Dividendo a cuenta	12	(568)	(2.504)
Ajustes por cambios de valor	14	2.677	2.890
PASIVO NO CORRIENTE		83.117	77.567
Deuda financiera	8, 13	44.389	48.801
Instrumentos financieros derivados	8, 14	3.712	3.499
Otros pasivos financieros no corrientes	8	7.402	1.179
Pasivos por impuesto diferido	15	27.561	24.032
Periodificaciones a largo plazo		53	56
PASIVO CORRIENTE		8.573	6.358
Deuda financiera	8, 13	5.067	4.454
Otros pasivos financieros corrientes	8	1.526	99
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8, 13	1.742	1.504
Pasivo por impuesto corriente		238	301
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		218.070	186.955

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2019	2018
Ingresos Ordinarios	18	7.963	7.243
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	18	5.894	8.243
Otros ingresos de explotación		1.773	1.597
Gastos de personal	18	(131)	(129)
Otros gastos de explotación	18	(3.856)	(3.589)
Amortización de inmovilizado	6	(80)	(242)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6 y 7	(324)	(422)
Otros resultados		4	3
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.246	12.707
Ingresos financieros	18	27	181
Gastos financieros	18	(1.956)	(2.193)
RESULTADO FINANCIERO		(1.929)	(2.012)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.317	10.695
Impuestos sobre beneficios	16	(73)	136
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.244	10.831
Atribuible a:			
Propietarios de la Dominante (Nota 11)		9.244	10.831
Participaciones no dominantes (Nota 11)		-	-
Ganancia básica y diluida por acción (Nota 11)		1,62	2,19

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio		9.244	10.831
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	14	(213)	513
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6 y 7	80	2.706
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(133)	3.219
Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante		9.111	14.050

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Ganancias Acumuladas (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 14)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2018	23.018	63.667	4.154	-	2.377	93.216
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	10.831	-	-	10.831
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	2.706	-	513	3.219
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	13.537	-	513	14.050
Distribución de prima de emisión (Nota 11)	-	(1.444)	-	-	-	(1.444)
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	(262)	(2.504)	-	(2.766)
Otros movimientos	-	-	(26)	-	-	(26)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(1.444)	(288)	(2.504)	-	(4.236)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2018	23.018	62.223	17.403	(2.504)	2.890	103.030
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	9.244	-	-	9.244
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	80	-	(213)	(133)
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	9.324	-	(213)	9.111
Aumento de capital (Nota 11)	5.754	13.551	-	-	-	19.305
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	(3.465)	1.936	-	(1.529)
Distribución de prima de emisión (Nota 11)	-	(3.500)	-	-	-	(3.500)
Otros movimientos	-	-	(37)	-	-	(37)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	5.754	10.051	(3.502)	1.936	-	14.239
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	28.772	72.274	23.225	(568)	2.677	126.380

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2019	2018
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.317	10.695
Ajustes del resultado		(3.564)	(5.570)
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	7	(5.894)	(8.243)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	80	242
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	18	(27)	(181)
Gastos financieros	18	1.956	2.193
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	6 y 7	324	422
Cambios en el capital corriente		(2.889)	(1.930)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(422)	(47)
Acreedores y otras cuentas a pagar		215	(129)
Cobro de intereses		27	161
Pago de intereses		(1.949)	(1.994)
Otros activos y pasivos		(576)	111
Pago por Impuesto sobre sociedades		(184)	(32)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.864	3.195
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(20.687)	-
Combinaciones de negocios (*)		(20.687)	-
Cobros por desinversiones		665	6.361
Inmovilizado intangible		220	140
Inversiones inmobiliarias		394	599
Créditos con empresas vinculadas		51	5.004
Valores representativos de deudas		-	618
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(20.022)	6.361
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		16.623	(2.465)
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	11	19.369	-
Distribución de prima de emisión		(2.746)	(2.465)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.355	(4.393)
Emisión		6.125	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.125	-
Devolución y amortización de		(4.770)	(4.393)
Deudas con entidades de crédito		(4.770)	(4.393)
Pago por dividendos	12	(961)	(2.766)
Dividendos		(961)	(2.766)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		17.017	(9.624)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(141)	(68)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		392	460
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		251	392

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

Las Notas 1 a 24 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

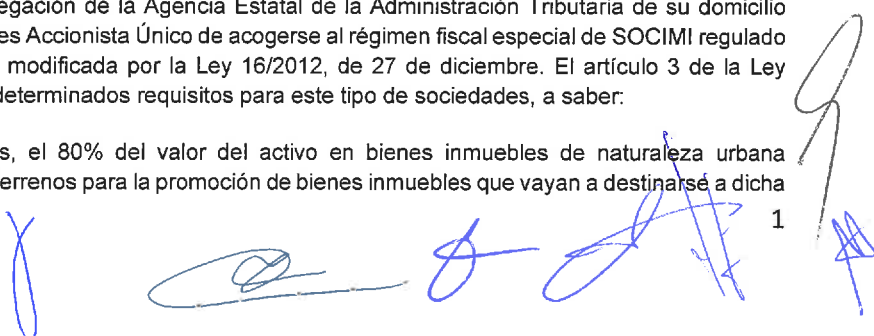
La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto idéntico o análogo.

b) Régimen regulatorio

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

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

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha



1

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) desde el día 28 de julio de 2017, formando parte del segmento SOCIMIs (Nota 11).

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

Con fecha 29 de noviembre de 2019, la Sociedad dominante adquirió el control de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. mediante la adquisición del 100% de sus acciones (Nota 4).

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, que han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2019, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las políticas que se indican a continuación se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas, salvo que se indique lo contrario.

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

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 6 de febrero de 2020, y se espera sean aprobadas sin modificación.

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas:

- NIIF 16 "Arrendamientos."
- NIIF 9 (Modificación) – "Componente de pago anticipado con compensación negativa."
- CINIIF 23 – "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias."
- NIC 28 (Modificación) – "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos."
- NIC 19 (Modificación) – "Modificación, reducción o liquidación del plan."
- Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:
 - NIIF 3 – "Combinaciones de negocios"
 - NIIF 11 – "Acuerdos conjuntos."
 - NIC 12 – "Impuesto sobre las ganancias."
 - NIC 23 – "Costes por intereses."
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma del tipo de interés de referencia"

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

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota.

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

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

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

2.3. Uso de estimaciones

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

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

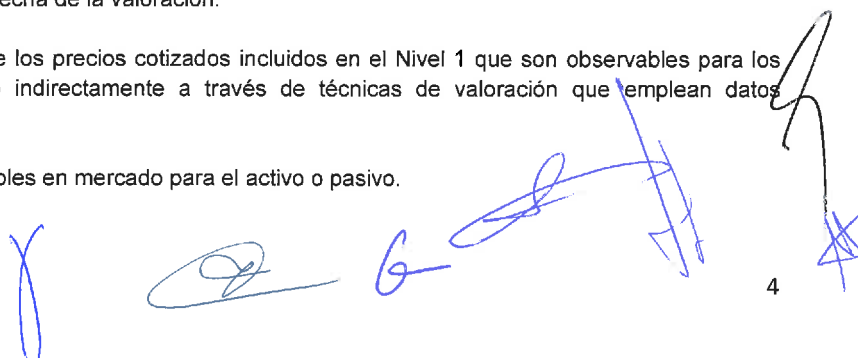
El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones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

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias, inmovilizado material e inmovilizado intangible

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 7 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 211.055 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (31 de diciembre de 2018: 158.514 miles de euros).

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

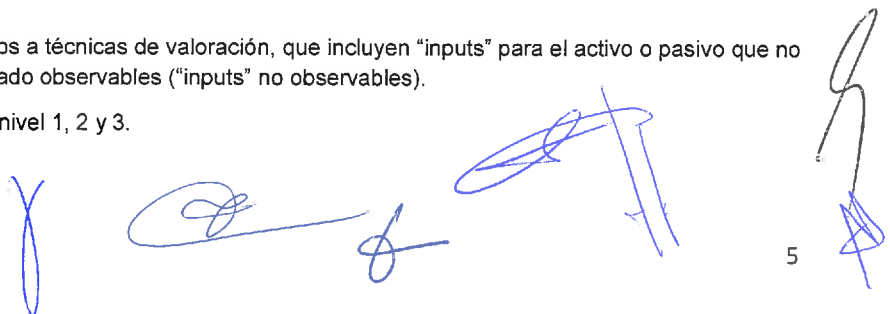
Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

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

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

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

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



5

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

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

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados

2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en aproximadamente 7.288 miles de euros (2018: 5.297 miles de euros), motivado principalmente por las cuotas a satisfacer de los contratos de arrendamiento financiero de las oficinas situadas en el Ensanche de Vallecas en los próximos 12 meses y el reparto de dividendo y prima pendiente de pago a cierre del ejercicio que ha sido pagado con fecha 15 de enero de 2020 (Nota 12).

No obstante, con fecha 8 de junio de 2017 el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. suscribió un contrato con los accionistas minoritarios ("Contrato de Accionistas", ver Nota 19), por el que se compromete, entre otros, a financiar el diferencial entre el importe a amortizar en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita por el Grupo y el Plan de negocio, que contempla una amortización de sólo 1.050 miles de euros en 2020.

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

2.6 Información financiera por segmentos

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

- Oficinas
- Residencial
- Naves, Locales y Otros
- Parking

2.7. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 bajo este epígrafe se registraban los derechos de superficie sobre la finca que se destinó a la construcción y posterior explotación de un aparcamiento subterráneo (Nota 6). Existe un mercado activo para los mismos.

Los derechos de superficie están sometidos a amortización, la cual está calculada por el método lineal durante su vida útil estimada, siendo ésta coincidente con la duración del plazo del derecho de superficie, que asciende a 50 años. La sociedad estima que la vida útil restante del activo es de 46 años.

El gasto por amortización del inmovilizado intangible en el ejercicio 2019 ha ascendido a 80 miles de euros (2018: 242 miles de euros).

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

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

2.8. Inversiones inmobiliarias

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

Handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. On the right side, there is a vertical signature that appears to be 'A'. In the center, there are several other signatures, including one that looks like 'Y' and another that looks like 'G'. The page number '8' is printed at the bottom right.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

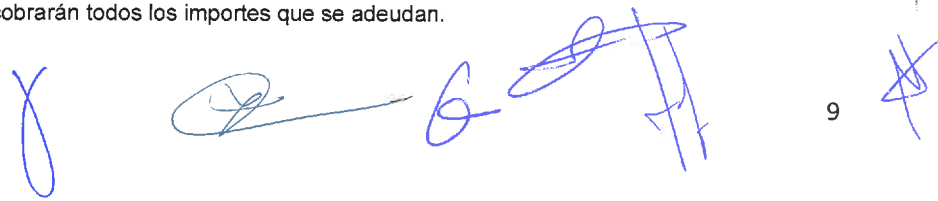
2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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



Handwritten signatures and a large number 9.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, desde el 1 de enero de 2017 el Grupo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% (Nota 1).

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, todas las sociedades del Grupo, a excepción de Ortiz Sport Factory, S.L.U (adquirida el 29 de noviembre de 2019) están sujetas al régimen fiscal de las Socimis.

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

2.17 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

Aparcamiento

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

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

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

Ingresos por intereses

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

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.20 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

La exposición a riesgo de tipo de interés variable al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	983	421
Endeudamiento del Grupo (*)	49.456	53.255
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	2%	1%

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

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica, si bien dicho riesgo no es significativo teniendo en cuenta la política de cobertura del Grupo.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

3.2 Gestión del riesgo de capital

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Deuda financiera	49.456	53.255
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	251	392
Deuda financiera neta	49.205	52.863
Patrimonio neto	126.380	103.030
Apalancamiento (*)	28,02%	33,91%

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

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

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase las Notas 5 y 6 donde se informa sobre el valor razonable del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias.

<u>Pasivos</u>	31 de diciembre de 2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Deudas a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	3.712	-	3.712
Total Pasivos	-	3.712	-	3.712

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

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

Con fecha 29 de noviembre de 2019, la Sociedad dominante adquirió el control de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. mediante la adquisición del 100% de sus acciones.

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

	El Arce de Villalba, S.L.U.	Ortiz Sport Factory, S.L.U.
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	20.955	4.849
Fianzas depositadas	40	-
Activos por impuesto diferido	145	154
Cuentas a cobrar	22	431
Efectivo	177	89
Total activos	21.339	5.523
Deuda financiera	-	957
Fianzas recibidas	71	-
Débitos y partidas a pagar	86	272
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	4.082	37
Total pasivos	4.239	1.266
ACTIVOS Y PASIVOS A VALOR RAZONABLE	17.100	4.257
Contraprestación transferida	17.100	4.257
COSTE DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS	17.100	4.257
Disminución de patrimonio por Operación con socios	-	-

A 31 de diciembre de 2019, quedan pendientes de pago 404 miles de euros de la contraprestación transferida por la adquisición de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U., correspondientes a la contraprestación contingente acordada por las partes en el contrato de compraventa, que se encuentra sujeta a la concurrencia de determinados sucesos futuros. Este importe se recoge en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" del balance consolidado.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

31 de diciembre 2019	Miles de euros				
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	3.326	2.183	1.383	1.071	7.963
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.936	1.209	1.374	375	5.894
Otros ingresos de explotación	1.173	488	78	34	1.773
Gastos de personal	-	-	(131)	-	(131)
Gastos operativos	(1.783)	(967)	(436)	(670)	(3.856)
Amortización	-	-	-	(80)	(80)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(259)	(65)	(324)
Otros resultados	-	4	-	-	4
Resultado de explotación	5.652	2.917	2.012	665	11.246
Ingresos financieros	3	-	24	-	27
Gastos financieros	(1.309)	(338)	(68)	(241)	(1.956)
Resultado financiero	(1.306)	(338)	(44)	(241)	(1.929)
Resultado antes de impuestos	4.346	2.579	1.968	424	9.317
Impuestos sobre las ganancias	16	-	(101)	12	(73)
Resultado consolidado del ejercicio	4.362	2.579	1.867	436	9.244

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre 2018	Miles de euros				
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	3.312	1.632	1.197	1.102	7.243
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.656	4.427	2.160	-	8.243
Variación de existencias	-	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	1.113	395	51	38	1.597
Gastos de personal	-	-	(129)	-	(129)
Gastos operativos	(1.525)	(583)	(745)	(736)	(3.589)
Amortización	-	-	-	(242)	(242)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(408)	(14)	(422)
Otros resultados	1	2	-	-	3
Resultado de explotación	4.557	5.873	2.129	148	12.707
Ingresos financieros	-	-	181	-	181
Gastos financieros	(1.495)	(338)	(107)	(253)	(2.193)
Resultado financiero	(1.495)	(338)	74	(253)	(2.012)
Resultado antes de impuestos	3.062	5.535	2.203	(105)	10.695
Impuestos sobre las ganancias	25	-	107	4	136
Resultado consolidado del ejercicio	3.087	5.535	2.310	(101)	10.831

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros				
31 de diciembre 2019	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Activo intangible	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	83.552	76.893	28.739	21.870	211.055
Inversiones financieras a largo plazo	487	155	174	2	818
Activos por impuestos diferidos	4.719	84	6	102	4.912
	88.758	77.132	28.919	21.974	216.785
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413	62	522	27	1.024
Inversiones financieras a corto plazo	4	1	3	2	10
Efectivo	27	39	57	127	251
	444	102	582	156	1.285
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	24.243	13.910	599	5.638	44.389
Derivados	3.442	-	-	271	3.712
Otros pasivos financieros no corrientes	464	205	6.711	21	7.402
Pasivos por impuestos diferidos	10.409	13.561	1.031	2.560	27.561
Periodificaciones a largo plazo	-	-	53	-	53
	38.558	27.676	8.394	8.490	83.117
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	4.232	-	574	262	5.067
Otros pasivos corrientes	-	1	1.475	50	1.526
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	346	260	656	480	1.742
Pasivo por impuesto corriente	103	89	41	5	238
	4.681	350	2.746	797	8.573

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros				
31 de diciembre 2018	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Activo intangible	-	-	-	21.780	21.780
Inversiones inmobiliarias	80.616	54.729	23.169	-	158.514
Inversiones financieras a largo plazo	438	110	229	-	777
Activos por impuestos diferidos	4.721	-	8	94	4.823
	85.775	54.839	23.406	21.874	185.894
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434	-	138	8	580
Inversiones financieras a corto plazo	4	-	57	28	89
Efectivo	55	26	126	185	392
	493	26	321	221	1.061
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	28.464	13.869	591	5.877	48.801
Derivados	3.394	-	-	105	3.499
Otros pasivos financieros no corrientes	702	161	282	34	1.179
Pasivos por impuestos diferidos	10.804	9.678	982	2.568	24.032
Periodificaciones a largo plazo	-	-	56	-	56
	43.364	23.708	1.911	8.584	77.567
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	4.067	-	71	316	4.454
Otros pasivos corrientes	-	3	96	-	99
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	296	93	686	429	1.504
Pasivo por impuesto corriente	131	135	35	-	301
	4.494	231	888	745	6.358

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

A 31 de diciembre de 2018 bajo este epígrafe se registraban los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Porlier, 58 de Madrid, destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo, derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías".

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

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

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

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

Las bajas del ejercicio 2018 correspondían a la cesión del derecho de uso de 2 plazas destinada a residentes, que dio lugar a una pérdida por importe de 14 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

Seguros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 31 de diciembre de 2018 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encontraba en garantía de devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del aparcamiento firmado con Banco Sabadell (Nota 13.a).

Asimismo, el Grupo tenía depositados avales por valor de 122 miles de euros en relación con los derechos de superficie a 31 de diciembre de 2018.

Procedimiento de valoración

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

Los resultados reconocidos en el epígrafe "Ganancias acumuladas" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 4.282 miles de euros (2018: 4.202 miles de euros).

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

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1 de enero de 2018	151.325
Altas	-
Bajas	(1.054)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.243
Saldo a 31 de diciembre 2018	158.514
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	25.804
Traspaso de inmovilizado intangible (Nota 6)	21.495
Bajas	(652)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	5.894
Saldo a 31 de diciembre de 2019	211.055

Las altas producidas durante el ejercicio 2019 por combinaciones de negocio corresponden a la adquisición de las sociedades El Arce de Villalba, S.L.U. y Ortiz Sport Factory, S.L.U. (Nota 4).

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Las bajas producidas durante el ejercicio 2019 corresponden a la venta de varios locales y plazas de garaje, que dan lugar a una pérdida por importe de 259 miles de euros (2018: 408 miles de euros) recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

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

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por arrendamiento	7.591	6.141
Otros ingresos de explotación	1.773	1.549
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.972)	(2.206)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(78)	(90)
	6.314	5.394

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias incluyen activos que se encuentran bajo contratos de arrendamiento financiero por importe de 74.207 miles de euros (2018: 71.390 miles de euros). Sus vencimientos oscilan entre 1 y 10 años.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 4 y 27 años.

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2019
Menos de un año	6.886	5.805
Entre uno y dos años	6.693	5.116
Entre dos y tres años	6.202	4.503
Entre tres y cuatro años	6.126	3.682
Entre cuatro y cinco años	6.067	3.662
Más de cinco años	39.342	30.540
	71.316	53.307

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2019, existen activos inmobiliarios por un importe de 155.308 miles de euros (2018: 130.650 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 49.456 miles de euros (2018: 47.062 miles de euros) (Nota 13.b).

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene depositados avales por valor de 122 miles de euros. (2018: 0 miles de euros).

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Resumimos el promedio de la tasa de descuento por segmento de actividad:

Tasas de descuento	
Oficinas	5,525%
Residencial	3,210%
Naves, locales y otros	6,380%
Parking	4,300%
Estación de servicio	5,640%

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

Análisis de sensibilidad

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de una variación +0,5/-0,5 en la tasa de descuento a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Resultado teórico	
	31/12/2019	
	0,50%	-0,50%
Total valor razonable de las inversiones inmobiliarias	215.527	205.297

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	818	777	818	777
	818	777	818	777

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	228	292	228	292
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	251	392	251	392
	479	684	479	684

25

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	44.389	48.801	7.402	1.179	51.791	49.980
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	-	3.712	3.499	3.712	3.499
	44.389	48.801	11.114	4.678	55.503	53.479

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	5.067	4.454	3.068	1.038	8.135	5.492
	5.067	4.454	3.068	1.038	8.135	5.492

8.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de Euros

	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	Total
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	10	173	45	-	25	575	828
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	205	-	-	-	-	-	205
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	13	-	-	-	-	-	13
	228	173	45	-	25	575	1.046

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de Euros						
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	836	461	14.151	281	285	4.968	20.982
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	4.231	4.645	2.261	2.303	2.345	12.689	28.474
- Otros pasivos financieros	1.375	303	74	-	44	981	2.776
Derivados	-	-	187	-	-	3.525	3.712
Deudas con partes vinculadas (Nota 19)	151	-	-	-	6.001	-	6.152
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	1.244	-	-	-	-	-	1.244
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 19)	287	-	-	-	-	-	287
- Acreedores varios	4	-	-	-	-	-	4
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
- Anticipos de clientes	2	-	-	-	-	-	2
	8.135	5.409	16.673	2.584	8.675	22.162	63.638

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Otros activos financieros	818	777
	818	777
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	205	191
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	13	11
- Otros Créditos con las Administraciones Públicas	806	378
- Créditos a entidades vinculadas a corto plazo (Nota 19)	-	51
- Otros activos financieros	10	38
	1.034	669
	1.852	1.446

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	218	191
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	11
	218	202

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Tesorería	251	392
	251	392

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

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Capital escriturado	28.772	23.018
Prima de emisión	72.274	62.223
	101.046	85.241

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

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

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

Con fecha 25 de junio de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2019 por un importe de 1.324 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de julio de 2019.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 25 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al tercer trimestre de 2019 por un importe de 1.324 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de octubre de 2019.

Con fecha 20 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al cuarto trimestre de 2019 por un importe de 755 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de enero de 2020.

Con fecha 4 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas del ejercicio 2018, por un importe máximo de 2.000 miles de euros. La distribución se realizaría trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 792 miles de euros que se hizo efectivo el día 13 de abril de 2018.

Con fecha 22 de junio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de Prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2018 por un importe de 652 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 13 de julio de 2018.

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa del 49,78% (a 31 de diciembre de 2018: 48,81%).

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

Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2019 ni 2018 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	9.244	10.831
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	5.723.442	4.950.004
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	<u>1,62</u>	<u>2,19</u>

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Reserva legal	422	37
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.556	4.475
Otras reservas	9.003	2.060
Reservas consolidadas	13.981	6.572
Resultado consolidado	9.244	10.831
Ganancias acumuladas	23.225	17.403

Dividendos a cuenta

Con fecha 20 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importe de 568 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 15 de enero de 2020 y su importe no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El estado contable provisional de la Sociedad formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Estado de liquidez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. 20 de diciembre de 2019

Previsión de beneficios distribuibles:

Resultado antes de impuestos a 20 de diciembre de 2019	984
Estimación del impuesto de sociedades del ejercicio	-

Beneficio neto disponible **984**

A deducir:

Dotaciones obligatorias a reservas	(98)
------------------------------------	------

Importe máximo distribuible **885**

Dividendo a cuenta propuesto **(568)**

Excedente **318**

Previsión de tesorería del período comprendido entre el 20 de diciembre de 2019 y el 19 de diciembre de 2020 **901**

Cobros Operativos	3.111
Pagos Operativos	(1.238)
Préstamos a la Sociedad	1.705
Préstamos de las sociedades dependientes	3.194
Amortizaciones de deuda bancaria	(100)
Pagos Intereses financieros	(129)
Pagos Impuestos	(742)
Pagos Dividendos	(683)
Pagos Distribución de Prima de Emisión	(4.462)

Tesorería al 19 de diciembre de 2020 **1.557**

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 6 de marzo de 2019 correspondiente al resultado del ejercicio 2018, se presentan a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	1.016	3.850
Aplicación		
A reserva legal	102	385
A dividendos a cuenta	568	2.504
A dividendos	346	961
	1.016	3.850

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Política de distribución de dividendos

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

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

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	20.146	20.337
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	24.243	28.464
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	3.712	3.499
- Otros pasivos financieros no Corrientes	1.401	1.179
- Deudas con sociedades vinculadas (Nota 19)	6.001	-
- Periodificaciones a largo plazo	53	56
	55.556	53.535
Pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	836	387
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	4.231	4.067
- Otros pasivos financieros	1.375	99
- Deudas con sociedades vinculadas (Nota 19)	151	-
- Proveedores	1.244	687
- Proveedores partes vinculadas (Nota 19)	287	246
- Acreedores varios	4	1
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	200	565
- Pasivo por impuesto corriente	238	301
- Anticipos de clientes	2	-
	8.573	6.358
	64.129	59.893

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del ejercicio 2019, recoge el importe a pagar a los accionistas de la sociedad Dominante derivado de la distribución de la prima de emisión y del reparto del dividendo a cuenta acordada por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 20 de diciembre de 2019, que ascendía a 1.324 miles de euros (Nota 11). El pago se ha hecho efectivo el 15 de enero de 2020.

a) Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2019	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	70	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	189	-	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	-	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	21	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	32	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	-	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	48	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	14.000	-	(90)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	5.962	40	(102)
Sabadell	25/06/2021	Variable	Eur6+fondo ICO+1,15%	375	-	-
Sabadell	25/06/2021	Variable	Eur6+fondo ICO+0,8%	437	-	-
TOTAL				21.134	40	(192)

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2018	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	94	-	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	239	1	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	202	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	23	-	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	38	-	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	14	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	50	-	-
BBVA	31/03/2022	Fijo	2,28%	14.000	-	(130)
Sabadell	30/12/2030	Variable	Eur3+2,65%	6.250	54	(111)
TOTAL				20.910	55	(241)

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

Todos los contratos de préstamos con entidades de crédito son hipotecario y están asociados a activos en propiedad (Notas 6 y 7).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 40 miles de euros (2018: 55 miles de euros). Los préstamos y créditos a tipo variable devengan un tipo de interés referido al Euribor más un diferencial de mercado.

b) Acreedores por arrendamiento financiero

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
- Hasta 1 año	4.221	4.055
- Entre 1 y 5 años	13.943	15.776
- Más de 5 años	10.300	12.688
Gastos financieros no devengados	10	12
Valor actual al cierre del ejercicio	28.474	32.531

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

c) Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

Días

	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	49	34
Ratio de operaciones pagadas	44	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	137	27
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	2.537	2.559
Total pagos pendientes	306	42

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	3.712	3.499
Total	3.712	3.499

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

Los flujos de caja asociados a los derivados de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses de los contratos de deuda detallados en la Nota 13 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

Al 31 de diciembre de 2019 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 36.899 miles de euros (2018: 39.296 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo 2019 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -213 miles de euros (2018: 513 miles de euros).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Esta cobertura de riesgos de tipos de interés ha devengado unos gastos financieros que ascienden a 943 miles de euros (2018: 1.086 miles de euros) los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados consolidada, dentro del resultado financiero.

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

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Amortización no deducible	28	24
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	178	93
Total Activos por impuestos diferidos:	4.912	4.823

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Libertad de amortización	15.824	16.253
Ajuste valor razonable activos fijos	11.737	7.779
Total Pasivos por impuestos diferidos:	27.561	24.032

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	24	4.706	93	4.823
Combinación de negocios (Nota 4)	11	-	287	298
Cargo (abono) a resultados	(7)	-	(202)	(209)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	28	4.706	178	4.912

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
Pasivos por impuestos diferidos:	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Leasing	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	16.253	7.779	0	24.032
Combinación de negocios (Nota 4)	2.655	1.427	37	4.119
Cargo (abono) a resultados	(492)	(96)	(2)	(590)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	18.416	9.110	35	27.561

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

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

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

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Además, a 31 de diciembre de 2019, el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge también el gasto por impuesto de la Sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. que a dicha fecha no se encontraba acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI, dada su reciente incorporación al grupo (Nota 4).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2015.

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

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

18. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

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

La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Otros arrendamientos	289	290
Conservación y reparación	966	920
Servicios profesionales independientes	549	461
Primas de seguros	146	119
Servicios bancarios	13	39
Suministros	420	387
Otros servicios	297	352
Tributos	1.166	1.018
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10	3
TOTAL	3.856	3.589

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la sociedad Dominante, en virtud del contrato de gestión descrito en la nota 19.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	115	113
Cargas sociales	16	16
	131	129

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

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

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

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	-	1	1

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	-	1	1

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación, con discapacidad mayor o igual al 33% por categoría es de 0 empleados en los ejercicios 2019 y 2018.

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros	27	181
Por intereses de créditos con terceros	3	-
Por intereses de bonos de empresas vinculadas (Nota 19)	-	140
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 19)	24	41
Gastos financieros	(1.956)	(2.193)
Por intereses de deudas con terceros	(1.917)	(2.152)
Por intereses deudas con empresas vinculadas (Nota 19)	(39)	(41)
Total Resultado Financiero	(1.929)	(2.012)

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Miles de euros						
31 de diciembre 2019						
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	5	(287)	6.001	-	-	659
Elecor, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	4	-	-	-	388	-
Móstoles Factory, S.L.	-	-	-	151	-	-
TOTAL	13	(287)	6.001	151	388	659

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

Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante firmó un contrato de crédito con su accionista mayoritario Ortiz Construcción y Proyectos, S.A. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 4.298 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 28 de noviembre de 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de crédito con su accionista mayoritario Ortiz Construcción y Proyectos, S.A. para la compra de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.703 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 15 de diciembre de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,225% y se liquidan trimestralmente, debiéndose abonar dentro de los quince días siguientes a su liquidación.

Con fecha 29 de agosto de 2017 la Sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. firmó un préstamo con Móstoles Factory, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 151 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 4%, liquidados mensualmente y tienen que ser pagados en los 5 primeros días del mes siguiente.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros

31 de diciembre 2019				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	2.536	(881)	(39)	24
Agrícola El Casar, S.L.U.	118	(5)	-	-
Construcciones Icoma - Proakis, S.A.U.	4	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(102)	-	-
Fortem Integral, S.L.	46	-	-	-
Mostoles Factory, S.L.	165	(16)	-	-
Vending La Gavia, S.L	2	-	-	-
TOTAL	2.871	(1.004)	(39)	24

Miles de euros

31 de diciembre 2018				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1.782	(859)	(41)	181
Agrícola El Casar, S.L.U.	113	(1)	-	-
Construcciones Icoma - Proakis, S.A.U.	-	-	-	-
Elecor, S.A.U.	-	(109)	-	-
Indag, S.A.U.	-	(1)	-	-
Inditec, S.A.U.	-	-	-	-
TOTAL	1.895	(970)	(41)	181

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355.000 euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.
- Comisión de éxito: se calculará de forma anual el día en que se apruebe por la Junta General de la Sociedad las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social sobre el que se devenga la comisión de éxito. Consiste en un importe equivalente al 20% del exceso de dividendos, que será pagadera el último día del mes natural siguiente a la fecha de aprobación de las cuentas anuales en cuestión. Se entiende por exceso de dividendos la diferencia positiva entre (i) los dividendos repartidos (importe total de los dividendos distribuidos a los accionistas de forma acumulada contra los resultados del ejercicio social completo) y (ii) los dividendos mínimos (3.403.055 euros para el ejercicio social comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de diciembre de 2017; 4.083.666 euros para los ejercicios sociales siguientes, revisado a 1 de enero de cada año a tenor de los incrementos que experimente el IPC).

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

La duración del contrato es de 9 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prologándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

Con fecha 11 de junio de 2019 se ha firmado una adenda a dicho contrato para incorporar al mismo a las sociedades El Arce de Villalba, S.L.U. y Ortiz Sport Factory, S.L.U., y las partes acuerdan aumentar la comisión de gestión en un importe de 48 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 383 miles de euros (2018: 359 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

b. Contrato de accionistas

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

y (ii) el coste financiero de aplicar un tipo de interés fijo de un 2,15% anual sobre una principal inicial de 55 millones, y con las amortizaciones previstas en el plan de negocio.

Garantías recibidas de partes vinculadas

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias, por importe de 17.275 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (al 31 de diciembre de 2018: 23.525 miles de euros).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2019 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 98 miles de euros (2018: 74 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2019 y 2018, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección.

Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo no concedió préstamos al personal de alta dirección ni al Consejo de administración.

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Las reservas de la Sociedad Dominante procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a -11.630 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores
- Dividendo de ejercicio 2017 por importe de 262 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 4 de abril de 2018.
 - Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

Nombre de Sociedad	Fecha de adquisición	Participación
Aldigavia, S.A.U	02/12/2016	100%
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	02/12/2016	100%
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	05/12/2016	100%
El Arce de Villalba, S.L.U.	11/06/2019	100%
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	29/11/2019	100%

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

Se detalla en el Anexo I.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

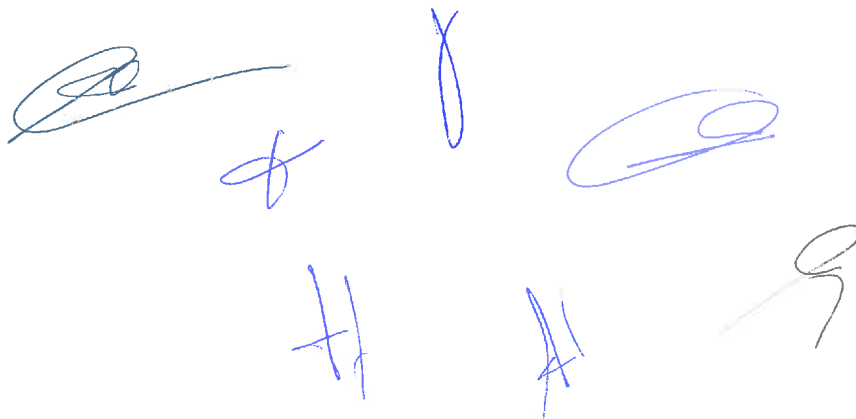
Con fecha 31 de enero de 2020 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. han firmado un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank AG, London Branch por un importe total de 70.000 miles de euros y un período de 5 años prorrogable a 7. Esta operación supone la cancelación de la deuda preexistente y la optimización de la estructura financiera del Grupo.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 56 miles de euros (2018: 50 miles de euros) y a 1,5 miles de euros (2018: 1,5 miles de euros) por otros servicios prestados.

Los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad han ascendido a 110 miles de euros (2018:0).

A collection of approximately seven handwritten signatures in blue ink, scattered across the page. The signatures vary in style and complexity, with some appearing as simple loops and others as more intricate scribbles.

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

ANEXO I- DETALLE DE INMUEBLES

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdeterres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid))	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	VIVIENDAS	Huerta	Calle Huerta N°6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	VIVIENDAS	Chopera	Calle Chopera N°2 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	PARKING	Ortega y Gasset Park	Calle Ortega y Gasset N°55 (Madrid)	01/01/2016
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Ortiz Sport Factory	Avenida de los Deportes esquina con, Calle Ciclista David Gea, s/n, 28935 (Móstoles, Madrid)	29/11/2019

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

Con fecha 28 de julio de 2017, las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. fueron admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, con un valor de emisión de 15,01 euros por acción y un valor de capitalización de 74,300 millones de euros.

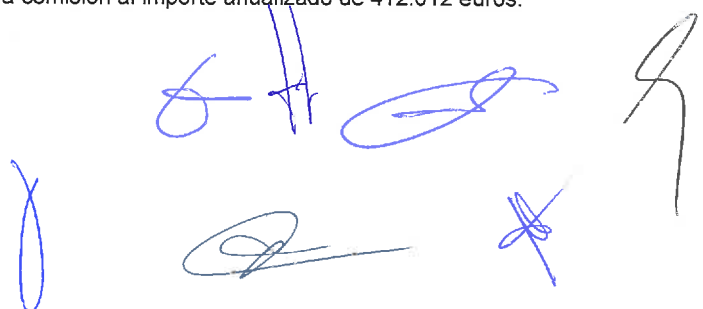
La estrategia empresarial a largo plazo de la Sociedad se concentra en la optimización de su sólida y diversificada cartera de activos, de modo que se añada valor y rentabilidad al conjunto del portfolio, con el objetivo de aportar valor al esfuerzo del inversor.

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., el cual está compuesto por 7 miembros (de los cuales 3 son independientes), desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta. Si bien la Sociedad Dominante tiene suscrito un Contrato de Gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., es el Consejo de Administración, el que en última instancia, ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad.

El Contrato de Gestión suscrito entre Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. y la Sociedad, tiene una duración de 10 años, siempre que exista acuerdo entre las partes. Los principales servicios que se contratan son:

- Gestión Comercial, Jurídica y Administrativa de los Activos y sus contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan de Negocio anual.
- Gestión Técnica y de Mantenimiento de los Activos.
- Gestión Corporativa, Fiscal, Contable y de Tesorería.
- Elaboración del Plan de Negocio para su aprobación.

Con fecha 11 de Junio de 2019, se firma adenda al citado contrato, al objeto de incorporar las sociedades adquiridas por Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A en el ejercicio 2019, El Arce de Villalba S.L.U. y Ortiz Sport Factory, S.L.U. Con dicha incorporación, la comisión de gestión a percibir por el gestor se incrementa en 48.800 euros anuales, ascendiendo por tanto actualmente dicha comisión al importe anualizado de 412.012 euros.



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En Marzo de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad, acordó una Ampliación de Capital por importe de 19,305 millones de euros, para la compra de dos nuevos activos; 132 viviendas en arrendamiento en Collado Villalba, y un Centro Deportivo en explotación en Móstoles, por un importe total de 21,900 millones de euros.

Dicha ampliación culminó con la suscripción del 100% de las nuevas acciones (1.237.501 acciones a 15,60 euros/acción), comenzando a cotizar las mismas en el mercado, el 24 de Junio de 2019 a 17 euros/acción, lo que supone un incremento del 9% con respecto al precio de compra de la acción.

- o El 86% se cubrió por los accionistas existentes (16,77 M€)
- o El 8% se cubrió con acciones adicionales solicitadas por accionistas existentes (1,52 M€)
- o El 6% se cubrió con la entada de nuevos accionistas en la sociedad (1,02 M€)

En relación con la compra de los nuevos activos, cabe mencionar que; con fecha 11 de junio de 2019, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A compró la sociedad El Arce de Villalba S.L. (17,1 M€); y con fecha 29 de noviembre la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L. (4,8 M€).

Con estas nuevas incorporaciones en la cartera de activos, a cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 44.791 m2 de superficie terciaria, 484 viviendas y 959 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,729 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 8,748 millones.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada
Oficinas	55%	24.368	100%	0,295	12
Comercial	20%	8.927	89%	0,078	10
Naves	13%	5.996	100%	0,022	4
Centro Deportivo	12%	5.500	100%	0,032	6
Terciario	100%	44.791	98%	0,427	10
Paracuellos	36%	176	98%	0,083	486
Colmenar	20%	96	90%	0,043	507
VPP Alcalá	17%	80	100%	0,032	401
Chopera	17%	84	99%	0,031	381
Huerta	10%	48	92%	0,024	540
Viviendas	100%	484	96%	0,213	464
Ortega y Gasset	84%	814	100%	0,088	107
Resto Plazas	16%	145	18%	0,001	36
Ortega y Gasset y Plazas	100%	959	88%	0,089	105

La continuidad de la tendencia alcista del mercado y el hecho de que algunos activos todavía mantienen o mantenían rentas fijadas a precios de mínimos del ciclo, se reflejan en los resultados del año;

- Durante el 2019, el terciario incrementa su ocupación al 98% (+3%), y la renta mensual contratada un 13%. Cabe destacar;
 - o El incremento de la ocupación de las oficinas al 100%, y la revisión a renta de mercado de varios contratos, con incrementos entorno al 10%. Todo ello ha supuesto que el terciario oficinas haya incrementado la renta mensual contratada un 7% con respecto al 2018.
 - o La compra del Centro Deportivo y la firma de un contrato de arrendamiento para la totalidad del Centro, lo que supone un incremento de la renta mensual en el terciario del 8% con respecto al 2018.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

- El incremento del nivel de ocupación de las naves al 100%, tras la venta de dos naves vacías en Asturias.
- La venta de activos residuales (2 locales comerciales y 9 plazas de aparcamiento), manteniéndose el nivel de ocupación de los locales en el 89% y de las plazas en un 18%.
- Las mayores ventas del free standing del Burger King (19%), lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.
- En el residencial;
 - Mantiene sus niveles de ocupación por encima del 95%, absorbiendo por tanto el mercado el incremento medio de la tarifa de alquiler del 35% realizado en el mes de Abril de 2019.
 - Incrementa la renta neta media mensual contratada en un 50%, correspondiendo el 70% de este incremento a las 2 nuevas promociones de residencial adquiridas por la Sociedad, y el 30% restante al resto de promociones, que ven incrementada su renta neta un 12% con respecto al 2.018.
 - Vence el plazo de protección de la promoción de Huerta, pasando por tanto a ser una promoción libre. Al vencimiento de la protección, se renovaron la totalidad de los contratos que vencían, el 50%, con un incremento de la renta bruta del 30%.
- El aparcamiento Ortega y Gasset:
 - Durante los 4 primeros meses del año obtiene un resultado neto de operación superior el previsto en un 7% y se firman 6 cesiones.
 - El 1 de Mayo de 2.019 se firma contrato de arrendamiento, por un plazo inicial de 10 años y una renta mensual de 0,088 M€.

Todo ello se ha visto también reflejado en un incremento del valor de mercado de la cartera de activos de la Sociedad, según tasación realizada a 31 de Diciembre de 2.019, hasta los 200,38 millones de euros, lo que supone un incremento total del valor de la cartera (teniendo en cuentas las ventas de activos residuales) de 31,77 millones de euros (18,84%) con respecto al 2018;

- Incremento por la incorporación de nuevos activos; 26,51 millones de euros (15,72%)
- Incremento por revalorización de activos; 5,26 millones de euros (3,12%)



El incremento total acumulado del valor de la cartera desde el inicio de la cotización de la Sociedad, teniendo en cuenta las nuevas incorporaciones de activos, es de 50,11 millones de euros, un 33,34%, del cual;

3

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

- o Incremento acumulado por la incorporación de nuevos activos; 26,51 millones de euros (17,64%)
- o Incremento acumulado por revalorización de activos; 23,60 millones de euros (15,70%)

Este revalorización de la cartera en 2019, considerando únicamente la cartera ya existente en 2018, supone un incremento del NAV (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) y por tanto de la rentabilidad para el accionista del 4,46%, que, sumada a la rentabilidad bruta obtenida vía reparto de caja (5,52%), supone una rentabilidad del 9,98%.

Perímetro inicial

(Millones de euros)	2018	2019	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
VALOR DE TASACION (GAV)	169,26	173,87	4,61	2,72%
DEUDA FINANCIERA NETA	54,80	54,30	-0,50	-0,91%
NAV	114,46	119,57	5,11	4,46%

La incorporación de los nuevos activos adquiridos en 2019 presenta un NAV de 24,00.

Nuevas incorporaciones

(Millones de euros)	2019
VALOR DE TASACION (GAV)	26,51
DEUDA FINANCIERA NETA	2,51
NAV	24,00

Cabe destacar que la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2019, ha repartido entre los accionistas un importe total de 5,029 millones de euros (0,85 €/acción), lo que supone una rentabilidad bruta por reparto para el accionista del 5,52% (para un valor de compra de 15,60 euros/acción).

(Millones de euros)	Fecha de Pago	Importe Bruto Total	Prima de Emisión	Dividendo
Reparto 1ER TR 2019	1-abr.-19	1,059	0,098	0,961
Reparto 2º TR 2019	15-jul.-19	1,323	1,323	
Reparto 3ER TR 2019	15-oct.-19	1,323	1,323	
Reparto 4ª TR 2019	15-ene.-20	1,323	0,755	0,568
TOTAL 2019		5,029	3,500	1,529

Si tenemos en cuenta el incremento del NAV y por tanto el incremento de la rentabilidad para el accionista del 8,56%, la rentabilidad total, sumando la rentabilidad obtenida vía reparto de caja (5,52%), es del 14,08%.

3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas del Grupo para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar permutas de tipo de interés para convertir a fijo deudas con entidades de crédito a largo plazo. Durante el 2019 el 98% de la deuda está cubierta por derivados financieros.

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

4. MEDIO AMBIENTE

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

4

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

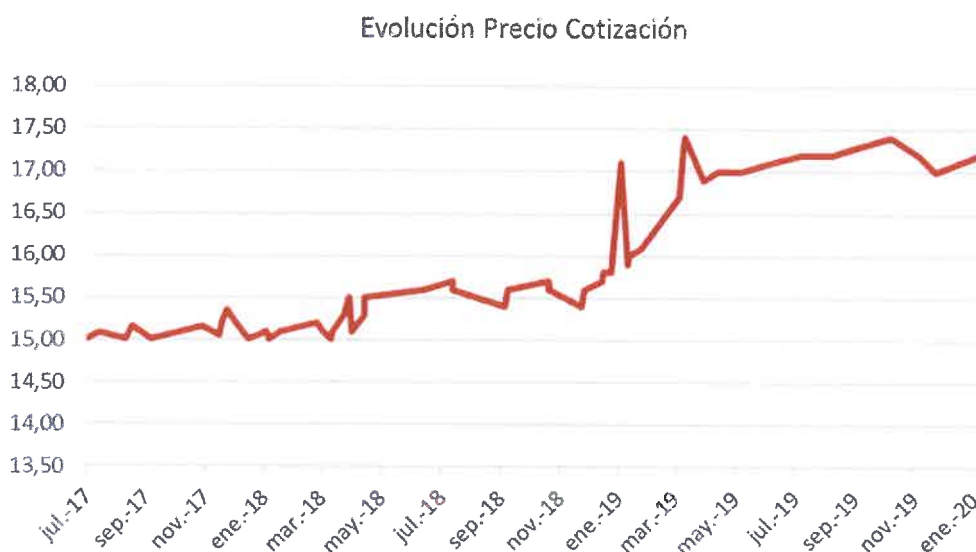
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el MAB, en el segmento SOCIMIs, el 28 de julio de 2017 con un precio de emisión inicial de 15,01 euros por acción.

Durante el ejercicio 2019, el precio de la acción se incrementa en más un 8% desde los 15,70 € con los que abre el año a los 17 € de cierre, lo que supone un incremento acumulado del precio desde el inicio de su cotización en Julio de 2017 de más de un 13%. La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente gráfico:



Al cierre del ejercicio 2019, el 21,29% del accionariado quedó repartido entre los 5 inversores institucionales, el 28,93% entre otros 145 inversores, y el 49,78% propiedad de Ortiz.

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2019 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto enajenación o adquisición de acciones propias.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La distribución del resultado de 2019 de la Sociedad dominante se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

- i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009.
- ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Días

	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	49	34
Ratio de operaciones pagadas	44	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	137	27
Importe (miles de euros)		
Total pagos realizados	2.537	2.559
Total pagos pendientes	306	42

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 31 de enero de 2020 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. han firmado un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank AG, London Branch por un importe total de 70.000 miles de euros y un período de 5 años prorrogable a 7. Esta operación supone la cancelación de la deuda preexistente y la optimización de la estructura financiera del Grupo.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



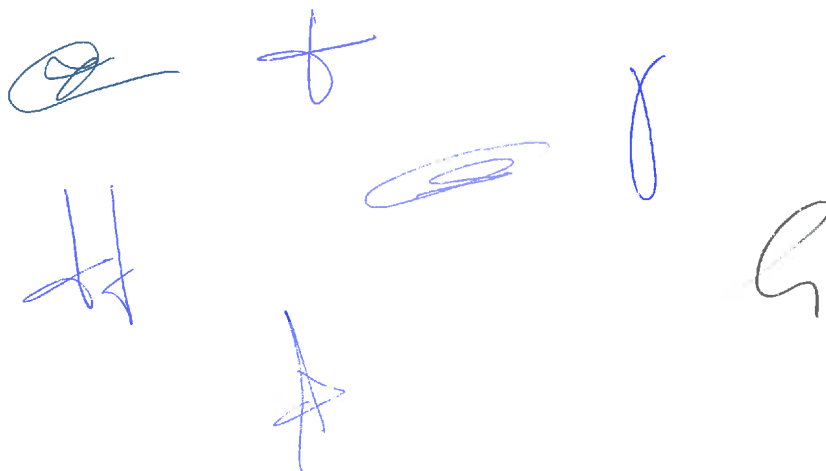
GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2020 estimamos; (i) mantener los actuales niveles de ocupación del 100% en el uso terciario de oficinas e industrial, estimando un incremento del 10%, en aquellas rentas que serán revisadas a precio de mercado en aplicación de su contrato de arrendamiento; (ii) mantener ocupaciones entorno al 95% en el residencial absorbiendo el mercado, a medada que se vayan produciendo vencimientos contractuales, los incrementos de mercado de precios de alquiler, que ya comenzaron a aplicarse en este ejercicio 2019; (iii) mantener el mismo volumen de ventas de activos residuales.

La Sociedad, al igual que en el 2019, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2020 la caja generada.

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the page. The signatures vary in style, including some that appear to be initials or stylized names.

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

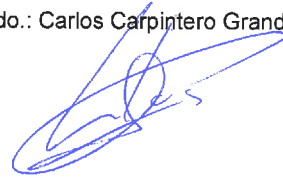
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 6 de febrero de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López

Fdo.: Carlos Carpintero Grande



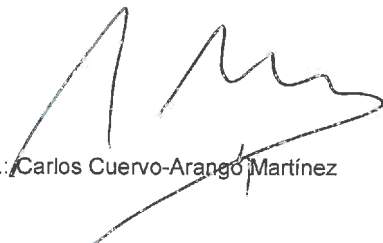
Fdo.: María Carpintero Grande

Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero

Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez