

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Las inversiones Inmobiliarias representan el 13% de los activos de la Sociedad, mientras que las Inversiones en empresas del grupo y asociadas representadas por instrumentos de patrimonio, cuyos activos principales son inversiones inmobiliarias, representan el 58% de los activos a cierre del ejercicio. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de las inversiones inmobiliarias y de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas registrado en el activo no corriente del balance asciende a 14.097 miles de euros y 62.610 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos el coste de ventas o valor en uso. La Sociedad ha registrado una reversión de deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 32 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se basa en valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 3.3. de las cuentas anuales adjuntas.

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

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

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología RICS.
- Discusión de las principales hipótesis utilizadas en las valoraciones mediante reuniones con los expertos valoradores.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación para una muestra de activos inmobiliarios de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones de mercado y los comparables existentes.
- Hemos comprobado que las valoraciones de los activos inmobiliarios superan el valor neto contable de los mismos.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

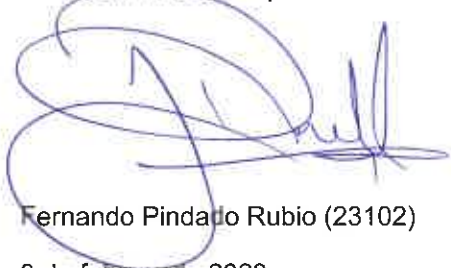
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindato Rubio (23102)
3 de febrero de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00920

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión del ejercicio 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

Nota

- Balance
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de cambios en el patrimonio neto:
 - A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria de las cuentas anuales
- 1 ACTIVIDAD DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
- 3 CRITERIOS CONTABLES
 - 3.1. Inversiones inmobiliarias
 - 3.2. Costes por intereses
 - 3.3. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 3.4. Activos financieros
 - 3.5. Derivados financieros y cobertura contable
 - 3.6. Patrimonio neto
 - 3.7. Pasivos financieros
 - 3.8. Subvenciones recibidas
 - 3.9. Impuestos corrientes y diferidos
 - 3.10. Prestaciones a los empleados
 - 3.11. Provisiones y pasivos contingentes
 - 3.12. Reconocimiento de ingresos
 - 3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
 - 3.14. Transacciones entre partes vinculadas
 - 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
- 5 INVERSIONES INMOBILIARIAS
- 6 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS
 - 6.1 Análisis por categorías
 - 6.2 Análisis por vencimientos
- 7 PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 8 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO
- 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE
- 10 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES
- 11 CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN
- 12 RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
- 13 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
- 14 APLICACIÓN DE RESULTADOS
- 15 PASIVOS FINANCIEROS
 - 15.1 Deudas con entidades de crédito
 - 15.2 Periodo medio de pago a proveedores
- 16 IMPUESTOS DIFERIDOS
- 17 INGRESOS Y GASTOS
- 18 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL
- 19 RESULTADO FINANCIERO
- 20 CONTINGENCIAS
- 21 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
- 22 OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 23 HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS
- 24 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- 25 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOCIMI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/202
- 26 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Anexo I: Inversiones Inmobiliarias
Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		106.718	109.481
Inversiones inmobiliarias	5	14.097	16.011
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo		91.943	93.231
Instrumentos de Patrimonio	7 y 9	62.610	62.610
Créditos a empresas	6, 8 y 22	29.333	30.621
Inversiones financieras a largo plazo		675	235
Derivados	6 y 12	472	36
Otros activos financieros	6 y 8	203	199
Activos por impuesto diferido	15	3	4
ACTIVO CORRIENTE		1.683	1.756
Existencias		2	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		456	579
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	225	341
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 22	231	238
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		962	942
Créditos a empresas	6, 8 y 22	962	942
Inversiones financieras a corto plazo		1	4
Otros activos financieros	6 y 8	1	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6 y 10	262	227
TOTAL ACTIVO		108.401	111.237

Las Notas 1 a la 26 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		77.818	79.863
Fondos propios		77.309	79.795
Capital	11	28.772	28.772
Prima de emisión	11	62.328	65.759
Reservas	12	(10.406)	(10.693)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(4.868)	(4.962)
Resultado del ejercicio	14	2.533	919
Dividendo a cuenta	14	(1.050)	-
Ajustes por cambio de valor	13	465	21
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		44	47
PASIVO NO CORRIENTE		28.774	29.536
Deudas a largo plazo		9.681	11.032
Deudas con entidades de crédito	6 y 15	9.444	10.704
Otros pasivos financieros	6 y 15	237	328
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo	6, 15 y 22	18.310	17.683
Pasivos por impuesto diferido	16	783	821
PASIVO CORRIENTE		1.809	1.838
Deudas a corto plazo		1.488	1.381
Deudas con entidades de crédito	6 y 15	161	169
Otros pasivos financieros	6 y 15	1.327	1.212
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		321	457
Proveedores	6 y 15	111	160
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6, 15 y 22	100	183
Personal	6 y 15	5	5
Pasivo por impuesto corriente	18	38	12
Otras deudas con Administraciones Públicas	18	66	97
Anticipos de clientes	6 y 15	1	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		108.401	111.237

Las Notas 1 a la 26 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	17	1.508	1.375
Otros ingresos de explotación	17	439	399
Gastos de personal	17	(137)	(119)
Sueldos, salarios y similares		(120)	(105)
Cargas sociales		(17)	(14)
Otros gastos de explotación		(1.082)	(985)
Servicios exteriores		(891)	(802)
Tributos		(191)	(183)
Amortización del inmovilizado	5	(244)	(311)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		3	3
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	1.098	18
Deterioros y pérdidas		32	40
Resultados por enajenaciones y otras		1.066	(22)
Otros resultados		2	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.587	379
Ingresos financieros	19	1.707	1.381
Gastos financieros	19	(730)	(845)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	19	(9)	-
RESULTADO FINANCIERO		968	536
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.555	915
Impuestos sobre beneficios	18	(22)	4
RESULTADO DEL EJERCICIO	14	2.533	919

Las Notas 1 a la 26 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with arrows pointing to specific areas of the document.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (EXPRESADO EN MILES DE EUROS)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2022	2021
Resultado del ejercicio	14	<u>2.533</u>	<u>919</u>
		<u>2.533</u>	<u>919</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Coberturas de flujos de efectivo	13	444	30
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<u>444</u>	<u>30</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	(3)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		<u>2.974</u>	<u>946</u>

Las Notas 1 a la 26 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some enclosed in boxes.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (EXPRESADO EN MILES DE EUROS)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital social (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 14)	Dividendo a cuenta (Nota 14)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	Subvención, donaciones y legados	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2021	28.772	70.380	(11.131)	(4.438)	2.512	(2.055)	(9)	50	84.081
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	919	-	30	(3)	946
Otras operaciones con socios y propietarios	-	(4.621)	-	(524)	(2.261)	2.055	-	-	(5.351)
- Distribución de prima de emisión	-	(4.621)	-	-	-	-	-	-	(4.621)
- Distribución de dividendo	-	-	-	-	(2.261)	2.055	-	-	(206)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(524)	-	-	-	-	(524)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	438	-	(251)	-	-	-	187
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	251	-	(251)	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	187	-	-	-	-	-	187
Saldo a 31 de diciembre de 2021	28.772	65.759	(10.693)	(4.962)	919	-	21	47	79.863
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.533	-	444	(3)	2.974
Otras operaciones con socios y propietarios	-	(3.431)	-	94	(827)	(1.050)	-	-	(5.214)
- Distribución de prima de emisión	-	(3.431)	-	-	-	-	-	-	(3.431)
- Distribución de dividendo	-	-	-	-	(827)	(1.050)	-	-	(1.877)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	94	-	-	-	-	94
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	287	-	(92)	-	-	-	195
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	92	-	(92)	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	195	-	-	-	-	-	195
Saldo a 31 de diciembre de 2022	28.772	62.328	(10.406)	(4.868)	2.533	(1.050)	465	44	77.818

Las Notas 1 a la 26 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2022	2021
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.555	915
Ajustes del resultado		(1.825)	(246)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	244	311
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.098)	(18)
Ingresos financieros	19	(1.707)	(1.381)
Gastos financieros	19	730	845
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	19	9	-
Cambios en el capital corriente		(844)	(1.341)
Existencias		2	(4)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(299)	(234)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(163)	20
Pago de intereses		(253)	(373)
Otros activos y pasivos		(97)	(568)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(34)	(182)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(114)	(672)
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Cobros por desinversiones		5.009	3.431
Inversiones inmobiliarias	5	2.944	49
Créditos a empresas vinculadas		2.065	3.382
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		5.009	3.431
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(4.105)	(3.939)
Pagos		(4.105)	(3.939)
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		38	(524)
Distribución prima de emisión		(4.143)	(3.415)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(357)	1.526
Emisión		1.003	1.688
Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.003	1.688
Devolución y amortización		(1.360)	(162)
Deudas con entidades de crédito	15	(1.360)	(162)
Dividendos		(398)	(632)
Pago de dividendos		(793)	(1.191)
Cobro de dividendos	22	395	559
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(4.860)	(3.045)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		35	(286)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		227	513
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		262	227

Las Notas 1 a la 26 y Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2022, se han formulado de forma separada a estas cuentas anuales individuales y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 120.248 miles de euros y 7.552 miles de euros respectivamente (2021: 115.208 miles de euros y 4.527 miles de euros respectivamente).

b) Régimen regulatorio

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

1

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

Adicionalmente, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ver Nota 18) y por la ley 11/2021, de 9 de julio. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a. Imagen fiel y principios contables**

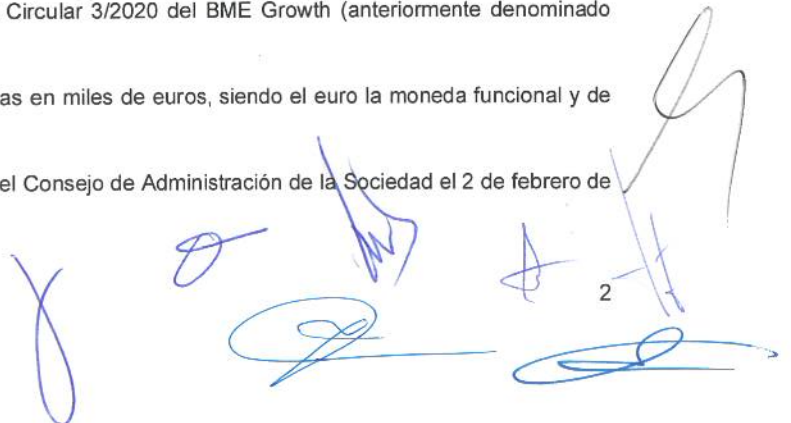
Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021, de 12 de enero, este último en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Si bien, la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio 2022 y 2021 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 2 de febrero de 2023 y se espera que sean aprobadas sin modificación.



2

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)****b. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

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

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

3

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

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.

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

Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza el juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes al final del ejercicio sobre el que se informa.

La Sociedad ha utilizado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de cambio que no se negocian en mercados activos.

La Sociedad usa su juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes al final del ejercicio sobre el que se informa.

Si la tasa de descuento utilizada en el análisis de flujos de efectivo descontados difiriese de las estimaciones de la dirección, el importe en libros de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto no variaría significativamente.

c. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

d. Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 126 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha continuado llevando a cabo la compra de autocartera con el excedente de tesorería. La Dirección de la Sociedad tiene prevista la venta de la misma según un horizonte temporal en función de las necesidades de tesorería de la Sociedad. Las acciones cotizan en BME Growth (antiguo MAB), pudiendo disponer de ellas si fuera necesario para el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad a corto plazo.

Los administradores de la Sociedad consideran que los flujos futuros esperados, unido a la autocartera en manos de la Sociedad por importe de 4.868 miles de euros (2021: 4.962 miles de euros), serán suficientes para cubrir el exceso de pasivo corriente a cierre de 31 de diciembre de 2022.

Por ello, los estados financieros individuales han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

e. Agrupación de partidas

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

4

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

f. Principios contables no obligatorios

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

3. CRITERIOS CONTABLES

3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Años	2022	2021
Construcciones	50	2%	2%
Instalaciones técnicas	8-10	12%-10%	12%-10%
Mobiliario	10	10%	10%
Equipos procesos de información	5	20%	20%

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

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

3.2. Costes por intereses

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

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

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

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

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

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

3.4. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y

7

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

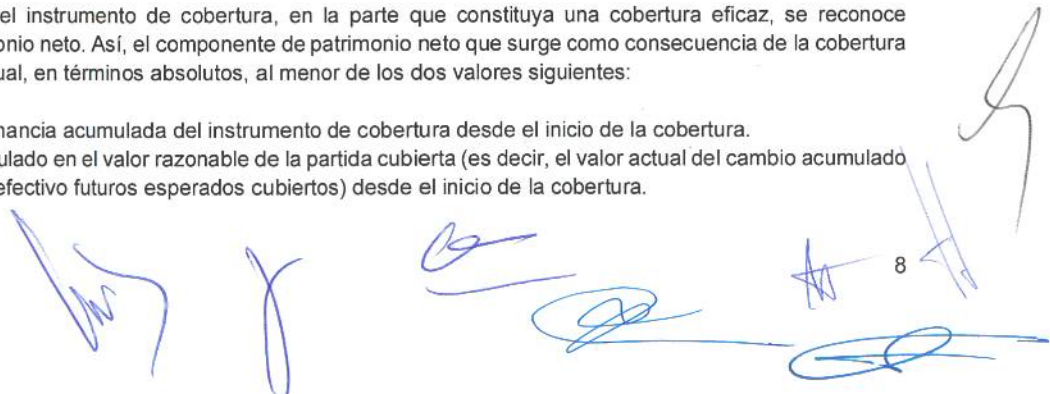
3.5. Derivados financieros y cobertura contable

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. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- 1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- 2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el segmento BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

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

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

3.7. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

9

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.8. Subvenciones recibidas

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

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

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

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

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Además, el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que la Sociedad, estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

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

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

3.10. Prestaciones a los empleados

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

3.11. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, 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.

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

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

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

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

Provisiones para clientes de dudoso cobro

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos. Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance. Los ingresos por ventas de terrenos y solares se reconocen en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios asociados al activo, al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Intereses recibidos de activos financieros

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similarArrendataria del arrendamiento operativo

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

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Arrendador del arrendamiento operativo

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

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, conforme a sus valores precedentes conforme a las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo, o en caso de dispensa al mayor entre el coste de adquisición del negocio en la sociedad aportante, y el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada cuyo negocio se traslada.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

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

a) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda financiera.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. llevaron a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total de 76.500 miles de euros, que supuso la cancelación de la deuda preexistente (Nota 15.1).

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

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, la Sociedad ha continuado con su política de mantener instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP (Nota 13).

La exposición a riesgo de tipo de interés al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	-	-
Endeudamiento de la Sociedad	9.605	10.873
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	9.605	10.873

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

b) Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito derivado de la posible insolvencia de los inquilinos se mitiga mediante el análisis de su calidad crediticia y la aportación de fianzas o depósitos por su parte. Las fianzas a devolver a los inquilinos se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos a la Sociedad no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

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

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

c) Riesgo de liquidez

En virtud del contrato de crédito firmado en enero de 2020 con la entidad Deutsche Bank, London Branch por la Sociedad y sus sociedades dependientes, el importe de financiación adquirida por la Sociedad asciende a 11.351, cuyo plazo de amortización se extiende a 5 años prorrogable a 7, lo que ha permitido minimizar la exposición de la Sociedad al riesgo de liquidez, ya que el 93% del capital no será amortizado hasta fecha de vencimiento final del mismo (Nota 15.1).

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

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

4.2 Otros Riesgos

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos derivados de los riesgos que se pudieran materializar por la situación mundial actual principalmente por las altas tasas de inflación económica y problemas en las cadenas de suministros.

Con una economía mundial cada vez más globalizada y conectada, la situación actual de incertidumbre e inestabilidad mundial provocada por lo descrito anteriormente ha hecho que el mapa de riesgos a los que se enfrenta la Sociedad haya cambiado.

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes riesgos:

- Volatilidad económica:

Las altas tasas de inflación, los problemas en las cadenas de suministro, el conflicto armado en Ucrania, así como la volatilidad de los ciclos económicos genera incertidumbre sobre los precios.

- La ciberseguridad:

Este riesgo se ha visto incrementado con los crecientes y cada vez más sofisticados ciberataques, alentados por la digitalización y los conflictos geopolíticos actuales. La Sociedad analiza las vulnerabilidades, refuerza protocolos y sistemas y se difunden campañas de concienciación sobre la ciberseguridad a los empleados.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. Los Administradores de la Sociedad han procedido a realizar un análisis interno de sus principales activos a 31 de diciembre de 2022 de cara a analizar la variación de los valores con respecto a 31 de diciembre de 2021.

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 situación mundial actual.

Por tanto, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han concluido que los recursos financieros permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las presentes cuentas anuales.

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos (potenciales impactos y acciones mitigantes); las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial de los acontecimientos descritos anteriormente 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.

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

4.3 Estimación del valor razonable

Esta sección explica los juicios y estimaciones hechas para determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y valoran a valor razonable en los estados financieros. Para proporcionar una indicación sobre la fiabilidad de las variables usadas al determinar el valor razonable, la Sociedad ha clasificado sus instrumentos financieros en los tres niveles previstos en las normas contables. Una explicación de cada nivel se incluye a continuación de la tabla.

Activos	31 de diciembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	472	-	472
Total Activos	-	472	-	472

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
 (Expresada en miles de euros)

Activos	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	36	-	36
Total Activos	-	36	-	36

- Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (tales como los derivados cotizados en bolsa y títulos de patrimonio neto) se basa en precios de cotización del mercado al final del ejercicio sobre el que se informa. El precio de cotización del mercado usado para activos financieros mantenidos por el grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.
- Nivel 2: El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados OTC) se determina usando técnicas de valoración que maximizan el uso de variables observables del mercado y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables significativas requeridas para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.
- Nivel 3: Si una o más de las variables significativas no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los títulos de patrimonio neto sin cotización oficial.

La política de la Sociedad es reconocer las transferencias entre los niveles de jerarquía de valor razonable al final del ejercicio sobre el que se informa. No ha habido transferencias de niveles en los ejercicios 2022 y 2021.

Técnicas de valoración usadas para determinar los valores razonables

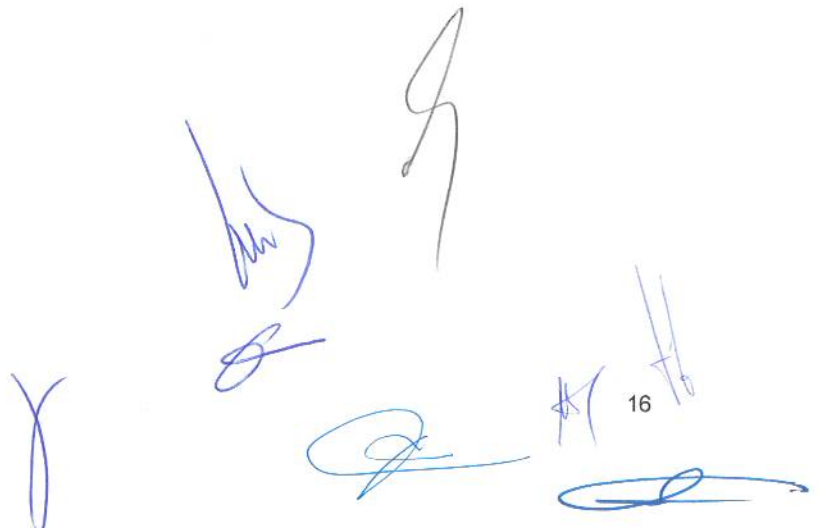
Las técnicas específicas de valoración usadas para valorar los instrumentos financieros incluyen:

- Para las permutas de tipo de interés – el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se basa en curvas de tipos de interés observables.

Todas las estimaciones de valor razonable resultantes se incluyen en el nivel 2, excepto para los títulos de patrimonio neto sin cotización oficial, una contraprestación contingente a cobrar y ciertos contratos derivados, donde los valores razonables se han determinado en base a valores actuales y los tipos de descuento usados se ajustaron por el riesgo de crédito propio o de la contraparte.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:



MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
2022					
Saldo a 1 de enero de 2022:					
Coste	8.613	9.148	1.383	16	19.160
Amortización acumulada	-	(1.264)	(824)	(13)	(2.101)
Deterioro acumulado	-	(1.048)	-	-	(1.048)
Valor contable	8.613	6.836	559	3	16.011
Bajas	(342)	(1.541)	-	-	(1.883)
Coste a 31 de diciembre de 2022	8.271	7.607	1.383	16	17.277
Bajas	-	181	-	-	181
Dotación para amortización	-	(206)	(35)	(3)	(244)
Amort. acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(1.289)	(859)	(16)	(2.164)
(Dotación)/Reversión deterioro de valor	-	32	-	-	32
Det. acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(1.016)	-	-	(1.016)
Saldo a 31 de diciembre de 2022:					
Coste	8.271	7.607	1.383	16	17.277
Amortización acumulada	-	(1.289)	(859)	(16)	(2.164)
Deterioro acumulado	-	(1.016)	-	-	(1.016)
Valor contable	8.271	5.302	524	-	14.097

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
2021					
Saldo a 1 de enero de 2021:					
Coste	8.632	9.434	1.383	16	19.465
Amortización acumulada	-	(1.058)	(754)	(11)	(1.823)
Deterioro acumulado	-	(1.088)	-	-	(1.088)
Valor contable	8.632	7.288	629	5	16.554
Bajas	(19)	(286)	-	-	(305)
Coste a 31 de diciembre de 2021	8.613	9.148	1.383	16	19.160
Bajas	-	33	-	-	33
Dotación para amortización	-	(239)	(70)	(2)	(311)
Amort. acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(1.264)	(824)	(13)	(2.101)
(Dotación)/Reversión deterioro de valor	-	40	-	-	40
Det. acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	(1.048)	-	-	(1.048)
Saldo a 31 de diciembre de 2021:					
Coste	8.613	9.148	1.383	16	19.160
Amortización acumulada	-	(1.264)	(824)	(13)	(2.101)
Deterioro acumulado	-	(1.048)	-	-	(1.048)
Valor contable	8.613	6.836	559	3	16.011

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas, locales, garajes y una gasolinera en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las bajas producidas durante el ejercicio 2022 corresponden a la venta de dos locales y una plaza de garaje por importe de 2.768 miles de euros cuyo valor neto contable ascendía a 1.702 miles de euros, que han dado lugar a un beneficio por importe de 1.066 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las bajas producidas durante el ejercicio 2021 corresponden a la venta de un local y nueve plazas de garaje por importe de 250 miles de euros cuyo valor neto contable ascendía a 272 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida por importe de 22 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022 se han revertido pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 32 miles de euros. En el ejercicio 2021 se revirtieron pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 40 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias que están totalmente amortizadas ascienden a 1.232 miles de euros y 739 miles de euros, respectivamente.

Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que la Sociedad mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 2 y 25 años.

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	1.512	1.573
Entre uno y dos años	1.369	1.532
Entre dos y tres años	1.262	1.426
Entre tres y cuatro años	1.227	1.325
Entre cuatro y cinco años	1.167	1.291
Más de cinco años	6.794	7.991
	13.331	15.138

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen inversiones inmobiliarias bajo arrendamiento financiero.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2022, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 14.097 miles de euros (2021: 16.011 miles de euros) en garantía de un crédito, cuyo saldo asciende a 9.605 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (2021: 10.873 miles de euros) (Nota 15).

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.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamiento	1.508	1.375
Otros ingresos	219	189
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(379)	(333)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(30)	(25)
	1.318	1.206

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), es el siguiente:

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	29.536	30.820	29.536	30.820
Derivados de cobertura contable (Nota 13)	472	36	472	36
	30.008	30.856	30.008	30.856

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	1.419	1.525	1.419	1.525
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	262	227	262	227
	1.681	1.752	1.681	1.752

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 15)	9.444	10.704	18.547	18.011	27.991	28.715
	9.444	10.704	18.547	18.011	27.991	28.715

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 15)	161	169	1.544	1.560	1.705	1.729
	161	169	1.544	1.560	1.705	1.729

6.2 Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha realizado reclasificaciones entre las categorías de activos y pasivos financieros.

6.3 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas (Nota 22)	962	29.333	-	-	-	-	30.295
Inversiones financieras:							
- Derivados (Nota 13)	-	-	472	-	-	-	472
- Otros activos financieros	1	29	5	42	2	125	204
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	225	-	-	-	-	-	225
- Clientes, partes vinculadas (Nota 22)	231	-	-	-	-	-	231
	1.419	29.362	477	42	2	125	31.427

	Miles de Euros						
	Activos financieros						
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas (Nota 22)	942	-	30.621	-	-	-	31.563
Inversiones financieras:							
- Derivados (Nota 13)	-	-	-	36	-	-	36
- Otros activos financieros	4	1	27	5	47	119	203
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	332	-	-	-	-	-	332
- Clientes, partes vinculadas (Nota 22)	247	-	-	-	-	-	247
	1.525	1	30.648	41	47	119	32.381

20

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

Miles de Euros

	Pasivos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
2022							
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	161	147	147	147	9.003	-	9.605
- Otros pasivos financieros	1.327	41	5	1	48	142	1.565
Deudas con partes vinculadas (Nota 22)	-	18.310	-	-	-	-	18.310
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	111	-	-	-	-	-	111
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 22)	100	-	-	-	-	-	100
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
- Anticipos de clientes	1	-	-	-	-	-	1
	1.705	18.498	152	148	9.051	142	29.696

Miles de Euros

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
2021							
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	162	162	162	162	162	10.063	10.873
- Otros pasivos financieros	1.219	2	40	8	69	202	1.540
Deudas con partes vinculadas (Nota 22)	-	-	17.683	-	-	-	17.683
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	160	-	-	-	-	-	160
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 22)	183	-	-	-	-	-	183
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
	1.729	164	17.885	170	231	10.265	30.444

Para el cálculo de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito, consideramos que el vencimiento se efectuará haciendo uso de la prórroga descrita en la Nota 15.

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas, resultados de ej. anteriores y aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
Aldigavia, S.A.U.	3.801	693	(562)	631	1.025	19.618	367
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.988	11.279	(15.570)	(364)	756	16.194	386
El Arce de Villalba, S.L.U.	3	-	12.024	265	365	17.100	284
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	6	-	(55)	(75)	-	410	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	(379)	339	16	9.288	9

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

2021

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas, resultados de ej. anteriores y aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
Aldigavia, S.A.U.	3.801	693	(603)	408	46	19.618	340
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.989	11.279	(15.613)	429	34	16.194	-
El Arce de Villalba, S.L.U.	3	-	12.024	284	17	17.100	219
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	6	-	55	(110)	-	410	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	(380)	10	1	9.288	-

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

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
No corriente:		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	29.333	30.621
Otros activos financieros	203	199
	29.536	30.820
Activos Financieros a corto plazo:		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	225	341
Cientes, empresas vinculadas (Nota 22)	231	238
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)	962	942
Otros activos financieros	1	4
	1.419	1.525
Total activos financieros a coste amortizado	30.955	32.345

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo. La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el importe en libros de los activos financieros a coste amortizado.

El análisis de antigüedad de las cuentas a cobrar de clientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Hasta 3 meses	376	579
Entre 3 y 6 meses	80	-
	456	579

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales a cobrar no han sufrido una pérdida por deterioro. El resto de las cuentas incluidas en "Activos financieros a coste amortizado" no han sufrido deterioro del valor.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE

Participaciones en empresas del grupo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes (Ver Nota 7):

	Miles de euros
	Instrumentos de Patrimonio
Saldo a 1 de enero de 2021	62.610
Altas	-
Saldo a 31 de diciembre de 2021	62.610
Altas	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	62.610

El detalle de las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Tesorería	262	227
	262	227

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

No existen restricciones de disponibilidad del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre del 2022 y 2021.

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

a) Capital y Prima de emisión

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Capital escriturado	28.772	28.772
Prima de emisión	62.328	65.759
	91.100	94.531

El capital escriturado se compone de 6.187.505 acciones ordinarias al portador (nominativas; representadas por medio de anotaciones en cuenta) de 4,65 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe máximo ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2022. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 500 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2022.

Con fecha 20 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2022 por un importe de 1.327 miles de euros cuyo pago fue realizado con fecha 15 de julio de 2022.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al tercer trimestre de 2022 por un importe de 1.327 miles de euros cuyo pago fue realizado con fecha 14 de octubre de 2022.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al cuarto trimestre de 2022 por un importe de 277 miles de euros cuyo pago será realizado con fecha 13 de enero de 2023 entre los accionistas titulares a fecha 30 de diciembre de 2022.

Con fecha 11 de marzo de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2021. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 1.001 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2021.

Con fecha 23 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2021 por un importe de 1.207 miles de euros cuyo pago fue realizado con fecha 15 de julio de 2021.

Con fecha 27 de septiembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al tercer trimestre de 2021 por un importe de 1.207 miles de euros cuyo pago fue realizado con fecha 15 de octubre de 2021.

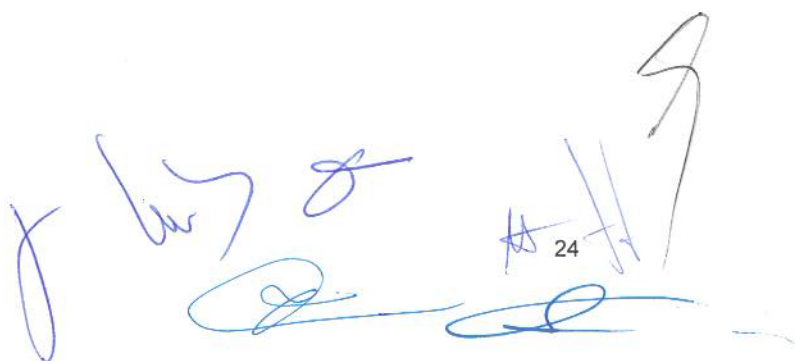
Con fecha 17 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al cuarto trimestre de 2021 por un importe de 1.206 miles de euros cuyo pago será realizado con fecha 14 de enero de 2022 entre los accionistas titulares a fecha 31 de diciembre de 2021.

El accionista mayoritario de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa del 47,02% (a 31 de diciembre de 2021: 43,19%).

Adicionalmente, a 31 de diciembre 2022, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad del 0,53% a través de la participación que mantiene en su sociedad asociada Viario A-31, S.A (2021: 1,22%).

b) Acciones en patrimonio propias

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



Handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. A date stamp '24' is visible near the center of the signatures. There is also a large handwritten arrow pointing upwards and to the right.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio de ejercicio	306.297	4.962	269.888	4.438
Disminuciones/ventas	(100.017)	(1.613)	(70.557)	(1.144)
Aumentos/compras	98.613	1.519	106.966	1.668
Al cierre del ejercicio	304.893	4.868	306.297	4.962

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias cuyo coste medio de adquisición fue de 15,40 euros por acción y cuyo coste medio de enajenación fue de 15,60 euros por acción. A 31 de diciembre de 2022, las acciones en manos de la Sociedad Dominante ascienden a 304.893, que representan el 4,93% del capital.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias cuyo coste medio de adquisición fue de 15,59 euros por acción y cuyo coste medio de enajenación fue de 15,60 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021, las acciones en manos de la Sociedad Dominante ascienden a 306.297, que representan el 4,95% del capital.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 4.868 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 4.962 miles de euros).

Las acciones propias en posesión de la Sociedad no superan el 10% de su capital social.

12. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de las reservas y resultados de ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
- Reserva legal	867	775
-Reservas voluntarias	(11.273)	(11.468)
	(10.406)	(10.693)

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

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se encuentra totalmente dotada.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
	Activo	Activo
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	472	36
Total	472	36
Parte no corriente	472	36
Parte corriente	-	-

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

a) Permutas de tipo de interés

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

Los importes del principal notional de los contratos de permuta de tipo de interés pendientes a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 10.190 miles de euros (2021: 10.341 miles de euros).

La prima desembolsada por el mismo ascendió a 15 miles de euros en el ejercicio 2020.

La Sociedad ha optado por clasificar el derivado como coberturas de flujo de efectivo de tipo de interés. Una cobertura se considera altamente eficaz cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del subyacente directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensan con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura con una efectividad comprendida en un rango de 80%-125%. Para la determinación del valor razonable de los derivados, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja esperados basándose en las condiciones de mercado respecto de la curva de tipos de interés en la fecha de valoración.

Los flujos de caja asociados al derivado de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses del contrato de deuda detallados en la Nota 15 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2022 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 444 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 30 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.

14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 10 de marzo de 2022 correspondiente al resultado del ejercicio 2021, se presentan a continuación:

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	2.533	919
Aplicación		
A reserva legal	253	92
A dividendos a cuenta	1.050	-
A dividendos	1.230	827
	2.533	919

Dividendos a cuenta

Con fecha 19 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo a cuenta a los accionistas por importe de 1.050 miles de euros. En el ejercicio 2021 no se distribuyó a los accionistas dividendo a cuenta.

Política de distribución de dividendos

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

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

En cumplimiento de esta política con fecha 10 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo de 827 miles de euros, que han sido satisfechos el 1 de abril de 2022.

En cumplimiento de esta política con fecha 11 de marzo de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo de 2.261 miles de euros, de los cuales 2.055 habían sido pagados como dividendo a cuenta a cierre del ejercicio 2020 y los 206 miles de euros restantes han sido satisfechos el 1 de abril de 2021.

15. PASIVOS FINANCIEROS
Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	9.444	10.704
Otros pasivos financieros	237	328
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 22)	18.310	17.683
Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:	27.991	28.715
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	161	169
Otros pasivos financieros	1.327	1.212
Proveedores	111	160
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 22)	100	183
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5	5
Anticipos de clientes	1	-
Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:	1.705	1.729
Total débitos y partidas a pagar:	29.696	30.444

El valor contable de las deudas corrientes 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 valor contable de los pasivos financieros a coste amortizado de la Sociedad está denominado en euros.

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del ejercicio 2022, recoge el importe a pagar a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración el 19 de diciembre de 2022, que asciende a 277 miles de euros (Nota 14 y 22). El pago se hará efectivo el 13 de enero de 2023. Asimismo, también recoge el dividendo a cuenta acordado por importe de 1.050 miles de euros.

Este mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2021 recogía el importe a pagar a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2021, que asciende a 1.207 miles de euros (Nota 14 y 22). El pago se ha hecho efectivo el 14 de enero de 2022.

15.1.- Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal 31 de diciembre de 2022	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	9.772	14	(181)
TOTAL				9.772	14	(181)

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal 31 de diciembre de 2021	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	11.132	8	(267)
TOTAL				11.132	8	(267)

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad y sus sociedades dependientes llevaron 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.

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

Con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. firmaron un contrato de crédito a largo plazo por un importe máximo inicial de 76.500 miles de euros, estructurado en un Tramo A por importe de 67.872 miles de euros, un tramo B por importe de 6.500 miles de euros y un tramo C por importe de 2.128 miles de euros.

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

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

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato correspondientes a la Sociedad ascendieron a 445 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 85 miles de euros ha sido ya imputados como gasto financiero a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2022. (2021: 98 miles de euros).

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado amortizaciones de préstamo por importe de 1.360 miles de euros en relación a los tramos A y C (2021: 162 miles de euros).

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

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

El nuevo contrato de préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial variable de 2,15%, pagadero trimestralmente. La Sociedad ha contratado un CAP asociado a este crédito para cubrir la variabilidad de los tipos de interés (Nota 13).

A 31 de diciembre de 2022 los gastos financieros devengados ascienden a 258 miles de euros (2021: 245 miles de euros)

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 14 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 8 miles de euros).

Los tramos A y C se conceden por un plazo de 5 años prorrogable a 7. El 93% del capital no será exigible hasta el 18 de marzo de 2025. El 7% restante se amortizará periódicamente en cuotas trimestrales durante toda la vida del préstamo. El contrato de financiación de la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves. La Sociedad cumplió los ratios a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2023	147
Año 2024	147
Año 2025	147
Año 2026	147
Año 2027	9.184
Total	9.772

**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

15.2.- Periodo 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	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32	55
Ratio de operaciones pagadas	32	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	149
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	369	340
Total pagos pendientes	-	11

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	197	164
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	76%	64%
Volumen (miles de euros)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	344	101
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	74%	49%

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

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

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

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

30

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

16.1.- Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014	3	4
Total Activos por impuestos diferidos:	3	4

El movimiento durante el ejercicio 2022 y 2021 en los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	4	4
Cargo (abono) a resultados	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	3	3

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	5	5
Cargo (abono) a resultados	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	4	4

16.2.- Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Libertad de amortización	783	819
Leasing	-	2
Total pasivos por impuestos diferidos:	783	821

El movimiento durante los ejercicios 2022 y 2021 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros		
	Leasing	Libertad de amortización	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	2	819	821
Cargo (abono) a resultados	(2)	(36)	(38)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	-	783	783

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
	Leasing	Libertad de amortización	Total
Pasivos por impuestos diferidos:			
Saldo a 1 de enero de 2021	2	865	867
Cargo (abono) a resultados	-	(46)	(46)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	2	819	821

17. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5. Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

b. Otros ingresos de explotación

Bajo este epígrafe la Sociedad registra principalmente los ingresos derivados de la repercusión de gastos de los inmuebles arrendados a sus inquilinos y de los gastos repercutidos a las sociedades dependientes.

c. Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Conservación y reparación	(104)	(82)
Servicios de profesionales independientes	(564)	(527)
Primas de seguros	(27)	(32)
Servicios bancarios	(1)	(1)
Suministros	(46)	(24)
Otros servicios	(149)	(135)
Tributos	(191)	(184)
Total	(1.082)	(985)

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la Sociedad, en virtud del contrato de gestión descrito en la Nota 22.

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

d. Gastos de personal.

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos, salarios y similares	(120)	(105)
Cargas sociales	(17)	(14)
Total	(137)	(119)

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

El número medio de personas empleadas por categorías durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Dirección	1	1
Total	1	1

Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal de la Sociedad al cierre de el ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Total empleados	-	1	1

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Total empleados	-	1	1

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2022 ni 2021.

18. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

A 31 de diciembre de 2022 el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge principalmente el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2021 el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recogía principalmente el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad en el ejercicio.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde el ejercicio 2018.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2022.

Créditos y débitos con administraciones públicas

	Miles de euros	
	2022	2021
Saldos deudores		
Activo por impuesto corriente	-	-
Otros Créditos con las Administraciones Públicas	-	-
Total saldos deudores:	-	-

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2022	2021
Saldos acreedores		
Pasivo por impuesto corriente	38	12
Otras deudas con las Administraciones Públicas	66	97
Total saldos acreedores:	104	109

19. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros		
Por participaciones en empresas del grupo (Nota 7 y 22)	1.046	559
Por intereses de créditos a empresas vinculadas (Nota 22)	661	694
Por intereses con terceros	-	128
	1.707	1.381
Gastos financieros		
Por intereses de deudas con terceros	(345)	(473)
Por intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 22)	(385)	(372)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(9)	-
	(739)	(845)

20. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

21. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2022 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 79 miles de euros (2021: 80 miles de euros).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2022 y 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no concedió préstamos al Consejo de Administración.

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

c. Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

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

22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Compra de bienes y recepción de servicios

	Miles de euros	
	2022	2021
Compras / recepción de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	(469)	(444)
Agrícola El Casar, S.L.U.	(3)	(2)
Compañía Internacional de Construcción y Diseño S.A.U.	(8)	-
Total compras / recepción de servicios:	(480)	(446)

Venta de bienes y prestación de servicios

	Miles de euros	
	2022	2021
Ventas / prestación de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	529	496
Fortem Integral, S.L.	50	17
Aldigavia, S.A.U.	68	64
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	89	86
El Arce de Villalba, S.A.U.	28	27
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	27	27
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	7	7
Total Ventas / prestación de servicios:	798	724

Ingresos y gastos de naturaleza financiera

	Miles de euros	
	2022	2021
Gastos de intereses de préstamos:		
Aldigavia, S.A.U.	(178)	(203)
El Arce De Villalba, S.A.U.	(207)	(169)
Total	(385)	(372)

35

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos de participaciones en empresas del grupo:		
Aldigavia, S.A.U.	367	340
Aldigavia Oficinas S.L.U.	386	-
El Arce de Villalba, S.L.U.	284	219
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	9	-
Ingresos de intereses de préstamos:		
Aldigavia oficinas, S.L.U.	477	498
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	99	103
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	85	93
Total	1.707	1.253

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 367 miles de euros (2021: 340 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. mediante compensación de préstamo con fecha 23 de mayo de 2022.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia Oficinas S.L.U., la distribución de un dividendo por importe de 385 miles de euros (2021: 0 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 19 de mayo de 2022.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de El Arce de Villalba, S.A.U. la distribución de un dividendo por importe de 284 miles de euros (2021: 219 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. mediante compensación de préstamo con fecha 23 de mayo de 2022.

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Ortega y Gasset Park, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 8 miles de euros (2021: 0 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 19 de mayo de 2022.

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Clientes empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1	23
Fortem Integral, S.L.	11	5
Aldigavia, S.A.U.	68	64
Aldigavia Oficinas, S.L.	89	85
El Arce de Villalba, S.A.U.	28	27
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	27	27
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	7	7
Clientes empresas vinculadas:	231	238

	Miles de euros	
	2022	2021
Proveedores empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	92	169
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	2
Compañía Internacional de Construcción y Diseño, S.A.U.	8	12
Total	100	183

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)

Créditos y préstamos con empresas vinculadas

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2022		
	Créditos a empresas vinculadas a largo plazo	Créditos a empresas vinculadas a corto plazo	Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo
Aldigavia, S.A.U.	-	-	8.572
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	22.086	-	-
El Arce de Villalba, S.A.U.	-	-	9.738
Ortega y Gasset, S.A.U.	4.333	-	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	2.914	962	-
TOTAL	29.333	962	18.310

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2021		
	Créditos a empresas vinculadas a largo plazo	Créditos a empresas vinculadas a corto plazo	Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo
Aldigavia, S.A.U.	-	-	8.076
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	22.633	-	-
El Arce de Villalba, S.A.U.	-	-	9.607
Ortega y Gasset, S.A.U.	4.795	-	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	3.193	942	-
TOTAL	30.621	942	17.683

Con fecha 1 de enero de 2017 la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Aldigavia, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 8.572 miles de euros (2021: 8.076 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia Oficinas, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 22.086 miles de euros (2021: 22.633 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

Con fecha 10 de mayo de 2017, la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Ortega Gasset Park, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 4.333 miles de euros (2021: 4.795 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizable.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, en el marco de la transacción de compra de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.A.U., Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. firmó un contrato por el que los antiguos accionistas le cedieron los créditos que mantenían frente a la sociedad objeto de compraventa. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene frente a Ortiz Sport Factory, S.A.U.:

- Un contrato de crédito con fecha de vencimiento 28 de febrero de 2024 por un importe dispuesto de 2.914 miles de euros (2021: 3.193 miles de euros), cuyos intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.
- Un contrato de préstamo participativo con fecha vencimiento 31 de diciembre de 2022 por importe de 962 miles de euros (2021: 942 miles de euros), que devenga un interés fijo del 2,15% y un interés variable del 2% sujeto

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

que el EBITDA de la sociedad prestaría supere la cantidad de 1.000 miles de euros, condición que no se cumple actualmente.

Otras pasivos financieros con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión y dividendo a cuenta descrita en las Notas 11 y 14.

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355 miles de euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.
- Comisión de éxito: se calculará de forma anual el día en que se apruebe por la Junta General de la Sociedad las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social sobre el que se devenga la comisión de éxito. Consiste en un importe equivalente al 20% del exceso de dividendos, que será pagadera el último día del mes natural siguiente a la fecha de aprobación de las cuentas anuales en cuestión. Se entiende por exceso de dividendos la diferencia positiva entre (i) los dividendos repartidos (importe total de los dividendos distribuidos a los accionistas de forma acumulada contra los resultados del ejercicio social completo) y (ii) los dividendos mínimos (3.403.055 euros para el ejercicio social comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de diciembre de 2017; 4.083.666 euros para los ejercicios sociales siguientes, revisado a 1 de enero de cada año a tenor de los incrementos que experimente el IPC).

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

La duración del contrato es de 10 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 2022 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 442 miles de euros (2021: 415 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

23. HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 36 miles de euros (2021: 32 miles de euros). Los honorarios devengados por otros

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2022
(Expresada en miles de euros)**

servicios prestados durante el ejercicio 2022 ascienden a 11 miles de euros (2021: 11 miles de euros).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han devengado importe alguno por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad.

24. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas de la memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

25. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOCIMI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021

- 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, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a (11.631) 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, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 867 miles de euros.

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

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, 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 cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento 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.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en miles de euros)

- Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.
 - Dividendo de ejercicio 2020 por importe de 2.261 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 11 de marzo de 2021.
 - Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 827 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2022.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

Se detalla en el Anexo I.

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

No aplica.

26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad ha procedido a la venta de 19.231 acciones propias.

Con fecha 13 de enero de 2023 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto aprobado por el Consejo de Administración el 19 de diciembre de 2022 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1.327 miles de euros, de los cuales 1.050 miles de euros se han repartido como dividendo a cuenta y 277 miles de euros corresponden a prima de emisión.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO I

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS

SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Naves, Locales y Otros	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
Oficinas	Santa Maria Magdalena	Calle Santa M ^a Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 (Mirador de la Vaguada) (Madrid). Plazas de Garaje	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles I	Calle Puente de I, 2 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles III	Calle Puente de I, 25 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid). Plazas de Garaje	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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature on the left, several smaller signatures in the center, and a signature with the number '1' on the right.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

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)), segmento SOCIMI, con un valor de emisión de 15,01 euros por acción y un valor de capitalización de 74,300 millones de euros.

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

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., el cual está compuesto por 8 miembros (de los cuales 4 son independientes), desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta. Si bien la Sociedad Dominante tiene suscrito un Contrato de Gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A., es el Consejo de Administración, el que, en última instancia, ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad.

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

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

Con fecha 11 de junio de 2019, se firma adenda al citado contrato, al objeto de incorporar las sociedades adquiridas por Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A en el ejercicio 2019, El Arce de Villalba S.L.U. y Ortiz Sport Factory, S.L.U. Con dicha incorporación, la comisión de gestión a percibir por el gestor se incrementa en 48.800 euros anuales, ascendiendo por tanto actualmente dicha comisión al importe anualizado de 415.308 euros.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **15.575 m2** de superficie terciaria y **136 plazas** de aparcamiento, que suponen **una renta bruta contratada anualizada actual de 1,456 millones de euros**.

Con una **ocupación que se mantiene por encima del 90%**, las **rentas brutas generadas se han incrementado en un 10%** con respecto a las obtenidas en el 2021, debido principalmente a;

- El **incremento de las rentas**, ya sea por aplicación del IPC, por la **aplicación de tramos** ya establecidos contractualmente, o por la **revisión de rentas a precios de mercado**.



1

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

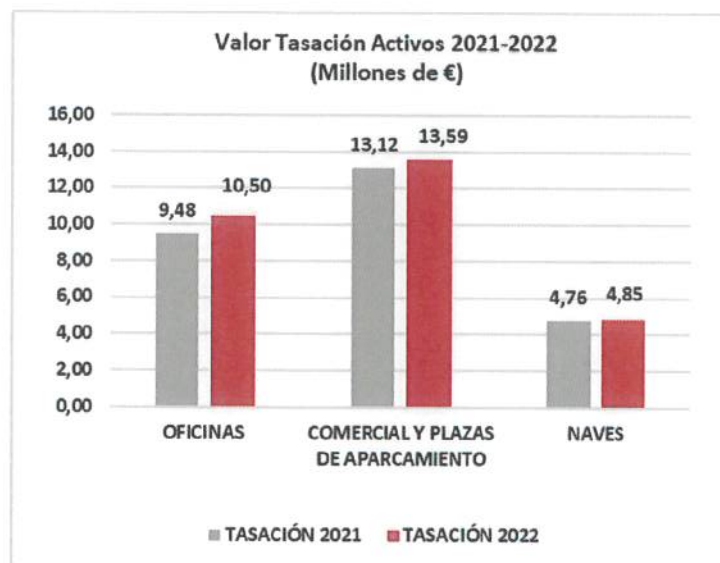
INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

- La finalización de los periodos de carencia otorgados a contratos firmados en 2021.
- Condonaciones otorgadas en 2021 a aquellos arrendatarios que vieron más afectada su actividad como consecuencia de la pandemia.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Cierre 2022	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada (€/m2/plaza)
Oficinas	19%	3.028	100%	0,458	13
Comercial	42%	6.550	89%	0,740	11
Naves	39%	5.996	90%	0,250	4
Terciario	100%	15.575	91%	1,447	8
Resto Plazas	100%	136	14%	0,009	38
Resto Plazas	100%	136	14%	0,009	38

Cabe destacar la venta de dos locales comerciales con una superficie total de 996 m2, y por un importe total de 2,769 millones de euros (2.780 €/m2).

El valor de la cartera de activos de la Sociedad se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2022, en 28,95 millones de euros, lo que supone un leve incremento del 5,79% (teniendo en cuenta la venta de activos residuales) y absorbiendo por tanto el valor de los activos el incremento de las tasas de rentabilidad derivado de la inflación.



3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas de la Sociedad para cubrir el riesgo de tipo de interés, consiste en utilizar instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP.

La Nota 4 de la Memoria adjunta recoge en detalle la gestión del riesgo financiero de la Sociedad.

2

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

4. MEDIO AMBIENTE

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

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

La acción abrió el ejercicio 2022 cotizando a 15,80 €, y lo cerraba cotizando a 15,50 €, oscilando la cotización durante el ejercicio entre los 15,90 € de máximo y los 15,40 de mínimos, manteniendo su precio medio en 15,60 €.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización (15,01 €) hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente gráfico:



Al cierre del ejercicio 2022, el 13,65% del accionariado quedó repartido entre 4 inversores institucionales, el 34,40% entre otros 155 inversores, el 47,02% propiedad de Ortiz, y un 4,93% de autocartera.

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado varias operaciones de compraventa de acciones propias cuyo coste medio de adquisición fue de 15,40 euros por acción y cuyo coste medio de enajenación fue de 15,60 euros por acción. A 31 de diciembre de 2022, las acciones en manos de la Sociedad Dominante ascienden a 304.893, que representan el 4,93% del capital.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias cuyo coste medio de adquisición fue de 15,59 euros por acción y cuyo coste medio de enajenación fue de 15,60 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021, las acciones en manos de la Sociedad Dominante ascendían a 306.297, que representaban el 4,95% del capital.

3

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La propuesta de distribución del resultado de 2022 se destinará íntegramente a dividendos a excepción de la dotación obligatoria a reserva legal.

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

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32	55
Ratio de operaciones pagadas	32	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	149
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	369	340
Total pagos pendientes	-	11

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	197	164
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	76%	64%
Volumen (miles de euros)	2022	2021
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	344	101
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	74%	49%

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2022 y 2021.

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad ha procedido a la venta de 19.231 acciones propias.

Con fecha 13 de enero de 2023 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto aprobado por el Consejo de Administración el 19 de diciembre de 2022 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1,327 miles de euros, de los cuales 1.050 miles de euros se han repartido como dividendo a cuenta y 277 miles de euros corresponden a prima de emisión.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2023 estimamos; (i) mantener los niveles de ocupación del terciario oficinas en el 100% e incrementar la ocupación de las naves hasta el 100% (ii) realizar las ventas de activos residuales vacíos que no generan rentabilidad.

5

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., en su reunión de fecha 2 de febrero de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: María Carpintero Grande

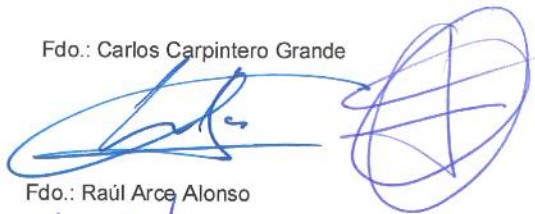


Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez

Fdo.: Carlos Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo. Julián Moreno Sánchez
En representación de HNPSAS