

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 14% de los activos de la Sociedad, mientras que las inversiones en empresas de grupo y asociadas, representadas por instrumentos de patrimonio, cuyos activos principales son inversiones inmobiliarias, representan un 54% de los activos a cierre del ejercicio. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias y de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas registrado en el activo no corriente del balance asciende a 16.554 miles de euros y 62.610 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso. La Sociedad ha registrado un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 1.088 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa 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 la nota 3.3 de las cuentas anuales 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.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado 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 metodología RICS.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en las valoraciones 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 propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes, contando para ello con nuestros expertos de valoración inmobiliaria.
- Hemos comprobado que las valoraciones de los activos superan el valor neto contable de los mismos.

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

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

La sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que el riesgo inherente de incorrección material asociado a la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerado como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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:

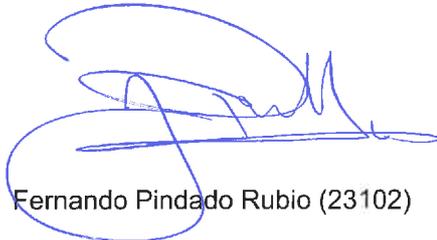
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad 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 entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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)



Fernando Pindado Rubio (23102)

5 de febrero de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/00071
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.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión del ejercicio 2020

(Expresadas en miles de euros)

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

Nota

- Balance
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de cambios en el patrimonio neto:
 - A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria de las cuentas anuales
- 1 Información general
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3 Criterios contables
 - 3.1. Inversiones inmobiliarias
 - 3.2. Costes por intereses
 - 3.3. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 3.4. Activos financieros
 - 3.5. Patrimonio neto
 - 3.6. Subvenciones recibidas
 - 3.7. Pasivos financieros
 - 3.8. Impuestos corrientes y diferidos
 - 3.9. Prestaciones a los empleados
 - 3.10. Provisiones y pasivos contingentes
 - 3.11. Reconocimiento de ingresos
 - 3.12. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
 - 3.13. Transacciones entre partes vinculadas
 - 3.14. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4 Gestión del riesgo financiero
- 5 Inversiones inmobiliarias
- 6 Análisis de instrumentos financieros
 - 6.1 Análisis por categorías
 - 6.2 Análisis por vencimientos
- 7 Participaciones en empresas del grupo y asociadas
- 8 Préstamos y partidas a cobrar
- 9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- 10 Capital, prima de emisión y acciones propias
- 11 Reservas
- 12 Instrumentos financieros derivados
- 13 Resultado del ejercicio
- 14 Débitos y partidas a pagar
 - 14.1 Deudas con entidades de crédito
 - 14.2 Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
- 15 Impuestos diferidos
- 16 Ingresos y gastos
- 17 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 18 Resultado financiero
- 19 Contingencias
- 20 Consejo de Administración y Alta Dirección
- 21 Saldos y transacciones con partes vinculadas
- 22 Honorarios de auditoría de cuentas
- 23 Información medioambiental
- 24 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012
- 25 Hechos posteriores al cierre

Anexo I: Inversiones Inmobiliarias

Informe de Gestión del ejercicio 2020

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO | Notas | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 113.202 | 99.762 |
| Inversiones inmobiliarias | 5 | 16.554 | 18.003 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | | 96.434 | 81.557 |
| Instrumentos de patrimonio | 7 | 62.610 | 62.610 |
| Créditos a empresas | 6, 8 y 21 | 33.824 | 18.947 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 209 | 195 |
| Derivados | 6 y 12 | 6 | - |
| Otros activos financieros | 6 y 8 | 203 | 195 |
| Activos por impuesto diferido | 15 | 5 | 7 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.789 | 1.576 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 345 | 635 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 6 y 8 | 112 | 102 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 6, 8 y 21 | 233 | 533 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 922 | 902 |
| Créditos a empresas | 6, 8 y 21 | 922 | 902 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | 9 | 3 |
| Otros activos financieros | 6 y 8 | 9 | 3 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6 y 9 | 513 | 36 |
| TOTAL ACTIVO | | 114.991 | 101.338 |

Las Notas 1 a la 25 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en miles de euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | Notas | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------------------------------------------|------------|-------|----------------|----------------|
| PATRIMONIO NETO | | | 84.081 | 90.237 |
| Fondos propios | | | 84.040 | 90.184 |
| Capital | 10 | | 28.772 | 28.772 |
| Prima de emisión | 10 | | 70.380 | 72.274 |
| Reservas | 11 | | (11.131) | (11.310) |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias | 10 | | (4.438) | - |
| Resultado del ejercicio | 13 | | 2.512 | 1.016 |
| Dividendo a cuenta | 13 | | (2.055) | (568) |
| Ajustes por cambio de valor | 12 | | (9) | - |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | | 50 | 53 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | 29.320 | 9.305 |
| Deudas a largo plazo | | | 11.524 | 1.040 |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 14 | | 10.797 | 328 |
| Otros pasivos financieros | 6 y 14 | | 727 | 712 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 6, 14 y 21 | | 16.929 | 7.343 |
| Pasivos por impuesto diferido | 15 | | 867 | 922 |
| PASIVO CORRIENTE | | | 1.590 | 1.796 |
| Deudas a corto plazo | | | 1.156 | 1.356 |
| Deudas con entidades de crédito | 6 y 14 | | 171 | 32 |
| Otros pasivos financieros | 6 y 14 | | 985 | 1.324 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | 434 | 440 |
| Proveedores | 6 y 14 | | 136 | 250 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 6, 14 y 21 | | 46 | 54 |
| Acreedores varios | 6 y 14 | | 1 | 2 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 6 y 14 | | 5 | 5 |
| Pasivo por impuesto corriente | 14 | | 9 | 52 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | | | 237 | 77 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | | 114.991 | 101.338 |

Las Notas 1 a la 25 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | Nota | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 16 | 1.429 | 1.445 |
| Otros ingresos de explotación | 16 | 415 | 573 |
| Gastos de personal | 16 | (132) | (131) |
| Sueldos, salarios y similares | | (116) | (115) |
| Cargas sociales | | (16) | (16) |
| Otros gastos de explotación | | (983) | (1.042) |
| Servicios exteriores | | (815) | (846) |
| Tributos | | (168) | (196) |
| Amortización del inmovilizado | 5 | (361) | (390) |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | | 3 | 3 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 5 | (1.088) | 93 |
| Otros resultados | | 5 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (712) | 551 |
| Ingresos financieros | 18 | 3.867 | 554 |
| Gastos financieros | 18 | (643) | (66) |
| RESULTADO FINANCIERO | | 3.224 | 488 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 2.512 | 1.039 |
| Impuestos sobre beneficios | 17 | - | (23) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 13 | 2.512 | 1.016 |

Las Notas 1 a la 25 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

| ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | Notas | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Resultado del ejercicio | 13 | 2.512 | 1.016 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| Coberturas de flujos de efectivo | | (9) | - |
| Efecto impositivo | | - | - |
| Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | (9) | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | (3) | (3) |
| Efecto impositivo | | - | - |
| Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | (3) | (3) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | 2.500 | 1.013 |

Las Notas 1 a la 25 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

6

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO | Capital social (Nota 10) | Prima de emisión (Nota 10) | Reservas (Nota 11) | Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 10) | Resultado del ejercicio (Nota 13) | Dividendo a cuenta (Nota 13) | Ajustes por cambio de valor (Nota 12) | Subvención, donaciones y legados | TOTAL |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------|
| Saldo a 1 de enero de 2019 | 23.018 | 62.223 | (11.631) | - | 3.850 | (2.504) | - | 56 | 75.012 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | 1.016 | - | - | (3) | 1.013 |
| Otras operaciones con socios y propietarios | 5.754 | 10.051 | - | - | (3.465) | 1.936 | - | - | 14.276 |
| - Aumento de capital (Nota 10) | 5.754 | 13.551 | - | - | - | - | - | - | 19.305 |
| - Distribución de prima de emisión | - | (3.500) | - | - | - | - | - | - | (3.500) |
| - Distribución de dividendo | - | - | - | - | (3.465) | 1.936 | - | - | (1.529) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 321 | - | (385) | - | - | - | (64) |
| - Distribución resultado ejercicio anterior | - | - | 385 | - | (385) | - | - | - | - |
| - Otros movimientos | - | - | (64) | - | - | - | - | - | (64) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 28.772 | 72.274 | (11.310) | - | 1.016 | (568) | - | 53 | 90.237 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | 2.512 | - | (9) | (3) | 2.500 |
| Otras operaciones con socios y propietarios | - | (1.894) | - | (4.438) | (914) | (1.487) | - | - | (8.733) |
| - Distribución de prima de emisión | - | (1.894) | - | - | - | - | - | - | (1.894) |
| - Distribución de dividendo | - | - | - | - | (914) | (1.487) | - | - | (2.401) |
| - Operaciones con acciones propias | - | - | - | (4.438) | - | - | - | - | (4.438) |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 179 | - | (102) | - | - | - | 77 |
| - Distribución resultado ejercicio anterior | - | - | 102 | - | (102) | - | - | - | - |
| - Otros movimientos | - | - | 77 | - | - | - | - | - | 77 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 28.772 | 70.380 | (11.131) | (4.438) | 2.512 | (2.055) | (9) | 50 | 84.081 |

Las Notas 1 a la 25 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en miles de euros)

| | Nota | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| A) Flujos de efectivo de actividades de explotación | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 2.512 | 1.039 |
| Ajustes del resultado | | (1.778) | (194) |
| Amortización del inmovilizado | 5 | 361 | 390 |
| Imputación de subvenciones | | (3) | (3) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | 1.088 | (93) |
| Ingresos financieros | 18 | (3.867) | (554) |
| Gastos financieros | 18 | 643 | 66 |
| Cambios en el capital corriente | | (20) | (817) |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | 246 | (485) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | | 37 | (299) |
| Cobro de intereses | | 20 | 24 |
| Pago de intereses | | (212) | (15) |
| Otros activos y pasivos | | (92) | (15) |
| Pago por Impuesto sobre sociedades | | (63) | (27) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | 714 | 28 |
| B) Flujos de efectivo de actividades de inversión | | | |
| Pagos por inversiones | | (14.877) | (23.867) |
| Empresas del grupo y asociadas | | (14.877) | (23.867) |
| Cobros por desinversiones | | - | 1.588 |
| Inversiones inmobiliarias | | - | 394 |
| Créditos a empresas vinculadas | | - | 1.194 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | (14.877) | (22.279) |
| C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto | | (7.088) | 16.496 |
| Cobros | | - | 19.241 |
| Emisión de instrumentos de patrimonio neto | 10 | - | 19.241 |
| Pagos | | (7.088) | (2.745) |
| Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios | | (4.438) | - |
| Distribución prima de emisión | | (2.650) | (2.745) |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 20.520 | 6.429 |
| Emisión: | | 26.938 | 6.729 |
| Deudas con entidades de crédito | | 11.351 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | | 15.587 | 6.729 |
| Devolución y amortización: | | (6.418) | (300) |
| Deudas con entidades de crédito | | (417) | (300) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | | (6.001) | - |
| Dividendos | | 1.208 | (764) |
| Pago de dividendos | | (1.984) | (961) |
| Cobro de dividendos | | 3.192 | 197 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | 14.640 | 22.161 |
| AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | 477 | (90) |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO | | 36 | 126 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO | | 513 | 36 |

Las Notas 1 a la 25 y Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

La Sociedad Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), cuyas sociedades dependientes se detallan en la nota 7.

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 BME Growth (anteriormente denominado 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.

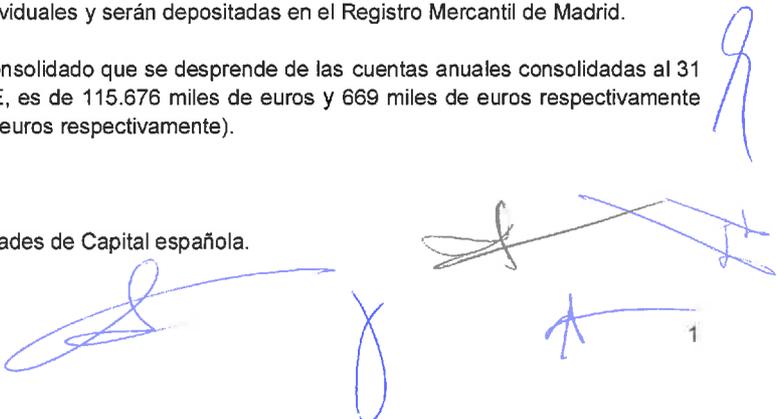
Asimismo, la Sociedad es la dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2020, se han formulado de forma separada a estas cuentas anuales individuales y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 115.676 miles de euros y 669 miles de euros respectivamente (2019: 126.380 miles de euros y 9.244 miles de euros respectivamente).

b) Régimen regulatorio

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



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. 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 (Ver nota 17). 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 finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el día 28 de julio de 2017 (Nota 10).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a. Imagen fiel y principios contables

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

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

Si bien, la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio 2020 y 2019 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 4 de febrero de 2021 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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

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

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

Valor razonable de derivados

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.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

c. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

d. Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales de la Sociedad 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.

e. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

f. Principios contables no obligatorios

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

3. CRITERIOS CONTABLES

3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Las vidas útiles estimadas y los correspondientes coeficientes de amortización son:

| | Años | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|---------|---------|
| Construcciones | 50 | 2% | 2% |
| Instalaciones técnicas | 8-10 | 12%-10% | 12%-10% |
| Mobiliario | 10 | 10% | 10% |
| Equipos procesos de información | 5 | 20% | 20% |

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

A cierre del ejercicio la Dirección evalúa la existencia de potenciales deterioros (Nota 3.3).

3.2. Costes por intereses

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

3.3. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

La Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al menos una vez al año. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los

5

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

3.5. Patrimonio neto

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

3.6. Subvenciones recibidas

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

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

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

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

3.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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 pérdidas y ganancias.

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

La sociedad 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. La sociedad 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.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)****3.9. Prestaciones a los empleados**

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

3.10. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

Provisiones para clientes de dudoso cobro

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

3.11. Reconocimiento de ingresos

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

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

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

Ingresos por intereses

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

3.12. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)****3.13. Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

3.14. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**4.1. Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad, 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.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad 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 llevado a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total de 76.500 miles de euros, que ha supuesto la cancelación de la deuda preexistente (Nota 14.1).

El importe concedido a la Sociedad ha sido de 11.351 miles de euros, dispuesto en su totalidad a 31 de diciembre de 2020.

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, la Sociedad ha continuado con su política de contratación de instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP (Nota 12).

La Sociedad 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

La Sociedad define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, y por el efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito derivado de la posible insolvencia de los inquilinos se mitiga mediante el análisis de su calidad crediticia y la aportación de fianzas o depósitos por su parte. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos a la Sociedad 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, la Sociedad mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

La Sociedad 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

En virtud del contrato de crédito firmado en enero de 2020 con la entidad Deutsche Bank, London Branch por la Sociedad y sus sociedades dependientes, el importe de financiación adquirida por la Sociedad asciende a 11.351, cuyo plazo de amortización se extiende a 5 años prorrogable a 7, lo que ha permitido minimizar la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez, ya que el 94% del capital no será amortizado hasta fecha de vencimiento final del mismo (Nota 14.1).

No obstante, la previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

4.2 Otros Riesgos

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las entidades.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este periodo, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto apenas alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

El proceso de reestructuración de la deuda financiera llevada a cabo por la Sociedad 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. en el ejercicio 2020 ha permitido minimizar su exposición al riesgo de liquidez.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2020 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 513 miles de euros y un fondo de maniobra positivo de 252 miles de euros. Asimismo, el 94% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente la Sociedad tendrá lugar en 2025 y/o años posteriores (Nota 14.1).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. Las tasaciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2020 contemplan en sus hipótesis los potenciales impactos de la COVID-19. Las valoraciones realizadas por expertos independientes, principalmente se encuentran afectadas por modificaciones de las tasas de descuento de los flujos de caja de las valoraciones en comparación con las del ejercicio 2019 (Nota 5).

Asimismo, no se han detectado cambios de valor significativos en el resto de los activos y pasivos del balance que se deriven de los posibles efectos de la COVID-19.

Por tanto, la Dirección y los Administradores del Grupo han concluido que los recursos financieros del Grupo permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de los presentes estados financieros.

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, cabe señalar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad realizan una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

| | Miles de euros | | | | |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|------------|---------------|
| 2020 | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Mobiliario | Total |
| Saldo a 1 de enero de 2020: | | | | | |
| Coste | 5.290 | 12.776 | 1.383 | 16 | 19.465 |
| Amortización acumulada | - | (840) | (613) | (9) | (1.462) |
| Valor contable | 5.290 | 11.936 | 770 | 7 | 18.003 |
| | | | | | |
| Dotación para amortización | - | (218) | (141) | (2) | (361) |
| Dotación deterioro de valor | - | (1.088) | - | - | (1.088) |
| | | | | | |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020: | | | | | |
| Coste | 5.290 | 12.776 | 1.383 | 16 | 19.465 |
| Amortización acumulada | - | (1.058) | (754) | (11) | (1.823) |
| Deterioro acumulado | - | (1.088) | - | - | (1.088) |
| Valor contable | 5.290 | 10.630 | 629 | 5 | 16.554 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

| 2019 | Terrenos | Construcciones | Instalaciones técnicas | Mobiliario | Total |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|------------------------|------------|---------------|
| Saldo a 1 de enero de 2019: | | | | | |
| Coste | 5.317 | 13.103 | 1.383 | 16 | 19.819 |
| Amortización acumulada | - | (647) | (471) | (7) | (1.125) |
| Valor contable | 5.317 | 12.456 | 912 | 9 | 18.694 |
| | | | | | |
| Bajas – Coste | (27) | (327) | - | - | (354) |
| Bajas – Amortización | - | 53 | - | - | 53 |
| Dotación para amortización | - | (246) | (142) | (2) | (390) |
| | | | | | |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019: | | | | | |
| Coste | 5.290 | 12.776 | 1.383 | 16 | 19.465 |
| Amortización acumulada | - | (840) | (613) | (9) | (1.462) |
| Valor contable | 5.290 | 11.936 | 770 | 7 | 18.003 |

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, locales, garajes y una gasolinera.

Las bajas producidas durante el ejercicio 2019 correspondían a la venta de una nave, dos locales y nueve plazas de garaje, que dieron lugar a un beneficio por importe de 93 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2020 se han dotado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por valor de 1.088 miles de euros (2019: 0 miles de euros).

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 5 y 17 años.

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

| | Miles de euros | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Menos de un año | 1.342 | 1.305 |
| Entre uno y dos años | 1.289 | 1.195 |
| Entre dos y tres años | 1.289 | 1.123 |
| Entre tres y cuatro años | 1.203 | 1.068 |
| Entre cuatro y cinco años | 1.106 | 1.008 |
| Más de cinco años | 8.065 | 8.156 |
| | 14.294 | 13.855 |

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen inversiones inmobiliarias bajo arrendamiento financiero.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2020, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 17.642 miles de euros (2019: 2.040 miles de euros) en garantía de un crédito, cuyo saldo asciende a 10.968 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (2019: 360 miles de euros) (Nota 14).

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.

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ingresos por arrendamiento | 1.429 | 1.445 |
| Otros ingresos | 203 | 206 |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento | (314) | (380) |
| Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento | (62) | (51) |
| | 1.256 | 1.220 |

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 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", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7) a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| | Activos financieros a largo plazo | | | |
| | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8) | 34.027 | 19.142 | 34.027 | 19.142 |
| Derivados (Nota 12) | 6 | - | 6 | - |
| | 34.033 | 19.142 | 34.033 | 19.142 |

| | Miles de euros | | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| | Activos financieros a corto plazo | | | |
| | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8) | 1.276 | 1.539 | 1.276 | 1.539 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9) | 513 | 36 | 513 | 36 |
| | 1.789 | 1.575 | 1.789 | 1.575 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

6
Débitos y partidas a pagar
(Nota 14)

| Pasivos financieros a largo plazo | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| Deuda con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
| 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| 10.797 | 328 | 17.656 | 8.055 | 28.453 | 8.383 |
| 10.797 | 328 | 17.656 | 8.055 | 28.453 | 8.383 |

Miles de euros

Débitos y partidas a pagar
(Nota 14)

| Pasivos financieros a corto plazo | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| Deuda con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
| 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| 171 | 32 | 1.173 | 1.635 | 1.344 | 1.667 |
| 171 | 32 | 1.173 | 1.635 | 1.344 | 1.667 |

6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Miles de Euros

Inversiones en empresas del grupo y asociadas:

- Créditos a empresas
(Nota 21)

Inversiones financieras:

- Derivados

- Otros activos financieros

Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:

- Clientes por ventas y prestación de servicios

- Clientes, partes vinculadas
(Nota 21)

| Activos financieros | | | | | | |
|---------------------|------|------|--------|------|------------------|--------|
| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | Total |
| 922 | - | - | 33.824 | - | - | 34.746 |
| - | - | - | - | 6 | - | 6 |
| 9 | 14 | 4 | 28 | 3 | 154 | 212 |
| 112 | - | - | - | - | - | 112 |
| 233 | - | - | - | - | - | 233 |
| 1.276 | 14 | 4 | 33.852 | 9 | 154 | 35.309 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Miles de Euros

| | Pasivos financieros | | | | | | Total |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|---------------|------------|------------------|---------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Años posteriores | |
| Deudas: | | | | | | | |
| - Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1) | 171 | 162 | 162 | 162 | 162 | 10.149 | 10.968 |
| - Otros pasivos financieros | 985 | 23 | 6 | 45 | 5 | 648 | 1.712 |
| Deudas con partes vinculadas (Nota 21) | - | - | - | 16.929 | - | - | 16.929 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar: | | | | | | | |
| - Proveedores | 136 | - | - | - | - | - | 136 |
| - Proveedores, partes vinculadas (Nota 21) | 46 | - | - | - | - | - | 46 |
| - Acreedores varios | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| - Personal | 5 | - | - | - | - | - | 5 |
| | 1.344 | 185 | 168 | 17.136 | 167 | 10.797 | 29.797 |

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2020 y 2019 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

| | Miles de euros |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| | Instrumentos de Patrimonio |
| Saldo a 1 de enero de 2019 | 45.100 |
| Altas | 17.510 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 62.610 |
| Altas | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 62.610 |

Las altas del ejercicio 2019 correspondían a las siguientes operaciones llevadas a cabo por la Sociedad:

- Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U., sociedad titular de dos promociones de viviendas, a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 17.100 miles de euros.
- Con fecha 29 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U., titular de un derecho superficie para la explotación de un Centro Deportivo en operación en Móstoles (Madrid), a las sociedades vinculadas Agrícola El Casar, S.L.U. y Fortem Integral, S.L. y a la sociedad Body Factory Franquicias, S.L por importe de 410 miles de euros. El contrato de compraventa incluía la cesión de los créditos que los antiguos accionistas mantenían frente a la sociedad objeto de la transacción, cuyo precio ascendió a 3.847 miles de euros (Nota 21).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

El detalle de las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| Denominación | Domicilio | Forma jurídica | Actividad | Fracción de capital directo % | Derechos de voto % |
|----------------------|-----------|----------------|--------------|-------------------------------|--------------------|
| Aldigavia Oficinas | Madrid | S.L.U. | Inmobiliaria | 100% | 100% |
| Aldigavia | Madrid | S.A.U. | Inmobiliaria | 100% | 100% |
| Ortega y Gasset Park | Madrid | S.A.U. | Inmobiliaria | 100% | 100% |
| El Arce de Villalba | Madrid | S.L.U. | Inmobiliaria | 100% | 100% |
| Ortiz Sport Factory | Madrid | S.L.U. | Inmobiliaria | 100% | 100% |

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas de grupo, del ejercicio 2020 son los siguientes:

2020

Miles de euros

| Sociedad | Patrimonio neto | | | | | | |
|------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| | Capital | Prima de emisión | Reservas, resultados de ej. anteriores y aportaciones de socios | Resultado ejercicio | Ajustes por cambios de valor | Valor contable en la matriz | Dividendos recibidos |
| Aldigavia Oficinas, S.L.U. | 19.989 | 11.279 | (10.983) | (4.631) | (14) | 16.194 | 2.669 |
| Aldigavia, S.A.U. | 3.801 | 693 | (640) | 377 | (19) | 19.618 | 480 |
| Ortega y Gasset Park, S.A.U. | 68 | 1.411 | 277 | (657) | - | 9.288 | 43 |
| El Arce de Villalba, S.L.U. | 3 | - | 12.024 | 219 | (7) | 17.100 | - |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 6 | - | 248 | (193) | - | 410 | - |

2019

Miles de euros

| Sociedad | Patrimonio neto | | | | | | |
|------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| | Capital | Prima de emisión | Reservas, resultados de ej. anteriores y aportaciones de socios | Resultado ejercicio | Ajustes por cambios de valor | Valor contable en la matriz | Dividendos recibidos |
| Aldigavia Oficinas, S.L.U. | 19.989 | 11.279 | (11.279) | 2.966 | (3.442) | 16.194 | 187 |
| Aldigavia, S.A.U. | 3.801 | 693 | (694) | 534 | - | 19.618 | - |
| Ortega y Gasset Park, S.A.U. | 68 | 1.411 | 272 | 48 | (270) | 9.288 | 10 |
| El Arce de Villalba, S.L.U. | 3 | - | 12.187 | (164) | - | 17.100 | - |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 6 | - | (29) | 260 | - | 410 | - |

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| No corriente: | | |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 21) | 33.824 | 18.947 |
| Derivados | 6 | - |
| Otros activos financieros | 203 | 195 |
| | 34.033 | 19.142 |
| Corriente: | | |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 112 | 102 |
| Clientes, empresas vinculadas (Nota 21) | 233 | 533 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 21) | 922 | 902 |
| Otros activos financieros | 9 | 3 |
| | 1.276 | 1.540 |
| Total préstamos y partidas a cobrar | 35.309 | 20.682 |

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

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

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

Durante 2020 y 2019 la Sociedad no ha reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar.

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

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 | |
|--------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Hasta 3 meses | 345 | 635 |
| Entre 3 y 6 meses | - | - |
| Entre 6 y 12 meses | - | - |
| Más de 12 meses | - | - |
| | 345 | 635 |

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

| | Miles de euros | |
|-----------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Tesorería | 513 | 36 |
| | 513 | 36 |

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

No existen restricciones de disponibilidad del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre del ejercicio 2020 y 2019.

10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS

a) Capital y Prima de emisión

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

| | Miles de euros | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Capital escriturado | 28.772 | 28.772 |
| Prima de emisión | 70.380 | 72.274 |
| | <u>99.152</u> | <u>101.046</u> |

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. está representado por 6.187.505 acciones con un valor nominal de 4,65 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el día 28 de julio de 2017.

Con fecha 10 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2020. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 994 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2020.

Con fecha 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2020 por un importe de 900 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de julio de 2020.

Con fecha 20 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad 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.

Asimismo, con fecha 6 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad 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 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.

Con fecha 25 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad 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 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.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

El accionista mayoritario de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa del 47,78% (a 31 de diciembre de 2019: 49,78%).

Adicionalmente, a 31 de diciembre 2020 y 2019, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad del 1,29% a través de la participación que mantiene en su sociedad asociada Viario A-31, S.A.

b) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

| | 31 de diciembre de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|-------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | Número de acciones propias | Miles de euros | Número de acciones propias | Miles de euros |
| Al inicio de ejercicio | - | - | - | - |
| Aumentos/compras | 269.888 | 4.438 | - | - |
| Al cierre del ejercicio | 269.888 | 4.438 | - | - |

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición ha sido de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascienden a 269.888, que representan el 4,36% del capital.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 por importe de 4.438 miles de euros (31 de diciembre de 2019: 0 miles de euros).

Las acciones propias en posesión de la Sociedad no superan el 20% de su capital social.

11. RESERVAS

| | Miles de euros | |
|------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| - Reserva legal | 524 | 422 |
| - Reservas voluntarias | (11.655) | (11.732) |
| | (11.131) | (11.310) |

Durante el ejercicio 2016 se generaron (14.630) miles de euros de reservas derivadas de la diferencia entre el precio de compraventa y el valor razonable de los negocios adquiridos, que ya se encontraban bajo control común de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se encuentra totalmente dotada.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA
(Expresada en miles de euros)

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

| | Miles de euros | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Activo no corriente | | |
| Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo | 6 | - |
| | 6 | - |

La Sociedad mantiene un derivado financiero con la finalidad de cubrir los riesgos por tipo de interés, referenciado al Euribor a 12 meses, debido a la volatilidad del tipo de interés variable.

Para cubrir la variabilidad de tipos de interés del contrato de crédito firmado durante este ejercicio, la Sociedad ha procedido a la contratación de un CAP por un importe nominal de 10.491 miles de euros. La prima desembolsada por el mismo ascendió a 15 miles de euros.

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 al derivado de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses del contrato de deuda detallados en la Nota 14 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

A 31 de diciembre de 2020 el importe del principal nominal del contrato de cobertura de tipo de interés asciende a 10.491 miles de euros (31 de diciembre de 2019: 0 miles de euros).

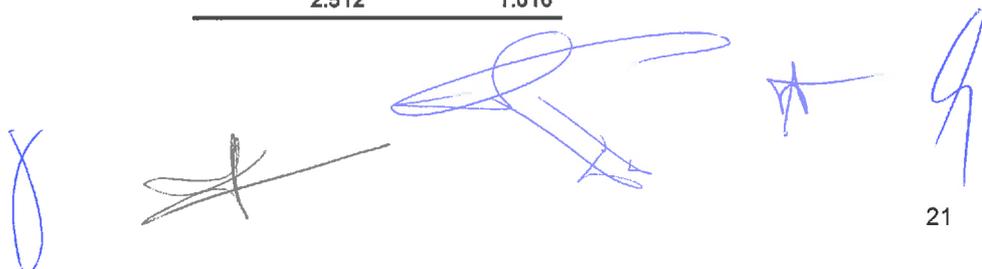
La parte efectiva reconocida en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -9 miles de euros (31 de diciembre de 2019: 0 miles de euros).

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.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 10 de marzo de 2020 correspondiente al resultado del ejercicio 2019 se presentan a continuación:

| | Miles de euros | |
|------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Base de reparto | | |
| Pérdidas y ganancias | 2.512 | 1.016 |
| Aplicación | | |
| A reserva legal | 251 | 102 |
| A dividendos a cuenta | 2.055 | 568 |
| A dividendos | 206 | 346 |
| | 2.512 | 1.016 |



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Dividendos a cuenta

Con fecha 18 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 85 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 15 de julio 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 2 de julio de 2010.

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 provisional dividendo a cuenta – formulado el 18 de junio de 2020

Previsión de beneficios distribuibles:

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Resultados netos de impuestos a 18 de junio de 2020 | 3.385 |
| Dotaciones obligatorias a reservas | (338) |
| Importe máximo distribuible | 3.047 |
| Dividendo a cuenta propuesto | (85) |
| Excedente | 2.962 |

Previsión de tesorería entre el 18 de junio de 2020 y el 17 de junio de 2021

| | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Tesorería al 18 de junio de 2020 | 1.200 |
| Cobros proyectados | 6.603 |
| Pagos proyectados (incluido el dividendo a cuenta) | (6.217) |
| Tesorería al 17 de junio de 2021 | 1.586 |

Con fecha 25 de septiembre de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 985 miles de euros. Este dividendo se hizo efectivo el 15 de octubre 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 2 de julio de 2010.

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 provisional dividendo a cuenta – formulado el 25 de septiembre de 2020

Previsión de beneficios distribuibles:

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Resultados netos de impuestos a 25 de septiembre de 2020 | 3.469 |
| Dotaciones obligatorias a reservas | (347) |
| Importe máximo distribuible | 3.122 |
| Dividendos a cuenta 2020 aprobados anteriormente | (85) |
| Dividendo a cuenta propuesto | (985) |
| Excedente | 2.052 |

Previsión de tesorería entre el 25 de septiembre de 2020 y el 24 de septiembre de 2021

| | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Tesorería al 25 de septiembre de 2020 | 1.455 |
| Cobros proyectados | 6.305 |
| Pagos proyectados (incluido el dividendo a cuenta) | (6.715) |
| Tesorería al 24 de septiembre de 2021 | 1.045 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 30 de noviembre de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 985 miles de euros, que figura registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" del balance. Este dividendo se hizo efectivo el 15 de enero de 2021 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.

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 provisional dividendo a cuenta – formulado el 30 de noviembre de 2020

Previsión de beneficios distribuibles:

| | |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Resultados netos de impuestos a 30 de noviembre de 2020 | 3.644 |
| Dotaciones obligatorias a reservas | (364) |
| Importe máximo distribuible | 3.280 |
| Dividendos a cuenta 2020 aprobados anteriormente | (1.070) |
| Dividendo a cuenta propuesto | (985) |
| Excedente | 1.225 |

Previsión de tesorería entre el 30 de noviembre de 2020 y el 29 de noviembre de 2021

| | |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Tesorería al 30 de noviembre de 2020 | 1.624 |
| Cobros proyectados | 5.085 |
| Pagos proyectados (incluido el dividendo a cuenta) | (6.063) |
| Tesorería al 29 de noviembre de 2021 | 646 |

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo y será reconocido como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el período en que se aprueban los dividendos por sus accionistas.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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.
- 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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

En cumplimiento de esta política con fecha 10 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo de 914 miles de euros, de los cuales 568 habían sido pagados como dividendo a cuenta el 15 de enero de 2020 y los 346 miles de euros restantes fueron satisfechos el 1 de abril de 2020.

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Los valores razonables de los débitos y partidas a pagar son los siguientes:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1) | 10.797 | 328 |
| Otros pasivos financieros | 727 | 712 |
| Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 21) | 16.929 | 7.343 |
| Total débitos y partidas a pagar a largo plazo: | 28.453 | 8.383 |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo: | | |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1) | 171 | 32 |
| Otros pasivos financieros | 985 | 1.324 |
| Proveedores | 136 | 250 |
| Proveedores, empresas vinculadas (Nota 21) | 46 | 54 |
| Acreedores varios | 1 | 2 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 5 | 5 |
| Pasivo por impuesto corriente | 9 | 52 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 237 | 77 |
| Total débitos y partidas a pagar a corto plazo: | 1.590 | 1.796 |
| Total débitos y partidas a pagar: | 30.043 | 10.179 |

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del ejercicio 2020, recoge el importe a pagar a los accionistas derivado del reparto del dividendo a cuenta acordados por el Consejo de Administración el 30 de noviembre de 2020, que asciende a 985 miles de euros (Nota 13 y 21). El pago se hizo efectivo el 15 de enero de 2021.

Este mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2019 recogía el importe a pagar a los accionistas derivado de la distribución de la prima de emisión y del reparto del dividendo a cuenta acordados por el Consejo de Administración el 20 de diciembre de 2019, que ascendía a 1.324 miles de euros (Nota 13 y 21). El pago se hizo efectivo el 15 de enero de 2020.

14.1.- Deudas con entidades de crédito

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

| Entidad Financiera | Fecha de vencimiento | Naturaleza tipo de interés | Tipo de interés | Principal 31 de diciembre de 2020 | Intereses devengados pendientes de pago | Efecto coste amortizado |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Deutsche Bank (Tramo A y C) | 18/03/2025 | Variable | Eur3+2,15% | 11.294 | 9 | (335) |
| TOTAL | | | | 11.294 | 9 | (335) |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

| Entidad Financiera | Fecha de vencimiento | Naturaleza tipo de interés | Tipo de interés | Límite Nominal 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 | - | - |
| Ibercaja | 31/10/2034 | Variable | Eur12+ 0,6% | 21 | - | - |
| BBVA | 31/12/2024 | Variable | Eur12+0,60% | 32 | - | - |
| BBVA | 28/02/2038 | Variable | Eur12+1% | 48 | - | - |
| TOTAL | | | | 360 | - | - |

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

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad y sus sociedades dependientes han llevado a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch que ha supuesto la cancelación de la deuda preexistente.

Con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad 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. firmaron un contrato de crédito a largo plazo por un importe máximo inicial de 76.500 miles de euros, estructurado en un Tramo A por importe de 67.872 miles de euros, un tramo B por importe de 6.500 miles de euros y un tramo C por importe de 2.128 miles de euros.

Dicho contrato fue elevado en escritura pública el 17 de febrero de 2020, fecha en que la Sociedad y sus sociedades dependientes hicieron disposición de la totalidad del tramo A, y de 5.910 miles de euros del tramo B. Con respecto al tramo C, éste fue dispuesto en su totalidad el 27 de febrero de 2020.

La financiación adquirida por la Sociedad en virtud de este contrato ascendió a 11.351 miles de euros, partiendo únicamente de los tramos A y C del mismo.

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato correspondientes a la Sociedad ascendieron a 410 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 75 miles de euros ha sido ya imputados como gasto financiero a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha realizado amortizaciones de préstamo por importe de 57 miles de euros en relación a los tramos A y C.

Este contrato de préstamo es hipotecario y está garantizado por activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad (Nota 5).

Los fondos obtenidos mediante este crédito fueron parcialmente destinados al reembolso y cancelación total de los créditos que mantenía el Grupo del que la Sociedad es dominante.

El nuevo contrato de préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial variable de 2,15%, pagadero trimestralmente. La Sociedad ha contratado un CAP asociado a este crédito para cubrir la variabilidad de los tipos de interés (Nota 12).

Al 31 de diciembre de 2020 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 9 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019: 14 miles de euros).

Los tramos A y C se conceden por un plazo de 5 años prorrogable a 7. El 94% del capital no será exigible hasta el 18 de marzo de 2025. El 6% restante se amortizará periódicamente en cuotas trimestrales durante toda la vida del préstamo.

Por otro lado, se establece la sujeción del préstamo al cumplimiento de ratios, como es habitual para este tipo de operaciones, que están cumplidos a 31 de diciembre de 2020.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Los vencimientos nominales por año del tramo A y C de esta financiación, considerando la prórroga hasta 2027, es la siguiente:

| Fecha de vencimiento | Miles de euros |
|----------------------|----------------|
| Año 2021 | 162 |
| Año 2022 | 162 |
| Año 2023 | 162 |
| Año 2024 | 162 |
| Año 2025 | 162 |
| Año 2026 | 162 |
| Año 2027 | 10.322 |
| | 11.294 |

14.2.- 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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 55 | 60 |
| Ratio de operaciones pagadas | 53 | 59 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 67 | 58 |
| | Importe (miles de euros) | Importe (miles de euros) |
| Total pagos realizados | 894 | 744 |
| Total pagos pendientes | 85 | 46 |

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.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

15.1.- Activos por impuestos diferidos

| | Miles de euros | |
|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014 | 5 | 7 |
| Total Activos por impuestos diferidos: | 5 | 7 |

El movimiento durante el ejercicio 2020 y 2019 en los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | |
|----------------------------------|---------------------------|-------|
| | Amortización no deducible | Total |
| Activos por impuestos diferidos: | | |
| Saldo a 1 de enero de 2020 | 7 | 7 |
| Cargo (abono) a resultados | (2) | (2) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | 5 | 5 |

| | Miles de euros | |
|----------------------------------|---------------------------|-------|
| | Amortización no deducible | Total |
| Activos por impuestos diferidos: | | |
| Saldo a 1 de enero de 2019 | 8 | 8 |
| Cargo (abono) a resultados | (1) | (1) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | 7 | 7 |

15.2.- Pasivos por impuestos diferidos

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Pasivos por impuestos diferidos: | | |
| Libertad de amortización | 867 | 922 |
| Total pasivos por impuestos diferidos: | 867 | 922 |

El movimiento durante los ejercicios 2020 y 2019 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------|----------------|---------|--------------------------|-------|
| | Subvención | Leasing | Libertad de amortización | Total |
| Pasivos por impuestos diferidos: | | | | |
| Saldo a 1 de enero de 2020 | - | 2 | 920 | 922 |
| Cargo (abono) a resultados | - | - | (55) | (55) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2020 | - | 2 | 865 | 867 |

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------|----------------|---------|--------------------------|-------|
| | Subvención | Leasing | Libertad de amortización | Total |
| Pasivos por impuestos diferidos: | | | | |
| Saldo a 1 de enero de 2019 | - | 2 | 981 | 983 |
| Cargo (abono) a resultados | - | - | (61) | (61) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | - | 2 | 920 | 922 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5. Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

b. Otros ingresos de explotación

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

c. Otros gastos de explotación

El desglose de "Otros gastos de explotación" es como sigue:

| | Miles de euros | |
|-------------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Conservación y reparación | 101 | 128 |
| Servicios de profesionales independientes | 520 | 491 |
| Primas de seguros | 33 | 11 |
| Servicios bancarios | 7 | 2 |
| Suministros | 24 | 62 |
| Otros servicios | 130 | 152 |
| Tributos | 168 | 196 |
| Total | 983 | 1.042 |

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la sociedad, en virtud del contrato de gestión descrito en la nota 21.

Los tributos corresponden principalmente al importe devengado por el Impuesto de Bienes Inmuebles de los activos del grupo.

d. Gastos de personal.

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|-------------------------------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 |
| Sueldos, salarios y similares | 116 | 115 |
| Cargas sociales | 16 | 16 |
| Total | 132 | 131 |

El número medio de personas empleadas por categorías durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Dirección | 1 | 1 |
| Jefes administrativos y comerciales | - | - |
| Mandos intermedios | - | - |
| Administrativos | - | - |
| Operarios | - | - |
| Total | 1 | 1 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal de la sociedad al cierre de el ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

| | 2020 | | |
|------------------------|---------|---------|-------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Dirección | - | 1 | 1 |
| Total empleados | - | 1 | 1 |

| | 2019 | | |
|------------------------|---------|---------|-------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Dirección | - | 1 | 1 |
| Total empleados | - | 1 | 1 |

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2020 ni 2019.

17. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad 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 el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recogía el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2019, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución en el ejercicio 2016.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2020.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

18. RESULTADO FINANCIERO

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Ingresos financieros | | |
| Por participaciones en empresas del grupo (Nota 7 y 21) | 3.192 | 197 |
| Por intereses de créditos a empresas vinculadas (Nota 21) | 675 | 357 |
| | 3.867 | 554 |
| Gastos financieros | | |
| Por intereses de deudas con terceros | (296) | (14) |
| Por intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 21) | (347) | (52) |
| | (643) | (66) |
| | 3.224 | 488 |

19. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2020 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 74 miles de euros (2019: 98 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2020 y 2019, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la sociedad no concedió préstamos 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 mayoritario ajenos del tráfico ordinario del grupo.

c. Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Compra de bienes y recepción de servicios

Miles de euros

| 2020 | 2019 |
|------------|------------|
| 437 | 399 |
| 19 | 5 |
| 456 | 404 |

Compras / recepción de servicios:

Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
Agrícola El Casar, S.L.U.

Total compras / recepción de servicios:

Venta de bienes y prestación de servicios

Miles de euros

| 2020 | 2019 |
|------------|------------|
| 480 | 476 |
| - | 3 |
| 36 | 46 |
| 123 | 123 |
| 167 | 167 |
| 52 | 52 |
| 25 | 26 |
| 1 | 2 |
| 884 | 895 |

Ventas / prestación de servicios:

Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
Agrícola El Casar, S.L.U.
Fortem Integral, S.L.
Aldigavia, S.A.U.
Aldigavia Oficinas, S.L.U.
Ortega y Gasset Park, S.A.U.
El Arce de Villalba, S.A.U.
Ortiz Sport Factory, S.L.U.

Total Ventas / prestación de servicios:

Ingresos y gastos de naturaleza financiera

Miles de euros

| 2020 | 2019 |
|------------|-----------|
| 31 | 39 |
| 175 | 3 |
| 141 | 10 |
| 347 | 52 |

Gastos de intereses de préstamos:

Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.
El Arce de Villalba, S.A.U.
Ortega y Gasset Park, S.A.U.

Total

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 |
| Ingresos de participaciones en empresas del grupo: | | |
| Aldigavia Oficinas S.L.U. | 2.669 | 187 |
| Ortega y Gasset Park, S.A.U. | 43 | 10 |
| Aldigavia, S.A.U. | 480 | - |
| Ingresos de intereses de préstamos: | | |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 99 | 10 |
| Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. | 20 | 24 |
| Aldigavia Oficinas, S.L.U. | 460 | 256 |
| Aldigavia, S.A.U. | 96 | 67 |
| Total | 3.867 | 554 |

Con fecha 30 de junio de 2020, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia Oficinas, S.L.U, la distribución de un dividendo por importe de 2.669 miles de euros (2019: 187 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 9 de julio de 2020.

Con fecha 30 de abril de 2020, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Ortega y Gasset Park, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 43 miles de euros (2019: 10 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 9 de julio de 2020.

Con fecha 3 de junio de 2020, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 480 miles de euros (2019: 0 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 9 de julio de 2020.

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

| | Miles de euros | |
|----------------------------------------|----------------|------------|
| | 2020 | 2019 |
| Clientes empresas vinculadas: | | |
| Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. | 7 | 5 |
| Fortem Integral, S.L. | 15 | 4 |
| Agrícola El Casar, S.L. | - | 4 |
| Aldigavia, S.A.U. | 64 | 169 |
| Aldigavia Oficinas, S.L. | 86 | 231 |
| Ortega y Gasset Park, S.A.U. | 27 | 71 |
| El Arce de Villalba, S.A.U. | 27 | 42 |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 7 | 7 |
| Clientes empresas vinculadas: | 233 | 533 |

| | Miles de euros | |
|-----------------------------------------|----------------|-----------|
| | 2020 | 2019 |
| Proveedores empresas vinculadas: | | |
| Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. | 46 | 54 |
| Total | 46 | 54 |

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Créditos y préstamos con empresas vinculadas

| | Miles de euros | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| | 31 de diciembre de 2020 | | |
| | Créditos a empresas vinculadas a largo plazo | Créditos a empresas vinculadas a corto plazo | Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo |
| Aldigavia Oficinas, S.L.U. | 24.776 | - | - |
| Aldigavia, S.A.U. | - | - | (7.552) |
| El Arce de Villalba, S.A.U. | - | - | (9.377) |
| Ortega y Gasset, S.A.U. | 5.258 | - | - |
| Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. | - | - | - |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 3.790 | 922 | - |
| TOTAL | 33.824 | 922 | (16.929) |

| | Miles de euros | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| | 31 de diciembre de 2019 | | |
| | Créditos a empresas vinculadas a largo plazo | Créditos a empresas vinculadas a corto plazo | Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo |
| Aldigavia Oficinas, S.L.U. | 13.592 | - | - |
| Aldigavia, S.A.U. | 2.535 | - | - |
| El Arce de Villalba, S.A.U. | - | - | (411) |
| Ortega y Gasset, S.A.U. | - | - | (931) |
| Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. | - | - | (6.001) |
| Ortiz Sport Factory, S.L.U. | 2.820 | 902 | - |
| TOTAL | 18.947 | 902 | (7.343) |

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia Oficinas, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 24.776 miles de euros (2019: 13.592 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.

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Aldigavia, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 asciende a -7.552 miles de euros (2019: 2.535 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.

Con fecha 10 de mayo de 2017, la sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Ortega Gasset Park, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.258 miles de euros (2019: -931 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 capitalizable.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, en el marco de la transacción de compra de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.A.U. (Nota 7), Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. firmó un contrato por el que los antiguos accionistas le cedieron los créditos que mantenían frente a la sociedad objeto de compraventa. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene frente a Ortiz Sport Factory, S.A.U.:

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

- 
- Un contrato de crédito con fecha de vencimiento 28 de febrero de 2024 por un importe dispuesto de 3.790 miles de euros (2019: 2.820 miles de euros), cuyos intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.
 - Un contrato de préstamo participativo con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2021 por importe de 922 miles de euros (2019: 902 miles de euros), que devenga un interés fijo del 2,15% y un interés variable del 2% sujeto que el EBITDA de la sociedad prestataria supere la cantidad de 1.000 miles de euros, condición que no se cumple actualmente.

Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada El Arce de Villalba, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 asciende a -9.377 miles de euros, (2019: -411 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.

Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad firmó un contrato de crédito con su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. El vencimiento del préstamo estaba previsto para el 28 de febrero de 2024.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un contrato de crédito con su accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. para la compra de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 ha sido devuelto. El vencimiento del préstamo estaba previsto para el 15 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2020 no hay importe alguno dispuesto en virtud de estos contratos, ya que los saldos vivos a 31 de diciembre de 2019 fueron cancelados en el marco de la operación de reestructuración de deuda financiera realizada en el ejercicio 2020 (Nota 14).

Otros pasivos financieros con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión y dividendo a cuenta descrita en las notas 10 y 13.

A 31 de diciembre de 2020, quedan pendientes de pago 388 miles de euros de la contraprestación transferida por la adquisición de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. a Agrícola El Casar, 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.

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355 miles de 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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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), prorrogándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

Con fecha 11 de junio de 2019 se ha firmado una adenda a dicho contrato para incorporar al mismo a 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 2020 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 415 miles de euros (2019: 383 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 suscribieron un contrato con el objeto de regular entre ellos las normas y pactos para la gestión y el funcionamiento de la sociedad y del proyecto, otros pactos adicionales a asumir por las partes en relación con la sociedad, y las garantías y compromisos asumidos por el accionista mayoritario Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. frente a los inversores minoritarios.

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

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

Con fecha 10 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la cancelación de todas las garantías otorgadas por el accionista mayoritario en virtud del mencionado contrato de accionistas.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2020 no existen garantías ni compromisos de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. frente a la Sociedad ni sus accionistas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)****22. HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 32 miles de euros (2019: 32 miles de euros). Los honorarios devengados por otros servicios prestados durante el ejercicio 2020 ascienden a 11 miles de euros (2019: 12,5 miles de euros).

Durante el ejercicio 2020 no se ha devengado importe alguno por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad (2019: 110 miles de euros).

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, 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 de la memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. Las reservas de la Sociedad 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 de la Sociedad procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 524 miles de euros.

La parte de reservas que han tributado al régimen general son las derivadas de las 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 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.
- Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)**

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

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

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



| 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.

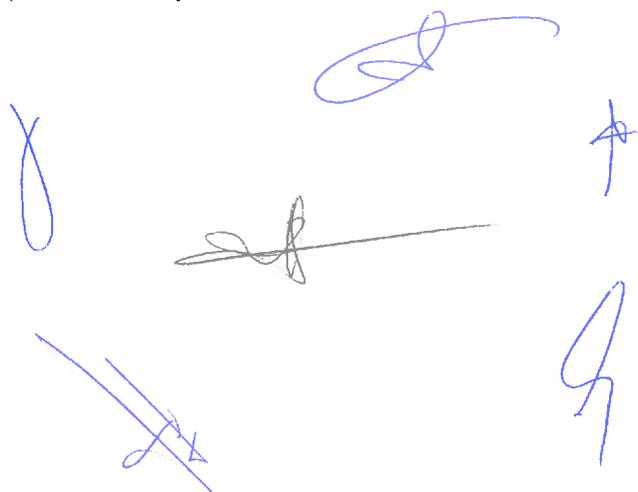
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

25. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los impactos en las operaciones del Grupo derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la nota 4.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO I

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS

| SEGMENTO | DENOMINACION | UBICACIÓN | FECHA DE ADQUISICIÓN |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Naves, Locales y Otros | Torresquevedo | Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Fortem | Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara) | 01/01/2016 |
| Oficinas | Santa Maria Magdalena | Calle Santa M ^a Magdalena, 14 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Las Rosas | Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Gran Vía de Hortaleza | Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Tres cantos | Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Mirador | Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Espartales | Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Sidney | Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Atenas | Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Paris | Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Los Robles I | Calle Puente de I, 2 (Madrid) | 01/01/2016 |
| Naves, Locales y Otros | Los Robles III | Calle Puente de I, 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 |

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

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 BME Growth (anteriormente denominado 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 la Sociedad fueron admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado mercado alternativo bursátil (MAB)), 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, 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 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 miles de euros anuales, ascendiendo por tanto actualmente dicha comisión al importe anualizado de 415 miles de euros.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En febrero de 2020, culmina el proceso de refinanciación de la Sociedad y sus sociedades dependientes con la elevación a público un contrato de crédito suscrito con Deutsche Bank AG, London Branch el 31 de enero de 2020, por un importe total de 76,5 millones de euros.

La financiación adquirida por la Sociedad en virtud de este contrato ascendió a 11,35 miles de euros.



1

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El mencionado crédito tiene su vencimiento en 2025, siendo prorrogable, a decisión de la Sociedad, por dos periodos anuales adicionales (2027), y devenga a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial del 2,15%. Adicionalmente, y con el objeto de limitar los incrementos del EURIBOR, se suscribió una cobertura del EURIBOR a través de un CAP (al 1%).

Con una amortización del 91%, bullet en el año 7, el importe actual de la financiación, representa un apalancamiento, sobre el valor de tasación RICS de sus activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2020, del 35%.

Los fondos procedentes de esta nueva financiación se destinaron a la cancelación de la deuda preexistente, a la cancelación de los derivados inherentes a dicha deuda, a la compra de autocartera, y al pago de las comisiones y gastos asociados a dicha refinanciación.

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 16.738 m2 de superficie terciaria y 145 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta contratada anualizada actual de 1,433 millones.

| | % Tipología | Superficie nº Viv./nº Plazas | % Ocupación Media 2020 | Renta Anual Contratada (Millones €) | Renta Media Mensual Contratada (€/m2/plaza) |
|---------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Oficinas | 18% | 3.028 | 100% | 0,409 | 11 |
| Comercial | 46% | 7.714 | 89% | 0,773 | 10 |
| Naves | 36% | 5.996 | 97% | 0,241 | 4 |
| Terciario | 100% | 16.738 | 90% | 1,423 | 8 |
| Resto Plazas | 100% | 145 | 24% | 0,010 | 47 |
| Resto Plazas | 100% | 145 | 24% | 0,010 | 47 |

Las circunstancias excepcionales que se han vivido en el ejercicio a consecuencia de la pandemia por COVID-19, se han visto levemente reflejadas en los resultados del año;

- Leve descenso en la ocupación media anual de las los activos terciarios (-2%), que se ha visto prácticamente compensado por la contención del gasto neto de explotación.
- No se han podido llevar a cabo las ventas de los activos residuales previstas para el ejercicio.
- El necesario otorgamiento de condonaciones y diferimientos en el pago de las rentas a aquellos arrendatarios que más afectada han visto su actividad, pero que han representado un 3% de la renta anual contratada, en el caso de las condonaciones, porcentaje que se reduce al 2% para el caso de lo diferimientos que han afectado a la caja del ejercicio.

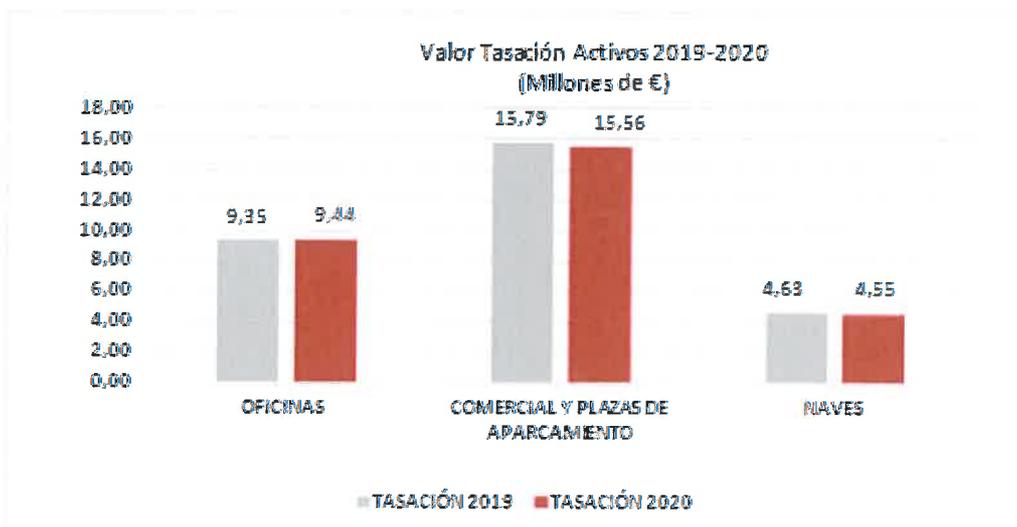
Cabe destacar;

- Las oficinas mantienen el nivel de ocupación media anual del 100%.
- El incremento de la ocupación del comercial hasta el 89% con el alquiler del último local disponible en el Ensanche de Vallecas, y el incremento en un 3% de la renta de la Estación de Servicio.
- Una ocupación media anual en las naves del 97%; la revisión a renta de mercado sobre 2.594 m2 con incremento del 4% ampliando la duración por 5 años; y la renegociación sobre 2.434 m2 que garantiza la continuidad del arrendatario hasta el 2023.

El valor de la cartera de activos de la Sociedad se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2020, en 29,55 millones de euros, lo que supone un leve descenso con respecto al 2019 del -0,73%. Este descenso responde, principalmente, al impacto en el mercado inmobiliario derivado de la pandemia por COVID-19, que en las valoraciones realizadas, se ha materializado en un incremento de las tasas aplicadas a la actualización de los flujos de efectivo que arrojan los activos entorno a un 0,25% con respecto al 2019.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020



El incremento total acumulado del valor de la cartera desde el inicio de la cotización de la Sociedad, es de 3,96 millones de euros, un 15,47%.

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 de la Sociedad para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP.

Asimismo, desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las entidades. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros no habiéndose producido efectos significativos en las operaciones de la sociedad ni incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos.

La nota 4 de la memoria adjunta recoge en detalle la gestión del riesgo financiero de la Sociedad.

4. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, 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 del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Y

Handwritten signatures and marks in blue ink.

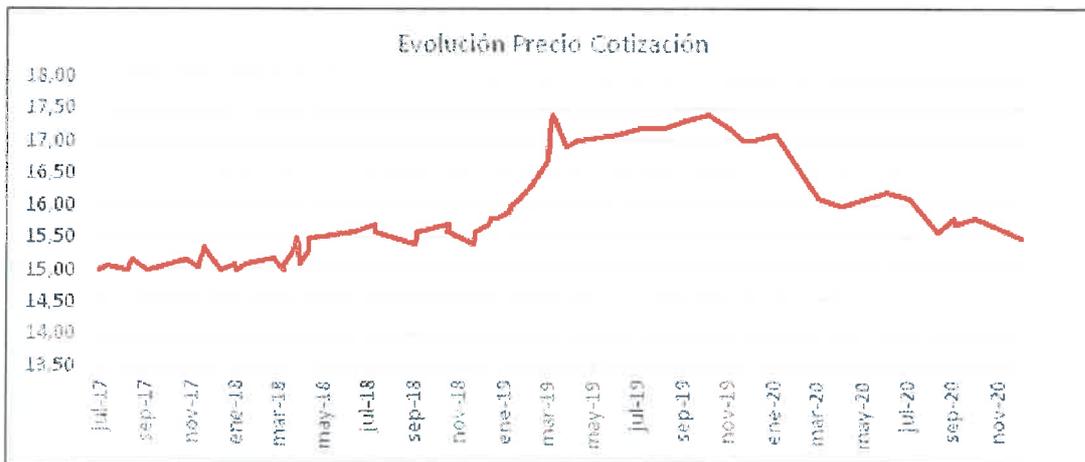
GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el BME Growth, (anteriormente denominado mercado alternativo bursátil (MAB)), el 28 de julio de 2017 con un precio de emisión inicial de 15,01 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2020 la acción cotiza a 15,50 €. La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización (15,01 €) hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente gráfico:



Al cierre del ejercicio 2020, el 18,54% del accionariado quedó repartido entre 4 inversores institucionales, el 29,31% entre otros 138 inversores, el 47,78% propiedad de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., y un 4,36% de autocartera.

6. ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición ha sido de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascienden a 269.888, que representan el 4,36% del capital.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La propuesta de distribución del resultado de 2020 se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.

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 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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 55 | 60 |
| Ratio de operaciones pagadas | 53 | 59 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 67 | 58 |
| | Importe (miles de euros) | Importe (miles de euros) |
| Total pagos realizados | 894 | 744 |
| Total pagos pendientes | 85 | 46 |

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2020.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los impactos en las operaciones del Grupo derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la nota 4.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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 2021 estimamos; (i) mantener los niveles de ocupación del terciario oficinas en el 100% e incrementar la ocupación de las naves hasta el 100% (ii) realizar las ventas de activos residuales que no pudieron materializarse en 2020.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., en su reunión de fecha 4 de febrero de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



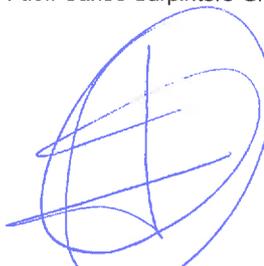
Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



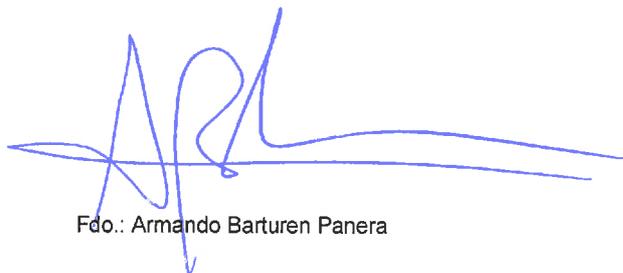
Fdo.: María Carpintero Grande



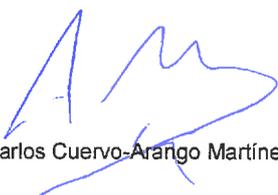
Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez