

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de las Inversiones inmobiliarias	
--	--

Las Inversiones inmobiliarias representan un 95% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación positiva del valor razonable de las Inversiones inmobiliarias de 2.034 miles de euros, según lo descrito en la nota 5. El total de Inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 206.115 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

El Grupo registra el valor de mercado de las Inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

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

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

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

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 consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

3 de febrero de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00923

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en miles de euros)



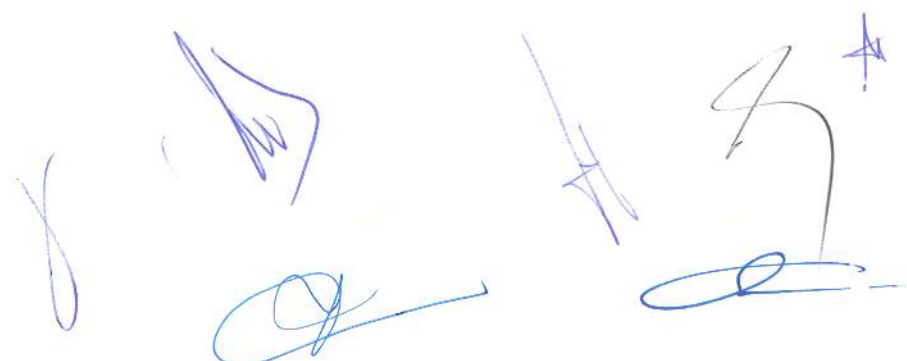
ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nota

- Balance consolidado
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado:
 - A) Estado de resultado global consolidado
 - B) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Memoria de las cuentas anuales consolidadas
- 1 ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL
- 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 - 2.1 Bases de presentación
 - 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
 - 2.3 Uso de estimaciones
 - 2.4 Consolidación
 - 2.5 Empresa en funcionamiento
 - 2.6 Información financiera por segmentos
 - 2.7 Inversiones inmobiliarias
 - 2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
 - 2.9 Activos financieros
 - 2.10 Derivados financieros y cobertura contable
 - 2.11 Pasivos financieros
 - 2.12 Compensación de instrumentos financieros
 - 2.13 Patrimonio neto
 - 2.14 Impuestos corrientes y diferidos
 - 2.15 Arrendamientos
 - 2.16 Provisiones y pasivos contingentes
 - 2.17 Reconocimiento de ingresos
 - 2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo
 - 2.19 Estado de flujos de efectivo
- 3 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
- 4 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS
- 5 INVERSIONES INMOBILIARIAS
- 6 ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS
 - 6.1 Análisis por categorías
 - 6.2 Análisis por vencimientos
- 7 ACTIVOS FINANCIEROS
- 8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
- 9 CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN
- 10 RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS
- 11 PASIVOS FINANCIEROS
 - 11.a Deudas con entidades de crédito
 - 11.b Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores
- 12 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
- 13 IMPUESTOS DIFERIDOS
- 14 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL
- 15 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
- 16 INGRESOS Y GASTOS
- 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS
- 18 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN
- 19 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE
- 20 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009 DE RÉGIMEN SOMICI, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021
- 21 HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS
- 22 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

ANEXO I – Inversiones Inmobiliarias

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio 2022



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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		214.452	211.976
Inversiones inmobiliarias	5	206.115	206.125
Instrumentos financieros derivados	6 y 12	2.661	204
Inversiones financieras a largo plazo	6, 7	866	831
Activos por impuesto diferido	13	4.810	4.816
ACTIVO CORRIENTE		1.944	1.810
Existencias	6	6	67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6, 7	1.077	1.088
Inversiones financieras a corto plazo	6, 7	4	8
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6 y 8	857	647
TOTAL ACTIVO		216.396	213.786

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials and a star symbol.

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		120.248	115.208
Capital Social	9	28.772	28.772
Prima de emisión	9	62.328	65.759
Acciones en patrimonio propias	9	(4.868)	(4.962)
Ganancias acumuladas	10	32.439	25.520
Dividendo a cuenta	10	(1.050)	-
Ajustes por cambios de valor	12	2.627	119
PASIVO NO CORRIENTE		91.346	93.547
Deuda financiera	6, 11	64.236	65.888
Otros pasivos financieros no corrientes	6, 11	1.093	1.076
Pasivos por impuesto diferido	13	25.973	26.536
Periodificaciones a largo plazo		44	47
PASIVO CORRIENTE		4.802	5.031
Deuda financiera	6, 11	1.093	1.045
Otros pasivos financieros corrientes	6, 11	1.388	1.278
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	6, 11	2.073	2.485
Pasivo por impuesto corriente	14	248	223
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		216.396	213.786

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, likely representing the company's management or auditors.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2022	2021
Ingresos Ordinarios	16	9.908	8.450
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	5	2.034	868
Otros ingresos de explotación	16	1.520	1.443
Gastos de personal	16	(137)	(119)
Otros gastos de explotación	16	(4.286)	(3.808)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	724	(175)
Otros resultados		22	(8)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.788	6.654
Ingresos financieros	16	-	128
Gastos financieros	16	(2.262)	(2.311)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16	(51)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.313)	(2.183)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.475	4.471
Impuestos sobre beneficios	14	77	56
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		7.552	4.527
Atribuible a:		7.552	4.527
Propietarios de la Dominante (Nota 9)		-	-
Participaciones no dominantes (Nota 9)		-	-
Ganancia básica y diluida por acción (Nota 9)		1,28	0,77

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2022	2021
Resultado consolidado del ejercicio		7.552	4.527
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	12	2.508	168
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	14	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		2.508	168
Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante		10.060	4.695

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, likely representing the approval of the financial statements.

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Ganancias Acumuladas (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 12)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO 2021	28.772	70.380	(4.438)	23.066	(2.055)	(49)	115.676
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	4.527	-	-	4.527
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	168	168
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	-	4.527	-	168	4.695
Distribución de prima de emisión (Nota 9)	-	(4.621)	-	-	-	-	(4.621)
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	(2.261)	2.055	-	(206)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	(524)	-	-	-	(524)
Otros movimientos	-	-	-	188	-	-	188
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(4.621)	(524)	(2.073)	2.055	-	(5.163)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	28.772	65.759	(4.962)	25.520	-	119	115.208
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	7.552	-	-	7.552
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	2.508	2.508
Resultado global consolidado total del ejercicio	-	-	-	7.552	-	2.508	10.060
Distribución de prima de emisión (Nota 9)	-	(3.431)	-	-	-	-	(3.431)
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	(827)	(1.050)	-	(1.877)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	94	-	-	-	94
Otros movimientos	-	-	-	194	-	-	194
Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(3.431)	94	(633)	(1.050)	-	(5.020)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2022	28.772	62.328	(4.868)	32.439	(1.050)	2.627	120.248

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	2022	2021
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.475	4.471
Ajustes del resultado		(448)	1.487
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	5	(2.034)	(868)
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	16	-	(128)
Gastos financieros	16	2.262	2.311
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16	51	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	5	(724)	175
Cambios en el capital corriente		(2.657)	(1.759)
Existencias		61	(67)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(166)	(354)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(412)	425
Cobro de intereses		-	128
Pago de intereses		(1.661)	(1.732)
Otros activos y pasivos		(24)	23
Pago por Impuesto sobre sociedades		(455)	(182)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.370	4.199
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Cobros por desinversiones		2.944	1.449
Inversiones inmobiliarias		2.944	49
Créditos a empresas vinculadas	7 y 17	-	1.400
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		2.944	1.449
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(4.105)	(3.939)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	9	38	(524)
Distribución de prima de emisión	9	(4.143)	(3.415)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.206)	(1.597)
<i>Devolución y amortización:</i>		(2.206)	(1.597)
Deudas con entidades de crédito		(2.206)	(1.597)
Pago de dividendos		(793)	(1.191)
Dividendos	10	(793)	(1.191)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(7.104)	(6.727)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		210	(1.079)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	8	647	1.726
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	8	857	647

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

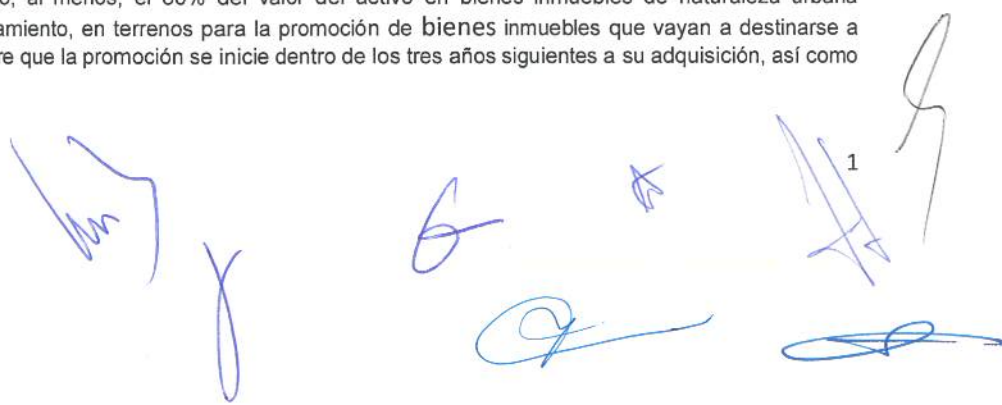
La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto idéntico o análogo.

b) Régimen regulatorio

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

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



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. There are approximately seven distinct signatures. One signature on the right side has a small number '1' written next to it.

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el día 28 de julio de 2017 (Nota 9).

c) Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, que han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las sociedades integradas en el Grupo al 31 de diciembre de 2022, han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

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

2

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 2 de febrero de 2023, y se espera sean aprobadas sin modificación.

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que han sido aprobadas por la Unión Europea y que han entrado en vigor el 1 de enero de 2022.

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas:

- NIC 16 (Modificación) - "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) - "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 - (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
 - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - o NIC 41 "Agricultura"
 - o NIIF 16 "Arrendamientos"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"
- NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")"

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

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

3

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA****(Expresada en miles de euros)****2.3. Uso de estimaciones**

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

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

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

▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Cálculo de los valores razonables

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

En la Nota 5 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 3 ascienden 206.115 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (31 de diciembre de 2021: 206.125 miles de euros).

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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



4

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

5

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular stamp with the number '5' inside, and a small blue mark resembling a stylized 'A' or a signature flourish.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 2.858 miles de euros aproximadamente (2021: 3.221 miles de euros).

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



6

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que los flujos futuros esperados, unido a la autocartera en manos de la Sociedad Dominante 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 del ejercicio 2022.

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

2.6 Información financiera por segmentos

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

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

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

2.7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

2.9 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

2.10 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado. La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de



8

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "ingresos / gastos financieros".

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

2.11 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.12 Compensación de instrumentos financieros

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

2.13 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.14 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

9

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2022, todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen fiscal de las Socimis.

2.15 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 2.17).

2.16 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

2.17 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

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

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos ellos bajo el régimen de arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el balance consolidado. Los ingresos por ventas de estas inversiones, en su



10

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

caso, se reconocen en el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios asociados al activo, que generalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Se han llevado a cabo diversas renovaciones de los contratos de arrendamiento, así como la firma de nuevos contratos, que conceden al arrendatario la carencia en el pago de la renta durante un periodo determinado. La Sociedad ha procedido a registrar un ingreso lineal en la vida útil de los mismos tal y como recoge la SIC 15.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se produjeron adendas de contratos que estaban vigentes acordando ajustes temporales de las rentas como compensación del impacto derivado del Covid-19. El devengo de dichos impactos fue contabilizado en el ejercicio en cada uno de los respectivos ejercicios, coincidiendo con los momentos en los que se produjeron los acuerdos.

Ingresos por intereses

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

2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.19 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. Durante el ejercicio 2020 el Grupo llevó a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito



11

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total máximo de 76.500 miles de euros, que supuso la cancelación de la deuda preexistente (Nota 11.a).

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, el Grupo continuó 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 12). A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay deuda con entidades de crédito expuesta a riesgo de tipo de interés.

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	-	-
Endeudamiento del Grupo (*)	65.329	66.933
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	0%	0%

(*) Incluye "Deudas con entidades de crédito"

c) Riesgo de liquidez

El contrato de crédito firmado en el ejercicio 2020 con la entidad Deutsche Bank, London Branch por un importe total máximo de 76.500 miles de euros se extiende a un plazo de 5 años prorrogable a 7, lo que ha permitido minimizar la deuda a corto plazo del Grupo y la exposición del grupo al riesgo de liquidez, ya que el 93% del capital no será amortizado hasta fecha de vencimiento final del mismo (Nota 11.a).

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

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

12

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deuda financiera (Nota 11)	65.329	66.933
Deuda con empresas vinculadas (Nota 17)	-	-
(Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) (Nota 8)	(857)	(647)
Deuda financiera neta	64.472	66.286
Patrimonio neto	120.248	115.208
Apalancamiento (*)	34,90%	36,52%

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

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

3.3 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 el Grupo 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. El Grupo 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 consolidado:

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. El Grupo ha 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 del Grupo han concluido que los recursos financieros del Grupo permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 del Grupo realizan una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

3.4 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 5 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

<u>Activos</u>	31 de diciembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	2.661	-	2.661
Total Activos	-	2.661	-	2.661

<u>Activos</u>	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones a largo plazo				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	204	-	204
Total Activos	-	204	-	204

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido transferencias de niveles.

4. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre 2022	Miles de euros				
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	3.738	3.457	1.497	1.216	9.908
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(235)	1.841	690	(262)	2.034
Otros ingresos de explotación	1.319	87	69	45	1.520
Gastos de personal	-	-	(137)	-	(137)
Gastos operativos	(1.784)	(1.002)	(876)	(624)	(4.286)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	724	-	724
Otros resultados	(7)	3	26	-	22
Resultado de explotación	3.031	4.386	1.996	375	9.788
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(818)	(1.085)	(346)	(13)	(2.262)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(15)	(27)	(9)	-	(51)
Resultado financiero	(833)	(1.112)	(355)	(13)	(2.313)
Resultado antes de impuestos	2.198	3.274	1.641	362	7.475
Impuestos sobre las ganancias	3	-	74	-	77
Resultado consolidado del ejercicio	2.201	3.274	1.715	362	7.552

31 de diciembre 2021	Miles de euros				
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	3.317	2.812	1.415	906	8.450
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(286)	1.334	233	(413)	868
Otros ingresos de explotación	1.070	270	73	30	1.443
Gastos de personal	-	-	(119)	-	(119)
Gastos operativos	(1.555)	(855)	(796)	(602)	(3.808)
Imputación de subvenciones	-	-	3	-	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	(175)	-	(175)
Otros resultados	17	-	(1)	(24)	(8)
Resultado de explotación	2.563	3.561	633	(103)	6.654
Ingresos financieros	-	-	128	-	128
Gastos financieros	(834)	(994)	(471)	(12)	(2.311)
Resultado financiero	(834)	(994)	(343)	(12)	(2.183)
Resultado antes de impuestos	1.729	2.567	290	(115)	4.471
Impuestos sobre las ganancias	4	-	52	-	56
Resultado consolidado del ejercicio	1.733	2.567	342	(115)	4.527

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2022

	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	79.999	78.882	26.746	20.488	206.115
Instrumentos financieros derivados	765	1.408	472	16	2.661
Inversiones financieras a largo plazo	434	226	206	-	866
Activos por impuestos diferidos	4.711	3	3	93	4.810
	85.909	80.519	27.427	20.597	214.452
Activos corrientes					
Existencias	-	4	2	-	6
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	872	151	36	18	1.077
Inversiones financieras a corto plazo	1	1	1	1	4
Efectivo	777	244	(180)	16	857
	1.650	400	(141)	35	1.944
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	22.736	31.730	9.444	326	64.236
Otros pasivos financieros no corrientes	442	379	237	35	1.093
Pasivos por impuestos diferidos	8.935	12.964	1.522	2.552	25.973
Periodificaciones a largo plazo	-	-	44	-	44
	32.113	45.073	11.247	2.913	91.346
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	388	538	161	6	1.093
Otros pasivos corrientes	55	3	1327	3	1.388
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	926	195	366	586	2.073
Pasivo por impuesto corriente	104	106	38	-	248
	1.473	842	1.892	595	4.802

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros				
31 de diciembre 2021	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Activos no corrientes					
Inversiones inmobiliarias	80.234	77.041	28.100	20.750	206.125
Instrumentos financieros derivados	59	108	36	1	204
Inversiones financieras a largo plazo	429	200	200	2	831
Activos por impuestos diferidos	4.713	6	4	93	4.816
	85.435	77.355	28.340	20.846	211.976
Activos corrientes					
Existencias	48	9	6	4	67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	684	171	217	16	1.088
Inversiones financieras a corto plazo	3	1	4	-	8
Efectivo	241	204	131	71	647
	976	385	358	91	1.810
Pasivos no corrientes					
Deuda financiera	22.879	31.979	10.703	327	65.888
Otros pasivos financieros no corrientes	407	306	328	35	1.076
Pasivos por impuestos diferidos	9.183	13.163	1.639	2.551	26.536
Periodificaciones a largo plazo	-	-	47	-	47
	32.469	45.448	12.717	2.913	93.547
Pasivos corrientes					
Deuda financiera	364	506	170	5	1.045
Otros pasivos corrientes	10	9	1.256	3	1.278
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	768	282	764	671	2.485
Pasivo por impuesto corriente	105	107	11	-	223
	1.247	904	2.201	679	5.031

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1 de enero de 2021	205.682
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor	868
Bajas	(425)
Saldo a 31 de diciembre 2021	206.125
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.034
Bajas	(2.044)
Saldo a 31 de diciembre 2022	206.115

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 razonable ascendía a 2.044 miles de euros, que han dado lugar a un beneficio por

17

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

importe de 724 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 correspondieron a la venta de un local y nueve plazas de garaje por importe de 250 miles de euros cuyo valor ascendía a 425 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida por importe de 175 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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

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

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamiento	9.908	8.450
Otros ingresos de explotación	1.521	1.443
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.333)	(3.017)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(113)	(97)
	7.982	6.779

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

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	10.637	7.982
Entre uno y dos años	10.527	8.406
Entre dos y tres años	9.764	8.349
Entre tres y cuatro años	9.031	8.296
Entre cuatro y cinco años	8.251	7.057
Más de cinco años	36.596	39.236
	84.805	79.326

Seguros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2022, existen activos inmobiliarios por un importe de 201.151 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 201.122 miles de euros) en garantía de deudas con entidades de crédito, cuyo saldo asciende a 65.329 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 66.933 miles de euros) (Nota 11.a).

Asimismo, el Grupo tiene depositados avales por valor de 122 miles de euros en relación con los derechos de superficie en los ejercicios 2022 y 2021.

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

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

Por lo tanto, la variable clave del método de capitalización es la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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

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

Tasas de descuento	
Oficinas	6,65%
Residencial	4,00%
Naves, locales y otros	7,35%
Parking	4,90%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 2.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Análisis de sensibilidad

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de una variación +0,5/-0,5 en la tasa de descuento a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Resultado teórico	
	31/12/2022	
	0,50%	-0,50%
Total valor razonable de las inversiones inmobiliarias	189.899	203.157

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categoría

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	866	831	866	831
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	2.661	204	2.661	204
	3.527	1.035	3.527	1.035

	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
Existencias	6	67	6	67
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)	936	962	936	962
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	857	647	857	647
	1.799	1.676	1.799	1.676

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	64.236	65.888	1.093	1.076	65.329	66.964
	64.236	65.888	1.093	1.076	65.329	66.964

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and several initials on the right, some with a circled '20' next to them.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	1.093	1.045	3.141	3.423	4.234	4.468
	1.093	1.045	3.141	3.423	4.234	4.468

6.2 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:

2022	Miles de Euros						
	Activos financieros						Total
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	4	37	84	116	197	432	870
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	-	-	2.661	-	-	-	2.661
Existencias:							
- Anticipos de proveedores	6	-	-	-	-	-	6
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	799	-	-	-	-	-	799
- Clientes, partes vinculadas (Nota 17)	133	-	-	-	-	-	133
	942	37	2.745	116	197	432	4.469

2021	Miles de Euros						
	Activos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	8	101	27	5	71	627	839
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	-	-	-	204	-	-	204
Existencias:							
- Anticipos de proveedores	67	-	-	-	-	-	67
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	943	-	-	-	-	-	943
- Clientes, partes vinculadas (Nota 17)	11	-	-	-	-	-	11
	1.029	101	27	209	71	627	2.064

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
2022		2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
Deudas:								
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)		1.093	1.000	1.000	1.000	61.236	-	65.329
- Otros pasivos financieros		1.388	55	116	26	350	546	2.481
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:								
- Proveedores		1.238	-	-	-	-	-	1.238
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 17)		360	-	-	-	-	-	360
- Personal		5	-	-	-	-	-	5
- Anticipos de clientes		150	-	-	-	-	-	150
		4.234	1.055	1.116	1.026	61.586	546	69.563

		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
2021		2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	Total
Deudas:								
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)		1.045	1.000	1.000	1.000	1.000	61.888	66.933
- Otros pasivos financieros		1.278	119	31	5	73	848	2.354
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:								
- Proveedores		1.685	-	-	-	-	-	1.685
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 17)		439	-	-	-	-	-	439
- Personal		5	-	-	-	-	-	5
- Anticipos de clientes		16	-	-	-	-	-	16
		4.468	1.119	1.031	1.005	1.073	62.736	71.432

7. ACTIVOS FINANCIEROS

		Miles de euros	
		31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo:			
- Instrumentos financieros derivados (Nota 12)		2.661	204
- Otros activos financieros		866	831
		3.527	1.035
Activos financieros a corto plazo:			
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios		799	943
- Clientes, partes vinculadas (Nota 17)		133	11
- Otros activos financieros		4	8
		936	962
		4.463	1.997

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

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

22

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Hasta 3 meses	932	954
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	-
	932	954

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Tesorería	857	647
	857	647

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

9. CAPITAL, PRIMA DE EMISION, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital y Prima de emisión

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 6.187.505 acciones con un valor nominal de 4,65 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante acordó la distribución

23

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante 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 Dominante del 0,53% a través de la participación que mantiene en su sociedad asociada Viario A-31, S.A (2021: 1,22%).

b) Acciones propias

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

	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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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 Dominante no superan el 10% de su capital social.

24

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2022 ni 2021 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	7.552	4.527
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	6.187.505	6.187.505
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	5.892.534	5.875.187
Beneficio básico y diluido por acción (euros)	1,28	0,77

10. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Reserva legal	867	775
Reservas por revalorización de	4.556	4.556
Otras reservas	19.464	15.662
Reservas consolidadas	24.887	20.993
Resultado consolidado	7.552	4.527
Ganancias acumuladas	32.439	25.520

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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:

25

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

MEMORIA CONSOLIDADA (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

Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante 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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

11. PASIVOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	64.236	65.888
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.093	1.076
	65.329	66.964
Pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	1.093	1.045
- Otros pasivos financieros	1.388	1.278
- Proveedores	1.238	1.685
- Proveedores partes vinculadas (Nota 17)	360	439
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Anticipos de clientes	150	16
	4.234	4.468
	69.563	71.432

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 31 de diciembre de 2022, recoge el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante 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 9). 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.

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 31 de diciembre de 2021, recogía el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 17 de noviembre de 2021, que ascendió a 1.206 miles de euros (Nota 9), cuyo pago se hizo efectivo el 14 de enero de 2022.

a) Deudas con entidades de crédito

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de los siguientes préstamos a 31 de diciembre de 2022:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 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%	66.418	93	(1.182)
TOTAL				66.418	93	(1.182)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de los siguientes préstamos a 31 de diciembre de 2021:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 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%	68.623	45	(1.735)
TOTAL				68.623	45	(1.735)

En el ejercicio 2020 el Grupo llevó a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch que ha supuesto la cancelación de la deuda preexistente.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo firmó un contrato de crédito a largo plazo por un importe máximo inicial de 76.500 miles de euros, estructurado en un Tramo A por importe de 67.872 miles de euros, un tramo B por importe de 6.500 miles de euros (tramo para la financiación del IVA derivado de la cancelación de los leasings 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 el Grupo hizo disposición de la totalidad del tramo A, y de 5.910 miles de euros del tramo B. Con respecto al tramo C, éste fue dispuesto en su totalidad el 27 de febrero de 2020. El tramo B fue amortizado en su totalidad con fecha 17 de agosto de 2021.

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato ascendieron a 2.745 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 553 miles de euros han sido imputados como gasto financiero a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 (2021: 593).

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha realizado amortizaciones de préstamo por importe de 2.206 miles de euros en relación a los tramos A y C. (2021: 1.027 miles de euros)

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

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

A 31 de diciembre de 2022 el importe de los gastos financieros devengados asciende a 1.689 miles de euros (2021: 1.590 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados asciende a 93 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 45 miles de euros).

Los tramos A y C se conceden por un plazo de 5 años prorrogable a 7. El 96% del capital no será exigible hasta el mes de marzo de 2025. El 4% restante se amortizará periódicamente en cuotas trimestrales durante toda la vida del préstamo.

Por otro lado, se establece la sujeción del préstamo al cumplimiento de ratios, como es habitual para este tipo de operaciones, que están cumplidos a 31 de diciembre 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	1.000
Año 2024	1.000
Año 2025	1.000
Año 2026	1.000
Año 2027	62.418
Total	66.418

b) Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Días	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	32	56
Ratio de operaciones pagadas	31	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	48	82

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	440	202
Total pagos pendientes	5	68

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a largo plazo:		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	2661	204
Total	2.661	204

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

Durante el ejercicio de 2020, el Grupo procedió a cancelar los swaps que mantenía contratados para cubrir los contratos de préstamo preexistentes hasta la firma del nuevo contrato de financiación realizada en el primer semestre del ejercicio 2020 (Nota 11). Dicha cancelación supuso un desembolso de efectivo de 4.019 miles de euros.

Para cubrir la variabilidad de tipos de interés del contrato de crédito firmado durante este semestre, el Grupo procedió a la contratación de un CAP por un importe nominal de 59.498 miles de euros. La prima desembolsada por el mismo ascendió a 85 miles de euros en el ejercicio 2020.

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

Los flujos de caja asociados al derivado de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses del contrato de deuda detallados en la Nota 11 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

A 31 de diciembre de 2022 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 57.503 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 58.352 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el ejercicio 2022 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 2.508 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 168 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.

30

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Amortización no deducible	11	17
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	93	93
Total Activos por impuestos diferidos:	4.810	4.816

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Libertad de amortización	16.990	17.456
Ajuste valor razonable activos fijos	8.978	9.063
Leasing	5	17
Total Pasivos por impuestos diferidos:	25.973	26.536

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	17	4.706	93	4.816
Cargo (abono) a resultados	(6)	-	-	(6)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11	4.706	93	4.810

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	22	4.706	110	4.838
Cargo (abono) a resultados	(5)	-	(17)	(22)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	17	4.706	93	4.816

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Leasing	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	17.456	9.063	17	26.536
Cargo (abono) a resultados	(466)	(85)	(12)	(563)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	16.990	8.978	5	25.973

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Leasing	Total
Saldo a 1 de enero de 2021	17.931	9.101	26	27.058
Cargo (abono) a resultados	(475)	(38)	(9)	(522)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	17.456	9.063	17	26.536

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados consolidada recoge principalmente el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad durante ambos ejercicios.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022 las sociedades que componen el grupo tienen abiertas a inspección los últimos cuatro ejercicios.

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

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por segmentos se encuentra reflejado en la Nota 4. La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Otros arrendamientos	(308)	(292)
Conservación y reparación	(983)	(848)
Servicios profesionales independientes	(601)	(565)
Primas de seguros	(236)	(229)
Servicios bancarios	(4)	(7)
Suministros	(693)	(372)
Otros servicios	(256)	(261)
Tributos	(1.205)	(1.234)
TOTAL	(4.286)	(3.808)

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la sociedad Dominante, en virtud del contrato de gestión descrito en la Nota 17.

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

D) Gastos de personal

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

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

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

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

	2022	2021
Dirección	1	1
Total	1	1

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

El Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33% durante los ejercicios 2022 y 2021.

E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros	-	128
Por intereses créditos a terceros	-	128
Gastos financieros	(2.313)	(2.311)
Por intereses de deudas con terceros	(2.262)	(2.311)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(51)	-
Total Resultado Financiero	(2.313)	(2.183)

17. SALDOS Y TRANSACCIONES con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Empresas vinculadas	31 de diciembre 2022			
	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Anticipos de clientes
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	51	350	223	-
Fortem Integral, S.L.	11	-	7	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	1	-	14	-
Cía Intern. de Construcción y Diseño, S.A.U.	-	8	-	-
La Gavia Factory, S.L.	70	-	-	-
Móstoles Factory, S.L.	-	2	-	146
TOTAL	133	360	244	146

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

MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

Miles de euros

31 de diciembre 2021				
Empresas vinculadas	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	5	425	154	532
Fortem Integral, S.L.	6	-	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	2	14	-
Cía Intern. de Construcción y Diseño, S.A.U.	-	10	-	-
La Gavia Factory, S.L.	-	-	36	-
Móstoles Factory, S.L.	-	2	-	-
TOTAL	11	439	204	532

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros

31 de diciembre 2022				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	3.294	(1.255)	-	-
Ingeniería y diseños técnicos, S.A.U.	-	-	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	103	(3)	-	-
Fortem Integral, S.L.	50	-	-	-
La Gavia Factory, S.L.	429	(58)	-	-
Móstoles Factory, S.L.	267	(1)	-	-
Cía Intern. de Construcción y Diseño, S.A.U.	-	(8)	-	-
TOTAL	4.143	(1.325)	-	-

Miles de euros

31 de diciembre 2021				
Empresas vinculadas	Prestación de servicios	Recepción de servicios	Gastos intereses	Ingresos intereses
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	2.791	(906)	-	-
Ingeniería y diseños técnicos, S.A.U.	-	(3)	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	74	-	-	-
Fortem Integral, S.L.	17	-	-	-
La Gavia Factory, S.L.	131	-	-	-
Móstoles Factory, S.L.	239	(2)	-	-
TOTAL	3.252	(911)	-	-

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)**Contratos con Accionistasa. Contrato de gestión

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

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

- Comisión de gestión: El Gestor percibirá una comisión de gestión anual por un importe de 355.000 euros. Se le añadirá el importe correspondiente al impuesto de valor añadido aplicable legalmente. La comisión de gestión será objeto de revisión anual el 1 de enero de cada año, a tenor de los incrementos que experimente el IPC publicado en el mes de diciembre.

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

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

La duración del contrato es de 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 resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**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 Dominante no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios 2022 y 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo no concedió préstamos al Consejo de Administración.



36

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

**MEMORIA CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)**

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.

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.

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

20. 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 del Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo 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.

37

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

- Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.
- Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.
- 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.

21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 66 miles de euros (2021: 60 miles de euros) y a 11 miles de euros (2021: 11 miles de euros) por otros servicios prestados.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se ha devengado importe alguno por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad Dominante.

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad Dominante 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 de la Sociedad Dominante 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 Dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

ANEXO I- INVERSIONES INMBOLIARIAS

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdettres 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 Puentevedey, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puentevedey, 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
Aldigavia, S.L.U.	RESIDENCIAL	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar Viejo, Madrid)	02/12/2016
	RESIDENCIAL	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	RESIDENCIAL	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	RESIDENCIAL	Huerta	Calle Huerta Nº6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	RESIDENCIAL	Chopera	Calle Chopera Nº2 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	PARKING	Ortega y Gasset Park	Calle Ortega y Gasset Nº55 (Madrid)	01/01/2016
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Ortiz Sport Factory	Avenida de los Deportes esquina con, Calle Ciclista David Gea, s/n, 28935 (Móstoles, Madrid)	29/11/2019

1

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 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:

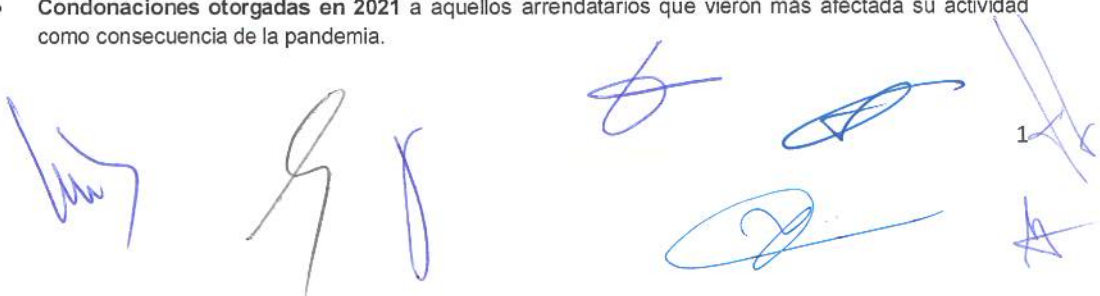
- Gestión Comercial, Jurídica y Administrativa de los Activos y sus contratos de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan de Negocio anual.
- Gestión Técnica y de Mantenimiento de los Activos.
- Gestión Corporativa, Fiscal, Contable y de Tesorería.
- Elaboración del Plan de Negocio para 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 actualmente dicha comisión a un importe anual de 415.308 euros.

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Al cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **43.565 m²** de superficie terciaria, **484 viviendas** y **950 plazas** de aparcamiento. Con una **ocupación del 95%**, las **rentas brutas generadas** se han incrementado en un **21%** con respecto a las obtenidas en el 2021, debido principalmente a:

- Una **mayor ocupación media (95% en 2022; 93% en 2021)**
- 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**.
- 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.



1

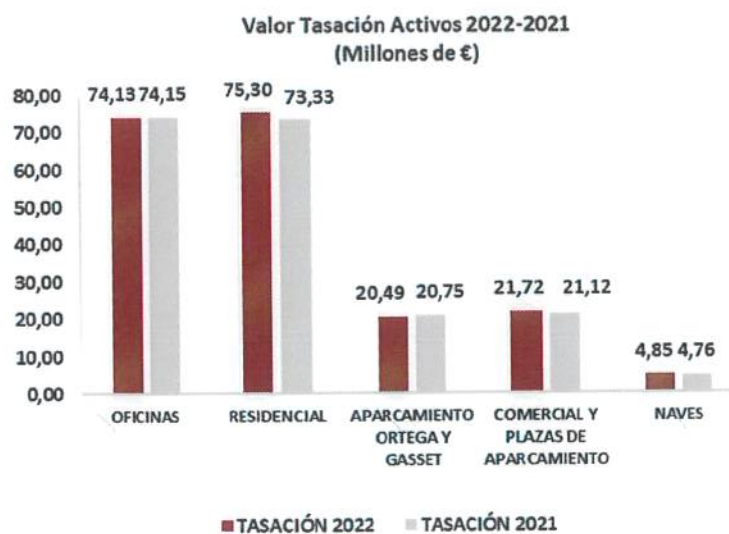
GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Cierre 2022	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada (€/m2-€/vivienda)
Oficinas	56%	24.305	100%	3,676	13
Comercial	18%	7.763	90%	0,926	11
Naves	14%	5.996	90%	0,250	4
Centro Deportivo	13%	5.500	100%	0,409	6
Terciario	100%	43.565	97%	5,261	10
Paracuellos	36%	176	96%	1,183	583
Colmenar	20%	96	94%	0,648	600
VPP Alcalá	17%	80	99%	0,471	497
Chopera	17%	84	87%	0,451	515
Huerta	10%	48	92%	0,316	599
Viviendas	100%	484	94%	3,070	562
Ortega y Gasset	86%	814	100%	1,216	152
Resto Plazas	14%	136	14%	0,009	38
Ortega y Gasset y Plazas	100%	950	88%	1,224	149

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 196,48 millones de euros, lo que supone un leve incremento del 1,23%, (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. En el 2022, los activos residenciales, comerciales e industriales incrementan su valor por encima del 2%, mientras que las oficinas mantienen su valor. Las concesiones (aparcamiento de Ortega y Gasset y Centro Deportivo), recogen un leve descenso motivado, principalmente, por la reducción del plazo de la concesión en el año transcurrido.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

El incremento total acumulado del valor de la cartera desde el inicio de la cotización de la Sociedad, teniendo en cuenta las nuevas incorporaciones de activos, es de **46,21 millones de euros, un 31%**, del cual;

- Incremento acumulado por la incorporación de nuevos activos; **26,51 millones de euros (18%)**
- Incremento acumulado por revalorización de activos; **19,70 millones de euros (13%)**

Con este valor de tasación de sus activos, a 31 de diciembre de 2022;

- La Sociedad sitúa su **LTV** a en un **33,8%**
- El valor de la Sociedad, menos su deuda financiera neta (**NAV**), asciende a **130,07 millones de euros**, mientras que el **valor por capitalización** es de **95,91 millones de euros** (a 15,50 €/acción), existiendo por tanto un **margen** entre ambos valores de **34,16 millones de euros**.

La Sociedad, correspondiente al **ejercicio 2022**, ha **repartido** entre los **accionistas** un importe total de **5,309 millones de euros (0,86 €/acción)**, lo que supone una **rentabilidad bruta por reparto** para el accionista del **5,5%** (para un valor de compra de 15,60 euros/acción), y por tanto un **incremento** con respecto al reparto realizado en el **2021 del 10%**.

3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

4. MEDIO AMBIENTE

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

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

Evolución Precio Cotización de la Acción



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.

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

4

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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	56
Ratio de operaciones pagadas	31	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	48	82

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	440	202
Total pagos pendientes	5	68

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

El Grupo 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 DEL GRUPO

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2023 estimamos; (i) mantener el nivel de ocupación de las oficinas en el 100% e incrementar el nivel de ocupación en el industrial al 100%; (ii) incrementar la ocupación media anual en el residencial al 95%; (iii) realizar ventas de activos residuales vacíos que no generan rentabilidad.

La Sociedad, al igual que en el 2022, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2023 la caja generada.

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

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

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



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López

Fdo.: Carlos Carpintero Grande




Fdo.: María Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso

Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



Fdo. Julián Moreno Sánchez
En representación de HNPSAS