

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p>Las inversiones inmobiliarias representan un 93% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.8 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 5.276 miles de euros, según lo descrito en la nota 7. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 205.682 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.</p> <p>El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.8 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.</p> <p>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.</p> <p>El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que 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.</p>	<p>Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas. • Discusión de las principales hipótesis utilizadas en la valoración mediante reuniones con los expertos valoradores. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas. • Comprobación para una muestra de Inversiones Inmobiliarias de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones de mercado y los comparables existentes. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento 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 consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

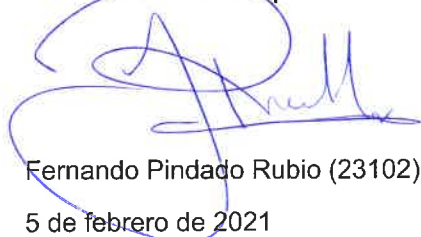
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

Describimos estos 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. 01/21/00095

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada en miles de euros)

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

Balance consolidado

Cuenta de resultados consolidada

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado:

- A) Estado de resultado global consolidado
- B) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 - 2.1 Bases de presentación
 - 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
 - 2.3 Uso de estimaciones
 - 2.4 Consolidación
 - 2.5 Empresa en funcionamiento
 - 2.6 Información financiera por segmentos
 - 2.7 Inmovilizado intangible
 - 2.8 Inversiones inmobiliarias
 - 2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 2.10 Activos financieros
 - 2.11 Derivados financieros y cobertura contable
 - 2.12 Pasivos financieros
 - 2.13 Compensación de instrumentos financieros
 - 2.14 Patrimonio neto
 - 2.15 Impuestos corrientes y diferidos
 - 2.16 Arrendamientos
 - 2.17 Provisiones y pasivos contingentes
 - 2.18 Reconocimiento de ingresos
 - 2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo
 - 2.20 Estado de flujos de efectivo
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS
8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS
 - 8.1 Análisis por categorías
 - 8.2 Análisis por vencimientos
9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR
10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN
12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS
13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR
 - 13.a Deudas con entidades de crédito
 - 13.b Acreedores por arrendamiento financiero
 - 13.c Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
15. IMPUESTOS DIFERIDOS
16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL
17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
18. INGRESOS Y GASTOS
19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS
20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOMICI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012
23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

ANEXO I – Detalle de inmuebles

Informe de Gestión Consolidado

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		211.435	216.785
Inversiones inmobiliarias	7	205.682	211.055
Instrumentos financieros derivados	14	36	-
Inversiones financieras a largo plazo	8, 9	879	818
Activos por impuesto diferido	15	4.838	4.912
		9.437	1.285
ACTIVO CORRIENTE		9.437	1.285
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8, 9	6.298	1.024
Inversiones financieras a corto plazo	8, 9	1.413	10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.726	251
TOTAL ACTIVO		220.872	218.070

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

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		115.676	126.380
Capital Social	11	28.772	28.772
Prima de emisión	11	70.380	72.274
Acciones en patrimonio propias	11	(4.438)	-
Ganancias acumuladas	12	23.066	23.225
Dividendo a cuenta	12	(2.055)	(568)
Ajustes por cambios de valor	14	(49)	2.677
PASIVO NO CORRIENTE		94.943	83.117
Deuda financiera	8, 13	66.403	44.389
Instrumentos financieros derivados	8, 14	-	3.712
Otros pasivos financieros no corrientes	8, 13	1.432	7.402
Pasivos por impuesto diferido	15	27.058	27.561
Periodificaciones a largo plazo		50	53
PASIVO CORRIENTE		10.253	8.573
Deuda financiera	8, 13	6.969	5.067
Otros pasivos financieros corrientes	8, 13	1.043	1.526
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8, 13	2.062	1.742
Pasivo por impuesto corriente	16	179	238
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		220.872	218.070

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

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2020	2019
Ingresos Ordinarios	18	8.456	7.963
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	7	(5.276)	5.894
Otros ingresos de explotación	18	1.520	1.773
Gastos de personal	18	(132)	(131)
Otros gastos de explotación	18	(3.766)	(3.856)
Amortización de inmovilizado	6	-	(80)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6 y 7	(27)	(324)
Otros resultados		6	4
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		784	11.246
Ingresos financieros	18	2.390	27
Gastos financieros	18	(2.508)	(1.956)
RESULTADO FINANCIERO		(118)	(1.929)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		666	9.317
Impuestos sobre beneficios	16	3	(73)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		669	9.244
Atribuible a:			
Propietarios de la Dominante (Nota 11)		669	9.244
Participaciones no dominantes (Nota 11)		-	-
Ganancia básica y diluida por acción (Nota 11)		0,11	1,76

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

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

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

6

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio		669	9.244
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	14	(2.726)	(213)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	6	-	80
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	16	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(2.726)	(133)
Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante		(2.057)	9.111

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











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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Ganancias Acumuladas (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 14)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2019	23.018	62.223	-	17.403	(2.504)	2.890	103.030
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	9.244	-	-	9.244
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	80	-	(213)	(133)
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	-	9.324	-	(213)	9.111
Aumento de capital (Nota 11)	5.754	13.551	-	-	-	-	19.305
Distribución de prima de emisión (Nota 11)	-	-	-	(3.465)	1.936	-	(1.529)
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	(3.500)	-	-	-	-	(3.500)
Otros movimientos	-	-	-	(37)	-	-	(37)
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	5.754	10.051	-	(3.502)	1.936	-	14.239
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	28.772	72.274	-	23.225	(568)	2.677	126.380
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	669	-	-	669
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	(2.726)	(2.726)
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	-	669	-	(2.726)	(2.057)
Distribución de prima de emisión (Nota 11)	-	(1.894)	-	-	-	-	(1.894)
Distribución de dividendos (Nota 12)	-	-	-	(914)	(1.487)	-	(2.401)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	(4.438)	-	-	-	(4.438)
Otros movimientos	-	-	-	86	-	-	86
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(1.894)	(4.438)	(828)	(1.487)	-	(8.647)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	28.772	70.380	(4.438)	23.066	(2.055)	(49)	115.676

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	2020	2019
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		666	9.317
Ajustes del resultado		5.418	(3.564)
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	7	5.276	(5.894)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	-	80
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	18	(2.390)	(27)
Gastos financieros	18	2.508	1.956
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	6 y 7	27	324
Cambios en el capital corriente		(1.350)	(2.889)
Deudores y otras cuentas a cobrar		399	(422)
Acreedores y otras cuentas a pagar		320	215
Cobro de intereses		27	27
Pago de intereses		(2.030)	(1.949)
Otros activos y pasivos		218	(576)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(284)	(184)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.734	2.864
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(1.400)	(20.687)
Combinaciones de negocios (*)		-	(20.687)
Créditos con empresas vinculadas	9 y 19	(1.400)	-
Cobros por desinversiones		70	665
Inmovilizado intangible		-	220
Inversiones inmobiliarias		70	394
Créditos a empresas vinculadas		-	51
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.330)	(20.022)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(7.088)	16.623
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(4.438)	-
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	11	-	19.369
Distribución de prima de emisión	11	(2.650)	(2.746)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.143	1.355
Emisión:		73.267	6.125
Deudas con entidades de crédito		73.267	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	6.125
Devolución y amortización:		(66.124)	(4.770)
Deudas con entidades de crédito		(55.868)	(4.770)
Instrumentos financieros derivados	14	(4.104)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(6.152)	-
Pago de dividendos		(1.984)	(961)
Dividendos	12	(1.984)	(961)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.929)	17.017
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.475	(141)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		251	392
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		1.726	251

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

Con fecha 8 de junio de 2017, se adoptó en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas la correspondiente adaptación del objeto social de la Sociedad al establecido para las SOCIMI, así como las modificaciones estatutarias necesarias para adaptar la Sociedad al estatus 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.

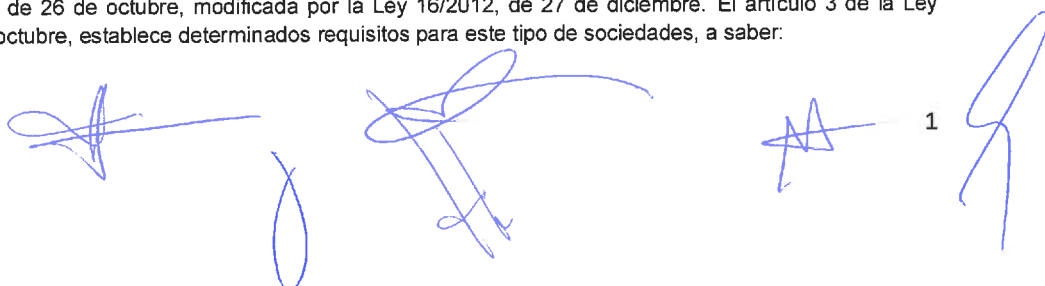
Se excluyen todas las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad Dominante.

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

b) Régimen regulatorio

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

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

 1

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

- 6
- 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 de Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el día 28 de julio de 2017 (Nota 11).

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, que han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2020, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

2

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 4 de febrero de 2021, y se espera sean aprobadas sin modificación.

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2020.

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros consolidados:

- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio”.
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – “Definición de materialidad e importancia relativa”.
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia”.
- NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF3, NIIF 6, SIC 32, CINIIF 32, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 – “Modificaciones de las referencias al marco conceptual en las NIIF”

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

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de junio de 2020.

Desde el 1 de junio de 2020, debido a la COVID-19, ha entrado en vigor una nueva norma contable que, por lo tanto, ha sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros consolidados:


- NIIF 16 - Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19.
- c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 4 (Modificación) – “Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9”
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos onerosos – Coste de incumplir un contrato.”

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

- 
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
 - NIC 1 (Modificación) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
 - NIIF 17 (Modificación)– “Contratos de seguros.”
 - NIC 39 (Modificación), NIIF 4 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 9 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia – Fase 2”.
 - NIC 41 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (Mayo 2020).
 - NIIF 1 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (Mayo 2020).
 - NIIF 9 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (Mayo 2020).
 - NIIF 16 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (Mayo 2020).

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros consolidados.

La nueva normativa no tiene impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

2.3. Uso de estimaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6 en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 7 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 2 ascienden 205.682 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (31 de diciembre de 2019: 211.055 miles de euros).

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

2.4 Consolidación

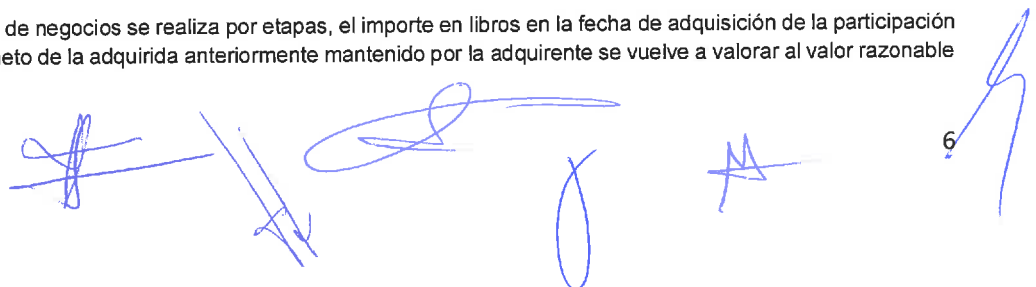
(a) Dependientes

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

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

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

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable



Handwritten signatures and a number 6 at the bottom of the page.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 816 miles de euros aproximadamente (2019: 7.288 miles de euros).

Los administradores de la sociedad dominante consideran que los flujos futuros esperados, unido a la posición financiera del Grupo tras la refinanciación realizada en el ejercicio 2020, serán suficientes para cubrir la posición de fondo de maniobra del 31 de diciembre de 2020.

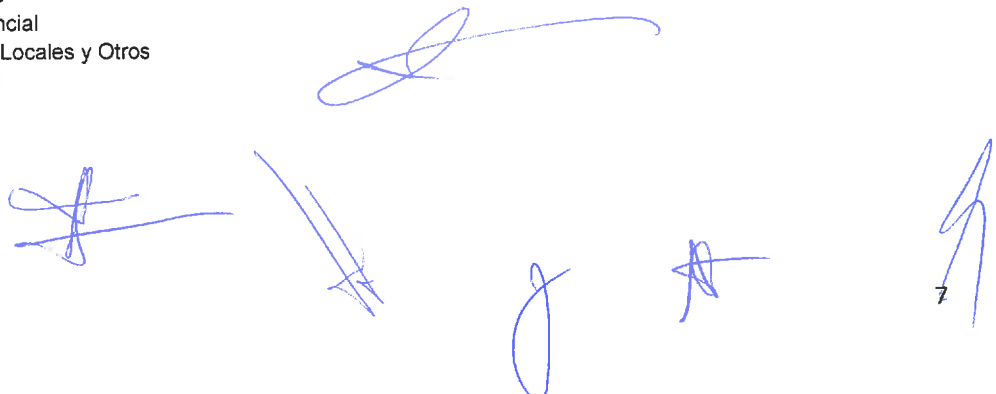
Por ello, las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

2.6 Información financiera por segmentos

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2.7. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio.

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

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

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



9

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser



10

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

A 31 de diciembre de 2020, todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen fiscal de las Socimis.

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía determinadas inversiones inmobiliarias bajo contratos de arrendamiento financiero. Los arrendamientos de inversiones inmobiliarias en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y la carga financiera. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga,



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

Durante el ejercicio 2020 el Grupo ha cancelado los contratos de arrendamiento financiero que mantenía sobre determinadas inversiones inmobiliarias (Nota 13), por lo que a 31 de diciembre de 2020 no mantiene ningún activo bajo el régimen de arrendamiento financiero (Nota 7).

2.17 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos ellos bajo el régimen de arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el balance consolidado. Los ingresos por ventas de estas inversiones, en su caso, se reconocen en el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios asociados al activo, que generalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Aparcamiento

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6
Con fecha 1 de mayo de 2019 la Sociedad Dominante firmó un contrato de arrendamiento operativo con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A sobre el inmueble en el que se encuentra el aparcamiento, por lo que ha pasado a explotarse mediante la obtención de rentas de alquiler.

Ingresos por intereses

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

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.20 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2020, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, el Grupo 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 14).



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

La exposición a riesgo de tipo de interés al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	-	983
Endeudamiento del Grupo (*)	73.372	49.456
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	-	2%

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

El contrato de crédito firmado en enero de 2020 con la entidad Deutsche Bank, London Branch está estructurado en 3 tramos, que suman un importe total de 76.500 miles de euros (Nota 13.a). El período de amortización de los tramos A y C, que ascienden a 70.000 miles de euros, se extiende a 5 años prorrogable a 7, lo que ha permitido minimizar la deuda a corto plazo del Grupo y la exposición del grupo al riesgo de liquidez, ya que el 94% del capital no será amortizado hasta fecha de vencimiento final del mismo (Nota 13.a).

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

El objetivo del Grupo en relación con la gestión del capital es la salvaguarda de la capacidad del mismo para mantener una rentabilidad sostenible a largo plazo; que el Grupo tenga capacidad para financiar su crecimiento interno o externo vía financiación externa; para procurar un rendimiento adecuado para los accionistas y mantener una estructura óptima de

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

capital que incluya recursos propios, la generación de caja propia del negocio en cada ejercicio y en la medida de lo necesario, recursos ajenos con el mínimo coste.

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

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Deuda financiera (Nota 13)	73.372	49.456
Deuda con empresas vinculadas (Nota 19)	-	6.152
(Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) (Nota 10)	(1.726)	(251)
Deuda financiera neta	71.646	55.357
Patrimonio neto	115.676	126.380
Apalancamiento (*)	38,25%	30,46%

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

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

3.3 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 del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros consolidados, que se describen a continuación:

- **Riesgo de operaciones:**

En términos generales, si bien a la fecha de formulación las presentes cuentas anuales consolidadas, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones del Grupo, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo 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 período, 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, el Grupo 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 el Grupo en el primer semestre del ejercicio 2020 ha permitido minimizar su exposición al riesgo de liquidez. A 31 de diciembre de 2020 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 1.726 miles de euros. Asimismo, el 87% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2025 y/o años posteriores (Nota 13.a).

- **Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:**

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 condonaciones parciales de las rentas durante alguno de los meses del

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

ejercicio 2020, así como modificaciones de las tasas de descuento de los flujos de caja de las valoraciones en comparación con las del ejercicio 2019 (Nota 7).

Asimismo, no se han detectado cambios de valor significativos en el resto de los activos y pasivos del balance consolidado 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 del Grupo 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 del Grupo 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.

3.4 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase las Notas 6 y 7 donde se informa sobre el valor razonable del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias.

		31 de diciembre de 2020			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos					
Inversiones a largo plazo					
	- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	36	-	36
	Total Pasivos	-	36	-	36
		31 de diciembre de 2019			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos					
Deudas a largo plazo					
	- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	3.712	-	3.712
	Total Pasivos	-	3.712	-	3.712

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020, quedan pendientes de pago 404 miles de euros de la contraprestación transferida por la adquisición de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U., correspondientes a la contraprestación contingente acordada por las partes en el contrato de compraventa, que se encuentra sujeta a la concurrencia de determinados sucesos futuros. Este importe se recoge en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" del balance consolidado.

Conforme a lo establecido por la NIIF 3, estas estimaciones iniciales tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlos conforme a información posterior más relevante y completa que haya podido obtener. Los administradores de la Sociedad dominante no estiman necesario realizar ajuste alguno sobre las mismas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Miles de euros

31 de diciembre 2020	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	3.472	2.815	1.433	736	8.456
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(3.030)	(1.187)	(448)	(611)	(5.276)
Otros ingresos de explotación	1.074	330	84	32	1.520
Gastos de personal	-	-	(132)	-	(132)
Gastos operativos	(1.336)	(1.029)	(797)	(604)	(3.766)
Amortización	-	-	-	-	-
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	-	(27)	(27)
Otros resultados	(12)	17	10	(9)	6
Resultado de explotación	168	946	153	(483)	784
Ingresos financieros	2.366	-	20	4	2.390
Gastos financieros	(900)	(1.031)	(330)	(247)	(2.508)
Resultado financiero	1.466	(1.031)	(310)	(243)	(118)
Resultado antes de impuestos	1.634	(85)	(157)	(726)	666
Impuestos sobre las ganancias	5	-	10	(12)	3
Resultado consolidado del ejercicio	1.639	(85)	(147)	(738)	669

Miles de euros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Miles de euros

31 de diciembre 2020

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	80.522	75.706	28.292	21.162	205.682
Instrumentos financieros derivados	10	19	7	-	36
Inversiones financieras a largo plazo	473	199	205	2	879
Activos por impuestos diferidos	4.717	23	5	93	4.838
	85.722	75.947	28.509	21.257	211.435
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.569	149	534	46	6.298
Inversiones financieras a corto plazo	1.403	1	9	-	1.413
Efectivo	456	393	601	276	1.726
	7.428	543	1.144	322	9.437
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	23.024	32.228	10.797	354	66.403
Otros pasivos financieros no corrientes	451	256	690	35	1.432
Pasivos por impuestos diferidos	10.185	13.424	960	2.489	27.058
Periodificaciones a largo plazo	-	-	50	-	50
	33.660	45.908	12.497	2.878	94.943
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	6.282	510	171	6	6.969
Otros pasivos corrientes	67	1	974	1	1.043
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	489	311	683	579	2.062
Pasivo por impuesto corriente	111	60	8	-	179
	6.949	882	1.836	586	10.253

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2019

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	83.552	76.893	28.739	21.871	211.055
Inversiones financieras a largo plazo	487	155	174	2	818
Activos por impuestos diferidos	4.719	85	6	102	4.912
	88.758	77.133	28.919	21.975	216.785
Activos corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	413	62	522	27	1.024
Inversiones financieras a corto plazo	4	1	3	2	10
Efectivo	27	39	58	127	251
	444	102	583	156	1.285
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	24.243	13.910	599	5.637	44.389
Derivados	3.442	-	-	270	3.712
Otros pasivos financieros no corrientes	464	205	6.711	22	7.402
Pasivos por impuestos diferidos	10.409	13.561	1.031	2.560	27.561
Periodificaciones a largo plazo	-	-	53	-	53
	38.558	27.676	8.394	8.489	83.117
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	4.232	-	574	261	5.067
Otros pasivos corrientes	-	1	1.475	50	1.526
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	346	260	656	480	1.742
Pasivo por impuesto corriente	103	89	41	5	238
	4.681	350	2.746	796	8.573

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros
	Derechos de superficie
Coste	22.285
Amortización Acumulada	(505)
Valor neto contable a 1 de enero de 2019	21.780
Bajas por cesión de plazas	(285)
Ganancia / (pérdida) de ajustes al valor razonable	80
Dotación a la amortización	(80)
Traspaso a inversión inmobiliaria- Coste	(22.080)
Traspaso a inversión inmobiliaria- Amortización acumulada	585
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	-
Coste	-
Amortización Acumulada	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	-

En el ejercicio 2019, bajo este epígrafe se registraban los derechos de superficie sobre la finca situada en la calle General Díaz Porlier, 58 de Madrid, destinada a la construcción de un aparcamiento subterráneo, derivados del contrato firmado por la sociedad dependiente Ortega y Gasset Park, S.A.U. con la entidad "Escuelas Pías".

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

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

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

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

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

En el ejercicio 2019 el derecho de superficie incluido bajo este epígrafe se encontraba en garantía de devolución del crédito senior destinado a la financiación parcial de la construcción del aparcamiento firmado con Banco Sabadell, que ha sido cancelado en el ejercicio 2020 (Nota 13.a).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Procedimiento de valoración

Los derechos de superficie fueron reconocidos por su valor razonable, entendido este como su valor de mercado.

Los resultados reconocidos en el epígrafe "Ganancias acumuladas" dentro del patrimonio neto como consecuencia de la variación de valor razonable del activo intangible desde su incorporación al Grupo ascienden a 4.282 miles de euros (2019: 4.282 miles de euros).

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

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1 de enero de 2019	158.514
Altas por combinaciones de negocios (Nota 4)	25.804
Traspaso de inmovilizado intangible (Nota 6)	21.495
Bajas	(652)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	5.894
Saldo a 31 de diciembre 2019	211.055
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(5.276)
Bajas	(97)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	205.682

Las bajas producidas durante el ejercicio 2020 corresponden a la venta de 2 plazas de garaje, que han dado lugar a una pérdida por importe de 27 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada. Las bajas del ejercicio 2019 correspondieron a la venta de varios locales y plazas de garaje, que dieron lugar a una pérdida por importe de 259 igualmente recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos por arrendamiento	8.456	7.591
Otros ingresos de explotación	1.520	1.773
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.865)	(2.972)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(124)	(78)
	6.987	6.314

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

Los contratos de arrendamiento financiero bajo los que se encontraban las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 por importe de 74.207 miles de euros han sido cancelados en el ejercicio 2020 en el marco de la operación de reestructuración financiera llevada a cabo por el Grupo (Nota 13.a).

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2020 ninguno de los activos inmobiliarios del Grupo se encuentra bajo contratos de arrendamiento financiero.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 4 y 26 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	8.153	8.799
Entre uno y dos años	6.777	8.039
Entre dos y tres años	6.403	6.486
Entre tres y cuatro años	6.303	6.126
Entre cuatro y cinco años	6.205	6.067
Más de cinco años	36.895	41.278
	70.736	76.795

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2020, existen activos inmobiliarios por un importe de 200.531 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019: 155.308 miles de euros) en garantía de deudas con entidades de crédito, cuyo saldo asciende a 73.372 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019: 49.456 miles de euros) (Nota 13.a).

Asimismo, el Grupo tiene depositados avales por valor de 122 miles de euros en relación con los derechos de superficie en los ejercicios 2020 y 2019.

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Tasas de descuento	
Oficinas	5,775%
Residencial	3,210%
Naves, locales y otros	6,616%
Parking	4,600%

El brote del Coronavirus (COVID 19), declarado pandemia global por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La valoración de los activos recoge una estimación del potencial impacto que esta situación podría llegar a tener en los ingresos netos, expectativas de crecimiento y descuentos de cada inversión inmobiliaria. El tasador ha modificado las tasas de descuento de los flujos de caja de las valoraciones respecto al ejercicio 2019.

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

Análisis de sensibilidad

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de una variación +0,5/-0,5 en la tasa de descuento a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Resultado teórico	
	31/12/2020	
	0,50%	-0,50%
Total valor razonable de las inversiones inmobiliarias	198.979	212.655

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	879	818	879	818
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	36	-	36	-
	915	818	915	818

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 9)	1.831	228	1.831	228
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	1.726	251	1.726	251
	3.557	479	3.557	479

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	66.403	44.389	1.432	7.402	67.835	51.791
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	-	-	3.712	-	3.712
	66.403	44.389	1.432	11.114	67.835	55.503

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	6.969	5.067	2.781	3.068	9.750	8.135
	6.969	5.067	2.781	3.068	9.750	8.135

8.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de Euros

	Activos financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	1.413	104	9	28	3	735	2.292
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	-	-	-	36	-	36
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	347	-	-	-	-	-	347
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	71	-	-	-	-	-	71
	1.831	104	9	28	39	735	2.746

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

MEMORIA CONSOLIDADA (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 13.a)	6.969	1.000	1.000	1.000	1.000	62.403	73.372
- Otros pasivos financieros	1.043	139	12	45	5	1.231	2.475
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	1.395	-	-	-	-	-	1.395
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 19)	331	-	-	-	-	-	331
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
- Anticipos de clientes	7	-	-	-	-	-	7
	9.750	1.139	1.012	1.045	1.005	63.634	77.585

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	36	-
- Otros activos financieros	879	818
	915	818
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	347	205
- Clientes, partes vinculadas (Nota 19)	71	13
- Otros Créditos con las Administraciones Públicas	5.880	806
- Otros activos financieros	1.413	10
	7.711	1.034
	8.626	1.852

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

El epígrafe de "Otros créditos con las administraciones públicas" recoge principalmente el importe de IVA devengado pendiente de compensar derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero que mantenía el Grupo, en el marco de la operación de reestructuración de la deuda financiera llevada a cabo en el ejercicio 2020 (Nota 13.a).

A 31 de diciembre de 2020, el epígrafe de "Otros activos financieros" recoge además del importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, un depósito por importe de 1.400 miles de euros para cubrir el potencial impuesto de plusvalía municipal derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero (Nota 13), que el Grupo ha depositado en las correspondientes entidades bancarias a través de la sociedad vinculada Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Hasta 3 meses	418	218
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	-
	418	218

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Tesorería	1.726	251
	1.726	251

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

11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital y Prima de emisión

El desglose del capital social y la 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
	99.152	101.046

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante 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 20 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó y delegó en el Consejo de Administración la facultad de realizar un aumento de capital por importe de 5.754 miles de euros mediante la creación de 1.237.501 acciones con un valor nominal de 4,65 y una prima de emisión de 10,95 euros por acción, que fue satisfecha el 17 de mayo de 2019.

Con fecha 10 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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.

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.

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

Adicionalmente Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad Dominante del 1,29% (a 31 de diciembre de 2019: 1,29%).

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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante no superan el 20% de su capital social.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2020 ni 2019 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	669	9.244
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	6.187.505	5.259.379
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	5.962.815	5.259.379
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	0,11	1,76

12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Reserva legal	524	422
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.556	4.556
Otras reservas	17.317	9.003
Reservas consolidadas	22.397	13.981
Resultado consolidado	669	9.244
Ganancias acumuladas	23.066	23.225

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

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

Dividendos a cuenta

Con fecha 18 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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:

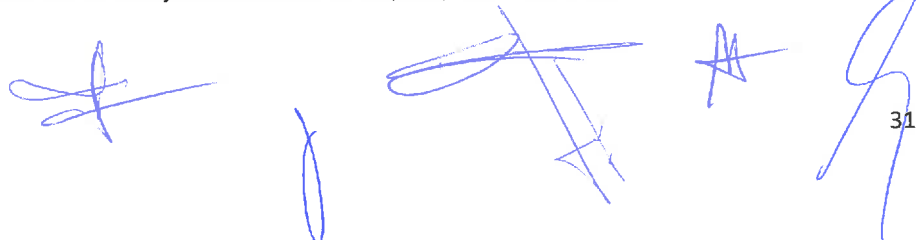
Resultados netos de impuestos a 18 de junio de 2020	3.385
Dotaciones obligatorias a reservas	(338)
Importe máximo distribuible	3.047
Dividendo a cuenta propuesto	(85)

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 Dominante 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.



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante 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

Con fecha 30 de noviembre de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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 consolidado. 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 2 de julio de 2010.

El estado contable provisional de la Sociedad Dominante 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 25 de septiembre de 2020	1.624
Cobros proyectados	5.085
Pagos proyectados (incluido el dividendo a cuenta)	(6.063)
Tesorería al 24 de septiembre de 2021	646

32

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	66.403	20.146
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	-	24.243
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	3.712
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.432	1.401
- Deudas con sociedades vinculadas (Nota 19)	-	6.001
- Periodificaciones a largo plazo	50	53
	67.885	55.556
Pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.a)	6.969	836
- Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 13.b)	-	4.231
- Otros pasivos financieros	1.043	1.375
- Deudas con sociedades vinculadas (Nota 19)	-	151
- Proveedores	1.395	1.244
- Proveedores partes vinculadas (Nota 19)	331	287
- Acreedores varios	-	4
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	324	200
- Pasivo por impuesto corriente	179	238
- Anticipos de clientes	7	2
	10.253	8.573
	78.138	64.129

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 31 de diciembre de 2020, recoge el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante derivado de la distribución del dividendo a cuenta acordada por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 30 de noviembre de 2020, que ascendió a 985 miles de euros (Nota 12), cuyo 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 de la sociedad Dominante derivado de la distribución de la prima de emisión y del reparto del dividendo a cuenta acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 20 de diciembre de 2019, que ascendía a 1.324 miles de euros. El pago se hizo efectivo el 15 de enero de 2020.

a) Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2020	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	69.650	59	(2.247)
Deutsche Bank (Tramo B)	18/08/2021	Variable	Eur3+2,15%	5.910	-	-
TOTAL				75.560	59	(2.247)

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

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

En el primer semestre del ejercicio 2020 el Grupo llevó 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, el Grupo firmó 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 (tramo para la financiación del IVA derivado de la cancelación de los leasings (Nota 13.b)) y un tramo C por importe de 2.128 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Dicho contrato fue elevado en escritura pública el 17 de febrero de 2020, fecha en que el Grupo hizo 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.

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato ascendieron a 2.745 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 498 miles de euros han sido ya imputados como gasto financiero a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020.

Durante este ejercicio se han realizado amortizaciones de préstamo por importe de 351 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 del grupo (Nota 7).

Los fondos obtenidos mediante este crédito fueron parcialmente destinados al reembolso y cancelación total de los créditos que mantenía el Grupo, los cuales a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 20.982 miles de euros, así como a la cancelación de contratos de arrendamiento financiero que a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 28.474 miles de euros (Nota 13.b).

El nuevo contrato de préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial variable de 2,15%, pagadero trimestralmente. El Grupo ha contratado un CAP asociado a este crédito para cubrir la variabilidad de los tipos de interés (Nota 14).

Al 31 de diciembre de 2020 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados asciende a 59 miles de euros (a 31 de diciembre de 2019: 40 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 mes 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 2020.

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	1.000
Año 2022	1.000
Año 2023	1.000
Año 2024	1.000
Año 2025	1.000
Año 2026	1.000
Año 2027	63.650
	69.650

El tramo B presenta un vencimiento único el 18 de agosto de 2021.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

b) Acreedores por arrendamiento financiero

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

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
- Hasta 1 año	-	4.221
- Entre 1 y 5 años	-	13.943
- Más de 5 años	-	10.300
Gastos financieros no devengados	-	10
Valor actual al cierre del ejercicio	-	28.474

En el marco de la operación de reestructuración de deuda financiera llevada a cabo por el Grupo durante el primer semestre de 2020, el Grupo procedió a la amortización de todos los contratos de arrendamiento financiero suscritos con entidades de crédito que el Grupo mantenía vigentes a 31 de diciembre de 2019.

La cancelación de estos contratos ha devengado un importe de 5.910 miles de euros de IVA que se encuentra pendiente de compensar (Nota 9), cuyo pago fue financiado con el tramo B del contrato descrito anteriormente en el apartado a) de esta nota.

c) Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

Días

	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	46	49
Ratio de operaciones pagadas	42	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	135	137
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	2.083	2.537
Total pagos pendientes	110	306

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

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

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

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Activo no corriente		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	36	-
Pasivo no corriente:		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	3.712
Total	36	3.712

El Grupo mantiene derivados financieros contratados con la finalidad de cubrir los riesgos por tipo de interés, normalmente referenciado al Euribor más un diferencial.

Durante el ejercicio 2020 el Grupo ha procedido a cancelar los swaps que mantenía contratados para cubrir los contratos de préstamo preexistentes hasta la firma del nuevo contrato de financiación realizada el pasado mes de enero (Nota 13).

Dicha cancelación ha supuesto un desembolso de efectivo de 4.019 miles de euros

Para cubrir la variabilidad de tipos de interés del contrato de crédito firmado durante este semestre, el Grupo ha procedido a la contratación de un CAP por un importe nominal de 59.201 miles de euros. La prima desembolsada por el mismo ascendió a 85 miles de euros.

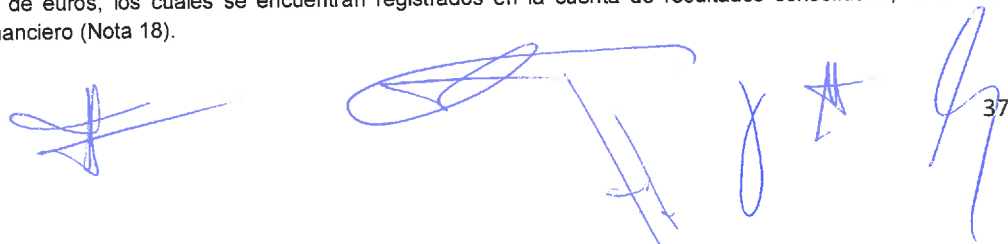
El Grupo ha optado por clasificar el derivado como coberturas de flujo de efectivo de tipo de interés. Una cobertura se considera altamente eficaz cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del subyacente directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensan con los cambios 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 13 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

A 31 de diciembre de 2020 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 59.201 miles de euros (31 de diciembre de 2019: 36.899 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el ejercicio 2020 por coberturas de flujos de efectivo asciende a -2.726 miles de euros (31 de diciembre de 2019: -213 miles de euros).

Las coberturas de riesgos de tipos de interés han devengado unos gastos financieros en el ejercicio 2020 que ascienden a 59 miles de euros (2019: 943 miles de euros) y unos ingresos financieros derivados de cancelación de los instrumentos financieros derivados asociados a los préstamos cancelados en el ejercicio 2020 por importe de 2.370 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados consolidada, dentro del resultado financiero (Nota 18).



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en 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.

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Amortización no deducible	22	28
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	110	178
Total Activos por impuestos diferidos:	4.838	4.912

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Libertad de amortización	17.931	18.416
Ajuste valor razonable activos fijos	9.101	9.110
Leasing	26	35
Total Pasivos por impuestos diferidos:	27.058	27.561

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2020	28	4.706	178	4.912
Cargo (abono) a resultados	(6)	-	(68)	(74)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	22	4.706	110	4.838

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

38

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6

	Miles de euros			
Pasivos por impuestos diferidos:	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Leasing	Total
Saldo a 1 de enero de 2020	18.416	9.110	35	27.561
Cargo (abono) a resultados	(485)	(9)	(9)	(503)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	17.931	9.101	26	27.058

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

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

El movimiento por combinación de negocios en el ejercicio 2019 se debe a la incorporación de las sociedades El Arce de Villalba, S.L.U. y Ortiz Sport Factory al perímetro de consolidación (Nota 4).

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

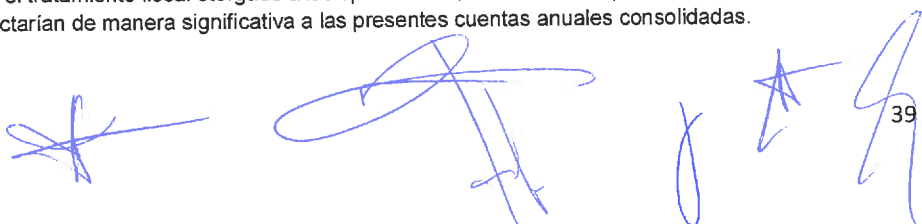
A 31 de diciembre de 2020 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge principalmente el efecto del reconocimiento contable de bases imponibles negativas generadas en años anteriores al acogimiento al régimen especial, que resultan aplicables en el 2020.

A 31 de diciembre de 2019, el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recogía el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009. Además, recogía también el gasto por impuesto de la Sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. que a dicha fecha no se encontraba acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI, dada su reciente incorporación al grupo (Nota 4).

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección todos los ejercicios desde 2016.

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

18. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

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

La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Otros arrendamientos	291	289
Conservación y reparación	900	966
Servicios profesionales independientes	567	549
Primas de seguros	207	146
Servicios bancarios	17	13
Suministros	290	420
Otros servicios	238	297
Tributos	1.255	1.166
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1	10
TOTAL	3.766	3.856

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

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

D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	116	115
Cargas sociales	16	16
	132	131

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

Categoría	Miles de euros	
	2020	2019
Dirección	1	1
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
Total	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

El Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33% durante los ejercicios 2020 y 2019.

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos financieros	2.390	27
Por intereses de créditos con terceros	-	3
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 19)	20	24
Por cancelación de instrumentos financieros derivados (Nota 14)	2.370	-
Gastos financieros	(2.508)	(1.956)
Por intereses de deudas con terceros	(2.477)	(1.917)
Por intereses deudas con empresas vinculadas (Nota 19)	(31)	(39)
Total Resultado Financiero	<u>(118)</u>	<u>(1.929)</u>

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros

31 de diciembre 2020						
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	63	(331)	-	-	154	490
Fortem Integral, S.L.	-	-	-	-	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	-	-	-	402	-
Móstoles Factory, S.L.	8	-	-	-	-	-
TOTAL	71	(331)	-	-	556	490

Miles de euros

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

Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

Con fecha 29 de agosto de 2019 la Sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. firmó un préstamo con Móstoles Factory, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 ha sido devuelto. El vencimiento del préstamo estaba previsto para el 28 de febrero 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 13).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantiene un depósito por importe de 1.400 miles de euros para cubrir el potencial impuesto de plusvalía municipal derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero (Notas 9 y 13), a través de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. quien procedió a su desembolso en las correspondientes entidades financieras.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

42

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2020				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	3.095	(1.419)	(31)	20
Agrícola El Casar, S.L.U.	53	(2)	-	-
Fortem Integral, S.L.	36	-	-	-
Móstoles Factory, S.L.	227	-	-	-
TOTAL	3.411	(1.421)	(31)	20

Miles de euros

31 de diciembre 2019				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	2.540	(983)	(39)	24
Agrícola El Casar, S.L.U.	118	(5)	-	-
Fortem Integral, S.L.	46	-	-	-
Mostoles Factory, S.L.	165	(16)	-	-
Vending La Gavia, S.L.	2	-	-	-
TOTAL	2.871	(1.004)	(39)	24

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Con fecha 11 de junio de 2019 se firmó 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 acordaron 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 resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

b. Contrato de accionistas

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

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

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

Garantías recibidas de partes vinculadas

Las garantías otorgadas en relación a los contratos de arrendamiento financiero de inversiones inmobiliarias que mantenía el Grupo a 31 de diciembre de 2019 por importe de 17.275 miles de euros han sido canceladas en el ejercicio 2020, dada la cancelación de dichos contratos (Nota 13).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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).

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección.

Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo no concedió préstamos al personal de alta dirección ni al Consejo de administración.

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

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

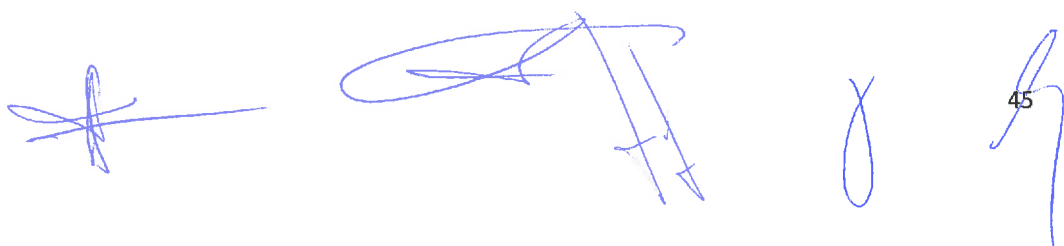
- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

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

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

Las reservas del Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 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 Dominante de 5 miles de euros.



45

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

MEMORIA CONSOLIDADA

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

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

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

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

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

Se detalla en el Anexo I.

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

No aplica.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que los impactos en las operaciones del Grupo derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la nota 3.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 60 miles de euros (2019: 60 miles de euros) y a 11 miles de euros (2019: 12,5 miles de euros) por otros servicios prestados.

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).

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


ANEXO I- DETALLE DE INMUEBLES

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 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 Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. 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 del Grupo se concentra en la optimización de su sólida y diversificada cartera de activos, de modo que se añada valor y rentabilidad al conjunto del portfolio, con el objetivo de aportar valor al esfuerzo del inversor.

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

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

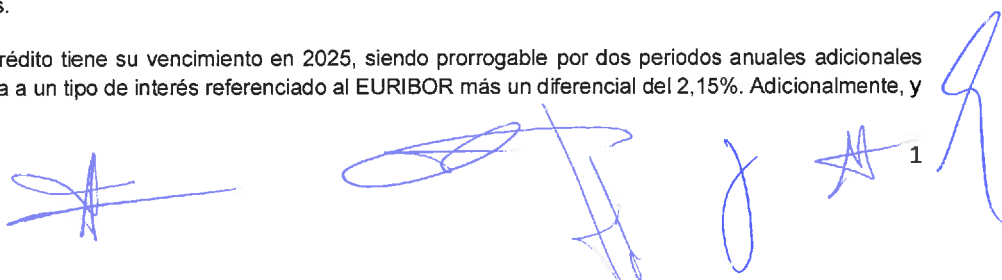
- Gestión Comercial, Jurídica y Administrativa de los Activos y sus contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan de Negocio anual.
- Gestión Técnica y de Mantenimiento de los Activos.
- Gestión Corporativa, Fiscal, Contable y de Tesorería.
- Elaboración del Plan de Negocio para 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 actualmente dicha comisión a un importe anual de 415 miles de euros.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En febrero de 2020, culmina el proceso de refinanciación del Grupo 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.

El mencionado crédito tiene su vencimiento en 2025, siendo prorrogable por dos periodos anuales adicionales (2027), y devenga a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial del 2,15%. Adicionalmente, y



1

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

6

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.

Al cierre de año, el Grupo cuenta con un total de 44.791 m2 de superficie terciaria, 484 viviendas y 959 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,704 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 8,451 millones.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Media 2020	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada (€/m2- €/vivienda)
Oficinas	55%	24.368	99%	3,250	12
Comercial	20%	8.927	89%	0,941	10
Naves	13%	5.996	97%	0,241	4
Centro Deportivo	12%	5.500	100%	0,384	6
Terciario	100%	44.791	97%	4,816	10
Paracuellos	36%	176	95%	1,003	513
Colmenar	20%	96	87%	0,523	551
VPP Alcalá	17%	80	96%	0,349	410
Chopera	17%	84	93%	0,346	395
Huerta	10%	48	94%	0,300	556
Viviendas	100%	484	93%	2,521	488
Ortega y Gasset	84%	814	100%	1,103	138
Resto Plazas	16%	145	24%	0,010	47
Ortega y Gasset y Plazas	100%	959	89%	1,113	135

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 los activos terciarios y residenciales (-3%), que se ha visto prácticamente compensado por el incremento de rentas en los activos terciarios y residenciales previstos en el plan de negocio, y 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 7% de la renta anual contratada, en el caso de las condonaciones, porcentaje que se reduce al 2% para el caso de los diferimientos que han afectado a la caja del ejercicio.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

Cabe destacar;

- **En el terciario;**
 - Una ocupación media anual en las oficinas del 99%; la revisión a renta de mercado de varios contratos (2.650 m2) con incrementos medios entorno al 20%; y la renegociación sobre 6.320 m2 que garantiza la continuidad del arrendatario hasta el 2027 con una revisión de precios a mercado en el 2023.
 - 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.
- **En el residencial;**
 - Una ocupación media anual del 93%, absorbiendo por tanto el mercado el incremento medio de la tarifa de alquiler del 35% realizado en el mes de Abril de 2019.
 - Incremento la renta neta media mensual contratada en un 5%.
 - El 45% de las viviendas con precios ajustados a mercado, quedando pendiente de aplicar los nuevos precios de tarifa al 55% restante (243 viviendas) en los próximos 12-24 meses dados sus vencimientos, y existiendo por tanto un elevado potencial de crecimiento.
- **El aparcamiento Ortega y Gasset;**
 - Incrementa la renta contratada en un 5%, y se firman 2 cesiones de plazas.

El valor de la cartera de activos del Grupo se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2020, en 195,35 millones de euros, lo que supone un leve descenso con respecto al 2019 del -2,51%. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

El incremento total acumulado del valor de la cartera desde el inicio de la cotización de la Sociedad Dominante, teniendo en cuenta las nuevas incorporaciones de activos, es de 45,08 millones de euros, un 30%, del cual:

- Incremento acumulado por la incorporación de nuevos activos; 26,24 millones de euros (17%)
- Incremento acumulado por revalorización de activos; 18,84 millones de euros (13%)

Con este valor de activos, el NAV (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) se sitúa en 125,70 millones de euros, lo que supone un NAV por acción de 20,32 euros.

(Millones de euros)	2020
VALOR DE TASACION (GAV)	195,35
DEUDA FINANCIERA NETA	69,65
NAV	125,70
NAV POR ACCIÓN	20,32

Cabe destacar que la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2020, ha repartido entre los accionistas un importe total de 4,295 millones de euros (0,70 €/acción), lo que supone una rentabilidad bruta por reparto para el accionista del 4,45% (para un valor de compra de 15,60 euros/acción).

	Fecha de Pago	Importe Bruto Total	Prima de Emisión	Dividendo
Reparto 1ER TR 2020	1-abr.-20	1.340	994	346
Reparto 2º TR 2020	15-jul.-20	985	900	85
Reparto 3ER TR 2020	15-oct.-20	985	-	985
Reparto 4ª TR 2020	15-ene.-21	985	-	985
TOTAL 2020		4.295	1.894	2.401

Si tenemos en cuenta el incremento anual medio del NAV por acción, durante los 4 años de cotización sobre 15,60 €, 1,18 €/acción, y por tanto la rentabilidad media anual para el accionista del 7,56%, ésta, sumada a la rentabilidad bruta media anual obtenida vía reparto de caja (5,17% para un valor de 15,60 €/acción), supone una rentabilidad bruta media anual del 12,73%.

Incremento s/ 15,60 €/acción	4,72
Incremento anual medio (4 años)	1,18
Rentabilidad anual media POR REVALORIZACION (15,60 €)	7,56%
Reparto bruto Año 2017 €/acción	0,83
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,85
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,86
Reparto bruto Año 2020 €/acción	0,70
Total €/acción recibidos POR REPARTO accionista	3,23
Media anual reparto recibido accionista	0,81
Rentabilidad bruta anual media POR REPARTO (15,60 €)	5,17%
RENTABILIDAD BRUTA MEDIA ANUAL (15,60 €)	12,73%

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas del Grupo para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar 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 Dominante 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 3 de la memoria adjunta recoge en detalle la gestión del riesgo financiero del Grupo.

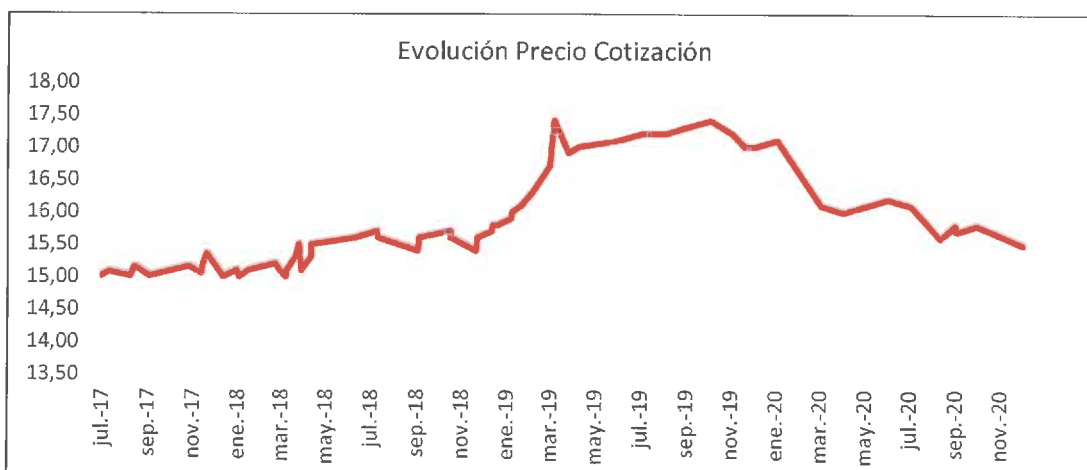
4. MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Tal y como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad Dominante 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:



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

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 Dominante 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 Dominante ascienden a 269.888, que representan el 4,36% del capital.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Días

Periodo medio de pago a proveedores
Ratio de operaciones pagadas
Ratio de operaciones pendientes de pago

	2020	2019
	46	49
	42	44
	135	137
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	2.083	2.537
Total pagos pendientes	110	306

Total pagos realizados
Total pagos pendientes

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

El Grupo 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

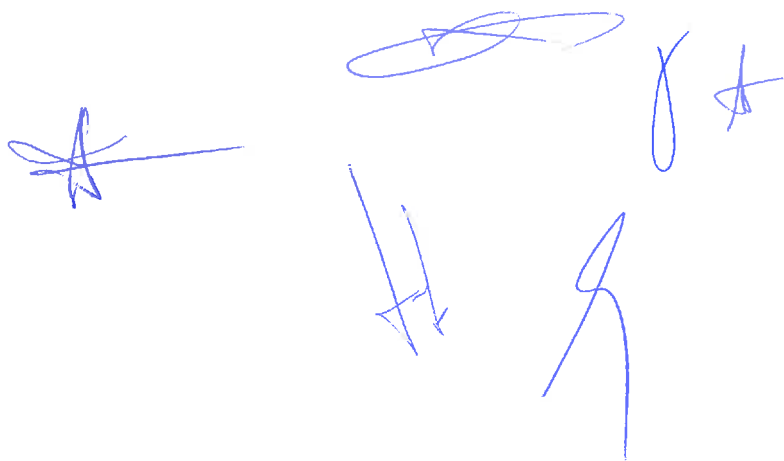
A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que los impactos en las operaciones del Grupo derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la nota 3.

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2021 estimamos; (i) incrementar los actuales niveles de ocupación en el uso terciario de oficinas e industrial al 100%; (ii) incrementar las ocupaciones en el residencial al 95%, absorbiendo el mercado, a medida que se vayan produciendo vencimientos contractuales, los incrementos de mercado, que ya comenzaron a aplicarse en este ejercicio 2020; (iii) realizar las ventas de activos residuales que no pudieron materializarse en 2020.

La Sociedad, al igual que en el 2020, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2021 la caja generada.

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

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

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

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



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



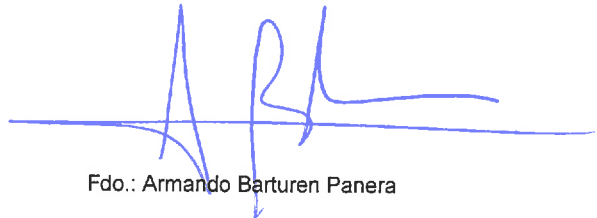
Fdo.: María Carpintero Grande



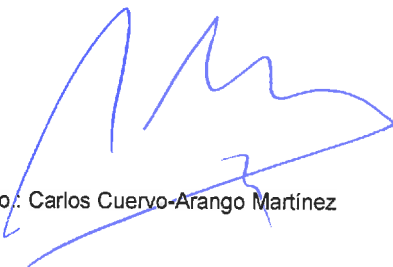
Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez