

PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avda. del Ensanche de Vallecas, 44
28051 Madrid

Madrid, 7 de febrero de 2020.

Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (en adelante "GOP", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información:

- Cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2019 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales del Emisor del ejercicio 2019 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Juan Antonio Carpintero López
Presidente del Consejo de Administración

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

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



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

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

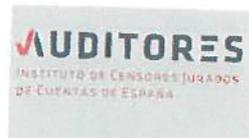
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

7 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01019

96,00 EUR

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

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

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

(Expresada en miles de euros)

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

Balance consolidado

Cuenta de resultados consolidada

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado:

A) Estado de resultado global consolidado

B) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

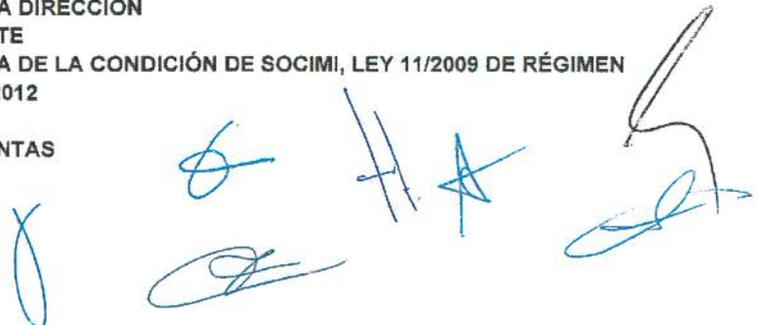
Estado de flujos de efectivo consolidado

Memoria de las cuentas anuales consolidadas

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

ANEXO I – Detalle de inmuebles

Informe de Gestión Consolidado



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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

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

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

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

BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

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

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

PROPERTIES

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
(Expresada en miles de euros)

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

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

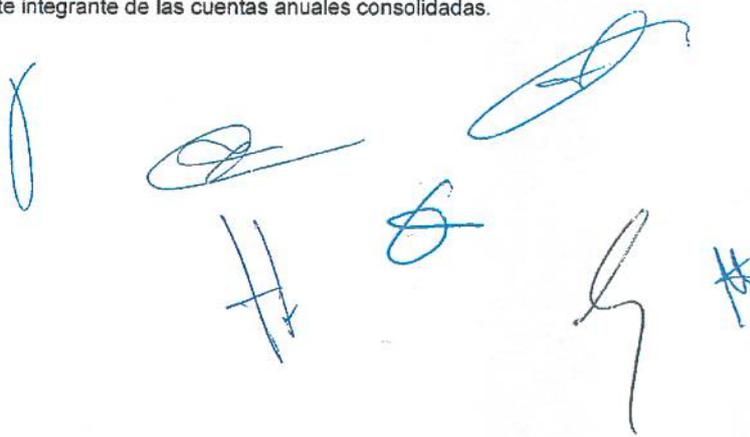
PROPERTIES

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

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

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

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



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	2019	2018
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		9.317	10.695
Ajustes del resultado		(3.564)	(5.570)
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	7	(5.894)	(8.243)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	80	242
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	18	(27)	(181)
Gastos financieros	18	1.956	2.193
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	6 y 7	324	422
Cambios en el capital corriente		(2.889)	(1.930)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(422)	(47)
Acreedores y otras cuentas a pagar		215	(129)
Cobro de intereses		27	161
Pago de intereses		(1.949)	(1.994)
Otros activos y pasivos		(576)	111
Pago por Impuesto sobre sociedades		(184)	(32)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.864	3.195
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(20.687)	-
Combinaciones de negocios (*)		(20.687)	-
Cobros por desinversiones		666	6.361
Inmovilizado intangible		220	140
Inversiones inmobiliarias		394	599
Créditos con empresas vinculadas		51	5.004
Valores representativos de deudas		-	618
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(20.022)	6.361
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		16.623	(2.465)
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	11	19.369	-
Distribución de prima de emisión		(2.746)	(2.465)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.355	(4.393)
Emisión		6.125	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.125	-
Devolución y amortización de		(4.770)	(4.393)
Deudas con entidades de crédito		(4.770)	(4.393)
Pago por dividendos	12	(961)	(2.766)
Dividendos		(961)	(2.766)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		17.017	(9.624)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(141)	(68)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		392	460
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		251	392

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Régimen regulatorio

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

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

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

 1

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

c) Sociedades dependientes

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

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

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

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

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

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

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

2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

2.3. Uso de estimaciones

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

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

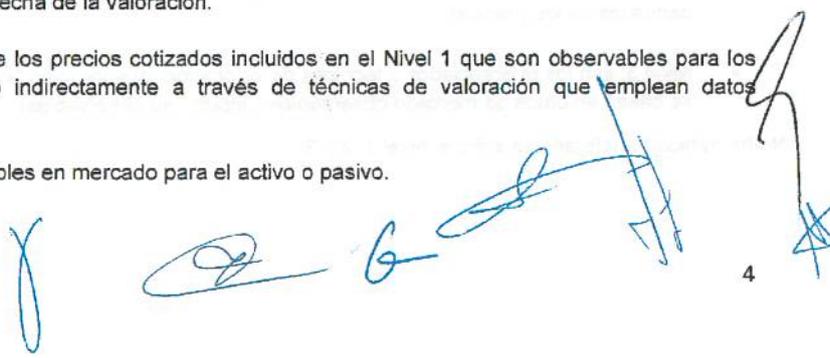
El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones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

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

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

Cálculo de los valores razonables

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

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

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5 Empresa en funcionamiento

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

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

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

2.6 Información financiera por segmentos

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



7

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

2.7. Inmovilizado intangible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Inversiones inmobiliarias

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

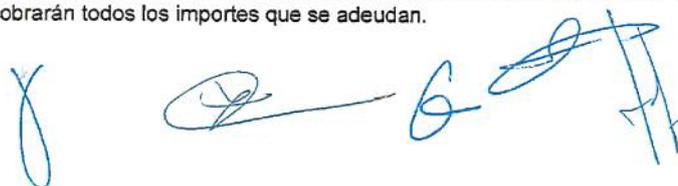
2.10 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

2.11 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

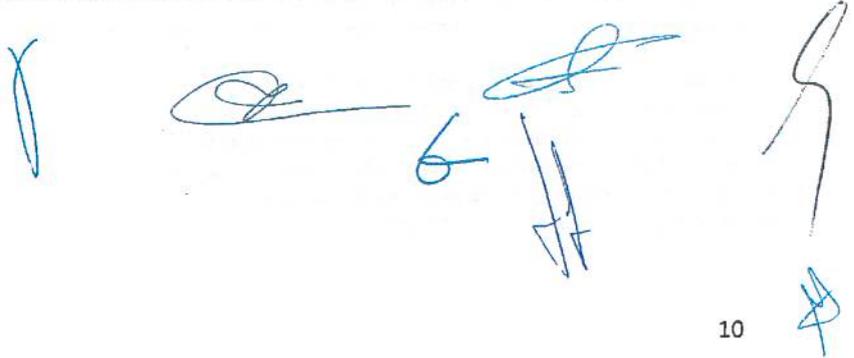
La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses.

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

2.12 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

2.17 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

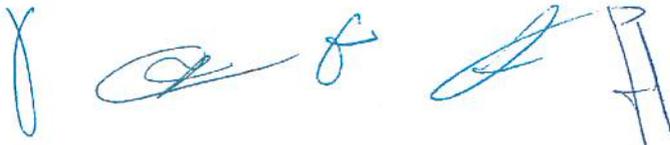
Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro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

2.18 Reconocimiento de ingresos

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

Arrendamiento de Inmuebles

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Aparcamiento

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

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

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

Ingresos por intereses

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

2.19 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.20 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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



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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

3.2 Gestión del riesgo de capital

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

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

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

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

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

3.3 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

4. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

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

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

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

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

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

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

Seguros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

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

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

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

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

Bienes bajo arrendamiento financiero

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

Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Seguros

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

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2019, existen activos inmobiliarios por un importe de 155.308 miles de euros (2018: 130.650 miles de euros) en garantía de diversos préstamos y contratos de arrendamiento financiero, cuyos saldos ascienden a 49.456 miles de euros (2018: 47.082 miles de euros) (Nota 13.b).

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

Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Análisis de sensibilidad

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

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

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

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

Miles de euros

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

8.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

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

Miles de Euros

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

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

11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

Ganancias por acción

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

12. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

Reservas

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

Dividendos a cuenta

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Estado de liquidez

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

Previsión de beneficios distribuibles:

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

Beneficio neto disponible	984
----------------------------------	------------

A deducir:

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

Importe máximo distribuible	885
Dividendo a cuenta propuesto	(568)

Excedente	318
------------------	------------

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

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

Tesorería al 19 de diciembre de 2020	1.557
---	--------------

Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

a) Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

b) Acreedores por arrendamiento financiero

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

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

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

c) Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

Días

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

18. INGRESOS Y GASTOS

A) Ingresos ordinarios

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

La totalidad de los ingresos proceden del mercado nacional.

B) Otros ingresos de explotación

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

C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

D) Gastos de personal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

E) RESULTADO FINANCIERO

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

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Miles de euros

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

Miles de euros

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

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

b. Contrato de accionistas

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

Garantías recibidas de partes vinculadas

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

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

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

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

El Grupo no tiene personal de Alta Dirección.

Préstamos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

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

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

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

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

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

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

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

Se detalla en el Anexo I.

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

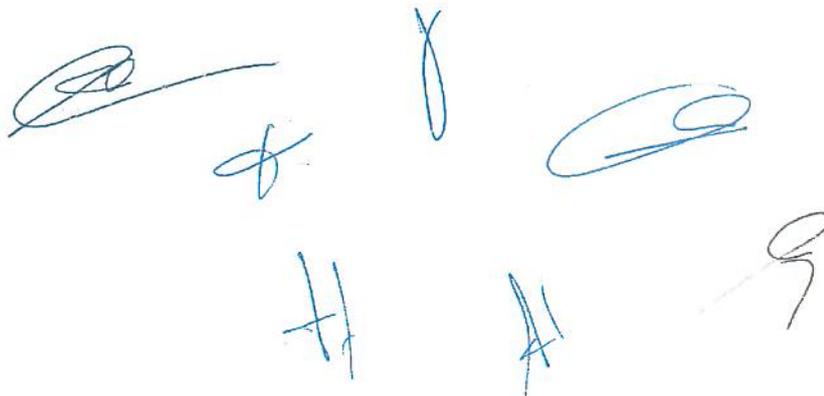
Con fecha 31 de enero de 2020 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. han firmado un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank AG, London Branch por un importe total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

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

24. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

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

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

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style and complexity, some appearing as simple loops or initials, while others are more elaborate cursive or stylized marks.

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

ANEXO I- DETALLE DE INMUEBLES

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción Paris. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puentedey, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puentedey, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Bañía-Mieres	Polígono Industrial Vega de Bañía, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
NAVES, LOCALES Y OTROS	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016	
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, Nº49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	VIVIENDAS	Huerta	Calle Huerta Nº6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	VIVIENDAS	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 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

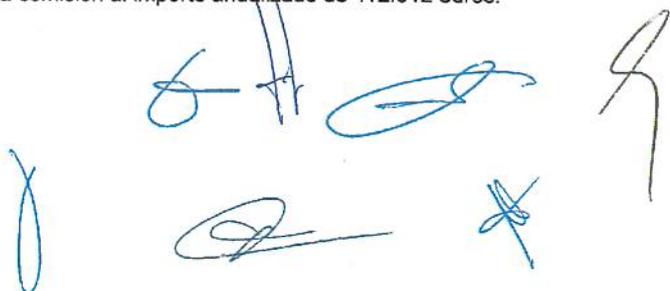
La estrategia empresarial a largo plazo de la Sociedad se concentra en la optimización de su sólida y diversificada cartera de activos, de modo que se añada valor y rentabilidad al conjunto del portfolio, con el objetivo de aportar valor al esfuerzo del inversor.

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

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

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

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



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

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

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

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



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

3

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

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

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

Perímetro inicial

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

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

Nuevas incorporaciones

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

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

(Millones de euros)

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

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

3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

4. MEDIO AMBIENTE

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

4

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

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

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

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



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

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Días

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

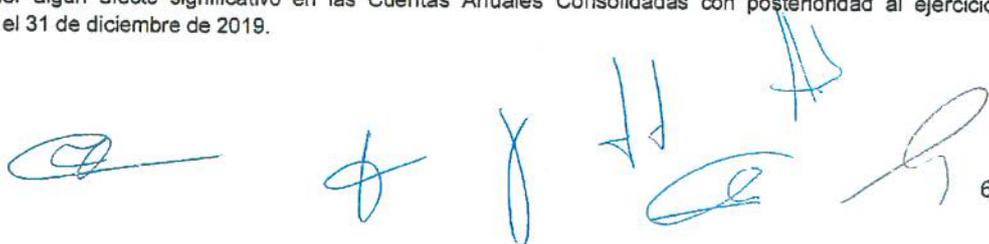
9. ACTIVIDADES DE I+D+i

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

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

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



6

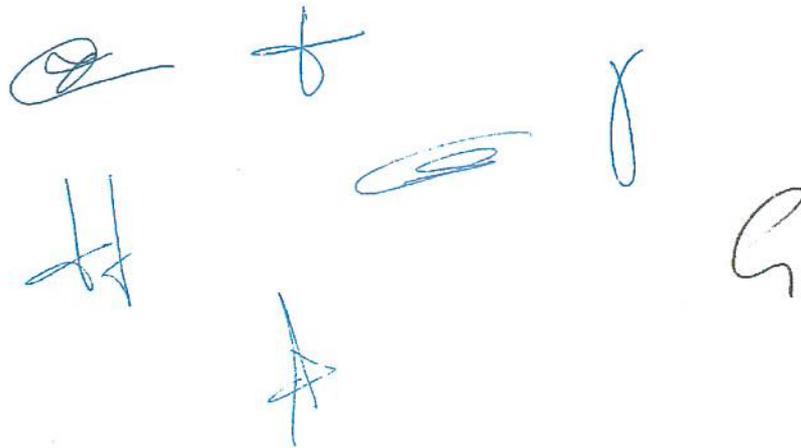
GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

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

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



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

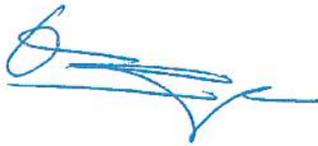
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

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



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López

Fdo.: Carlos Carpintero Grande



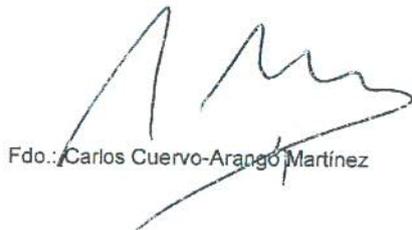
Fdo.: María Carpintero Grande

Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero

Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Inversiones inmobiliarias	
----------------------------------	--

Las inversiones inmobiliarias representan un 18% de los activos de la Sociedad, mientras que las inversiones en empresas de grupo y asociadas, representadas por instrumentos de patrimonio, cuyos activos principales son inversiones inmobiliarias, representan un 62% de los activos a cierre del ejercicio. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.1 y 5. El total de inversiones inmobiliarias y de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas registrado en el activo no corriente del balance asciende a 18.003 miles de euros y 62.610 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso. La Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre sus propiedades inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019. El valor razonable de las propiedades inmobiliarias de la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 3.3 de las cuentas anuales adjuntas.

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

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

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que el análisis de deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

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

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

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

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que los valores registrados por la Dirección dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias están soportados de forma razonable por las evidencias disponibles.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

7 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01018

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión del ejercicio 2019

(Expresadas en miles de euros)

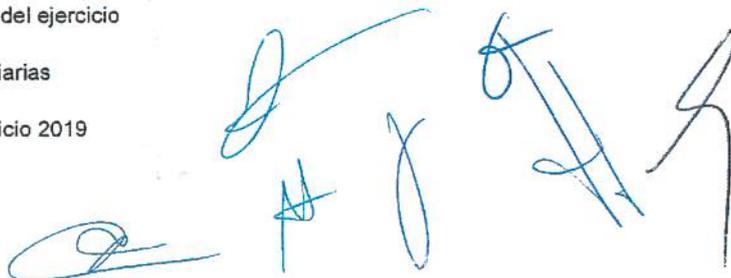
ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Nota

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

Anexo I: Inversiones Inmobiliarias

Informe de Gestión del ejercicio 2019



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		99.762	77.954
Inversiones inmobiliarias	5	18.003	18.694
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		81.557	59.049
Instrumentos de patrimonio	7	62.610	45.100
Créditos a empresas	6, 8 y 20	18.947	13.949
Inversiones financieras a largo plazo		195	203
Otros activos financieros	6 y 8	195	203
Activos por impuesto diferido	14	7	8
ACTIVO CORRIENTE		1.576	332
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		635	150
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	102	126
Cientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 20	533	24
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6, 8 y 20	902	51
Créditos a empresas		902	51
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 8	3	5
Otros activos financieros		3	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6 y 9	36	126
TOTAL ACTIVO		101.338	78.286

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		90.237	75.012
Fondos propios		90.184	74.956
Capital	10	28.772	23.018
Prima de emisión	10	72.274	62.223
Reservas	11	(11.310)	(11.631)
Resultado del ejercicio	12	1.016	3.850
Dividendo a cuenta	12	(568)	(2.504)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		53	56
PASIVO NO CORRIENTE		9.305	2.482
Deudas a largo plazo		1.040	923
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	328	591
Otros pasivos financieros	6 y 13	712	332
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6, 13 y 20	7.343	576
Pasivos por impuesto diferido	14	922	983
PASIVO CORRIENTE		1.796	792
Deudas a corto plazo		1.356	70
Deudas con entidades de crédito	6 y 13	32	70
Otros pasivos financieros	6 y 13	1.324	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		440	722
Proveedores	6 y 13	250	91
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6, 13 y 20	54	84
Acreedores varios	6 y 13	2	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 13	5	5
Pasivo por impuesto corriente		52	35
Otras deudas con las Administraciones Públicas		77	507
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		101.338	78.286

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	15	1.445	1.363
Otros ingresos de explotación	15	573	167
Gastos de personal	15	(131)	(128)
Sueldos, salarios y similares		(115)	(113)
Cargas sociales		(16)	(15)
Otros gastos de explotación		(1.042)	(970)
Servicios exteriores		(846)	(760)
Tributos		(196)	(210)
Amortización del inmovilizado	5	(390)	(403)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		3	3
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	93	70
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		551	102
Ingresos financieros	17	554	3.857
Gastos financieros	17	(66)	(97)
RESULTADO FINANCIERO		488	3.760
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.039	3.862
Impuestos sobre beneficios	16	(23)	(12)
RESULTADO DEL EJERCICIO	12	1.016	3.850

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2019	2018
Resultado del ejercicio	12	1.016	3.850
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	(3)
Efecto impositivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(3)	(3)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.013	3.847

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital social (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta	Subvención, donaciones y legados	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	23.018	63.667	(11.660)	291	-	69	75.375
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	3.850	-	(3)	3.847
Otras operaciones con socios y propietarios	-	(1.444)	-	(262)	(2.504)	-	(4.210)
- Aumento de capital (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de prima de emisión	-	(1.444)	-	-	-	-	(1.444)
- Distribución de dividendo	-	-	-	(262)	(2.504)	-	(2.766)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	29	(29)	-	-	-
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	29	(29)	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	23.018	62.223	(11.631)	3.850	(2.504)	56	75.012
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.016	-	(3)	1.013
Otras operaciones con socios y propietarios	5.754	10.051	-	(3.465)	1.936	-	14.276
- Aumento de capital (Nota 10)	5.754	13.551	-	-	-	-	19.305
- Distribución de prima de emisión	-	(3.500)	-	-	-	-	(3.500)
- Distribución de dividendo	-	-	-	(3.465)	1.936	-	(1.529)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	321	(385)	-	-	(64)
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	385	(385)	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	(64)	-	-	-	(64)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	28.772	72.274	(11.310)	1.016	(568)	53	90.237

Las Notas 1 a la 24 y el Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en miles de euros)

	Nota	2019	2018
A) Flujos de efectivo de actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.039	3.862
Ajustes del resultado		(194)	(3.430)
Amortización del inmovilizado	5	390	403
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(93)	(70)
Ingresos financieros	17	(554)	(3.857)
Gastos financieros	17	66	97
Cambios en el capital corriente		(817)	(211)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(485)	(106)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(299)	(39)
Cobro de intereses		24	140
Pago de intereses		(15)	(91)
Otros activos y pasivos		(15)	(83)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(27)	(32)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		28	221
B) Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(23.867)	(4.498)
Empresas del grupo y asociadas		(23.867)	(4.498)
Cobros por desinversiones		1.588	6.221
Inversiones inmobiliarias		394	599
Otros activos financieros		-	618
Empresas del grupo y asociadas		1.194	5.004
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(22.279)	1.723
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		16.496	(2.465)
Cobros		19.241	-
Emisión de instrumentos de patrimonio neto	10	19.241	-
Aportación de socios		-	-
Pagos		(2.745)	(2.465)
Distribución prima de emisión		(2.745)	(2.465)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.429	(127)
Emisión		6.729	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.729	-
Devolución y amortización		(300)	(127)
Deudas con entidades de crédito		(300)	(127)
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Dividendos		(764)	685
Pago de dividendos		(961)	(2.766)
Cobro de dividendos		197	3.451
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		22.161	(1.907)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(90)	37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		126	89
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		36	126

Las Notas 1 a la 24 y Anexo I de la memoria son parte de estas cuentas anuales.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

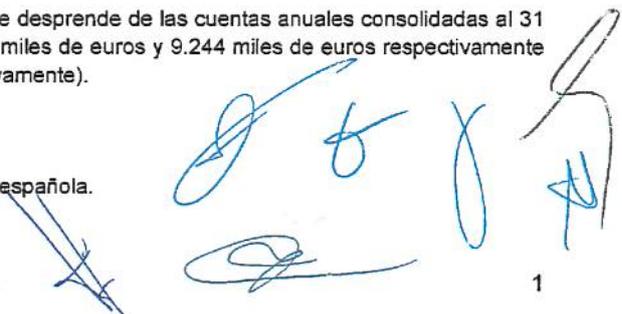
Asimismo, la Sociedad es la dominante del grupo Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2019, se han formulado de forma separada a estas cuentas anuales individuales y serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 126.380 miles de euros y 9.244 miles de euros respectivamente (2018: 103.030 miles de euros y 10.831 miles de euros respectivamente).

b) Régimen regulatorio

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



1

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) desde el día 28 de julio de 2017, formando parte del segmento SOCIMIs (Nota 10).

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

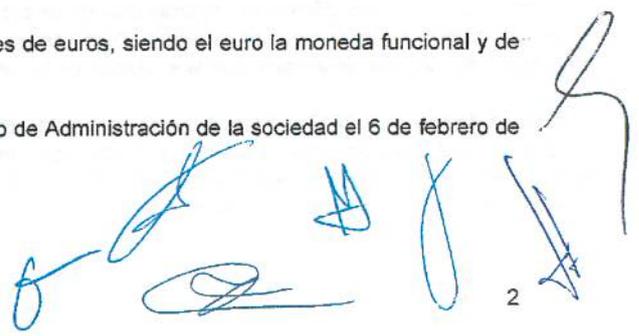
Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante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

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

Si bien, la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio 2019 y 2018 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 6 de febrero de 2020 y se espera que sean aprobadas sin modificación.



2

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)****b. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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

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

Impuesto de Sociedades

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

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

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

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

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

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

En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

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

c. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

d. Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 220 miles de euros (2018: fondo de maniobra negativo por importe de 460 miles de euros). No obstante la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario para garantizar la continuidad de sus operaciones.

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

e. Agrupación de partidas

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

f. Principios contables no obligatorios

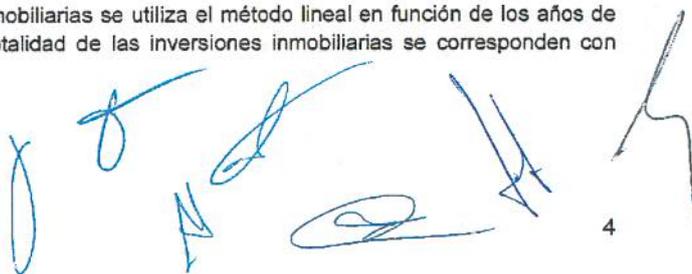
La sociedad no aplica principios contables diferentes a los requeridos por la normativa vigente.

3. CRITERIOS CONTABLES**3.1. Inversiones inmobiliarias**

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

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

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



4

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

	Años	2019	2018
Construcciones	50	2%	2%
Instalaciones técnicas	8-10	12%-10%	12%-10%
Mobiliario	10	10%	10%
Equipos procesos de información	5	20%	20%

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

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

3.2. Costes por intereses

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

3.3. Pérdidas por deterioro del valor los activos no financieros

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

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

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

3.4. Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cambio, así como en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para completar su producción.

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 3.2).

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**MEMORIA
(Expresada en miles de euros)****3.5. Activos financieros****a) Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

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

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

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

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

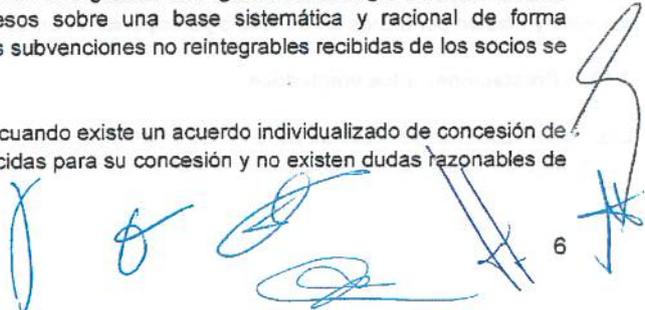
3.6. Patrimonio neto

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

3.7. Subvenciones recibidas

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

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



6

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

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

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

3.8. Pasivos financierosDébitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

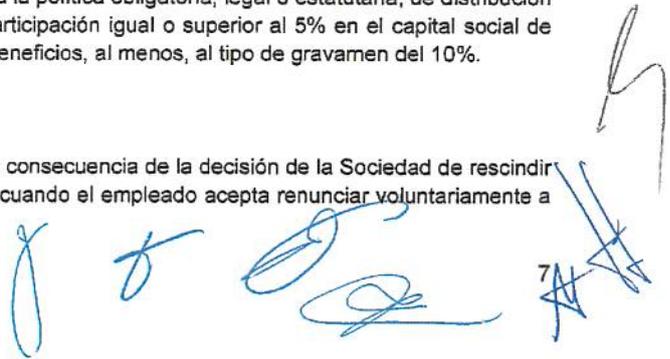
Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, desde el 1 de enero de 2017 la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades a tipo 0%.

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

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%.

3.10. Prestaciones a los empleados

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a



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

cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.11. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

Provisiones para clientes de dudoso cobro

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos.

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

Ingresos por intereses

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

3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

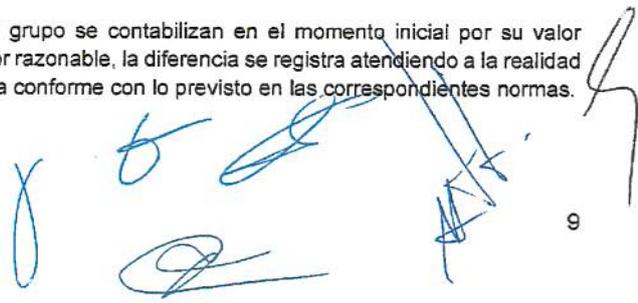
Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

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



9

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría se encuentran referenciadas al Euribor; no obstante, éste es muy limitado dado el reducido nivel de endeudamiento de la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero. Éste hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

no incumpla los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Miles de euros					
2018	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
Saldo a 1 de enero de 2018:					
Coste	5.405	13.690	1.383	16	20.494
Amortización acumulada	-	(486)	(329)	(5)	(820)
Valor contable	5.405	13.204	1.054	11	19.674
Bajas – Coste	(88)	(587)	-	-	(675)
Bajas – Amortización	-	98	-	-	98
Dotación para amortización	-	(259)	(142)	(2)	(403)
Saldo a 31 de diciembre de 2018:					
Coste	5.317	13.103	1.383	16	19.819
Amortización acumulada	-	(647)	(471)	(7)	(1.125)
Valor contable	5.317	12.456	912	9	18.694

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

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

Las bajas producidas durante el ejercicio 2018 correspondieron a la venta de cuatro locales y diez plazas de garaje, que dieron lugar a un beneficio por importe de 70 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha puesto de manifiesto deterioro alguno de los elementos incluidos bajo este epígrafe.

Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen inversiones inmobiliarias que estén totalmente amortizadas.

Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Menos de un año	1.305	1.327
Entre uno y dos años	1.195	1.102
Entre dos y tres años	1.123	1.005
Entre tres y cuatro años	1.068	955
Entre cuatro y cinco años	1.008	935
Más de cinco años	8.156	8.817
	13.855	14.141

Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen inversiones inmobiliarias bajo arrendamiento financiero.

Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2019, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 2.040 miles de euros (2018: 3.051 miles de euros) en garantía de diversos préstamos, cuyos saldos ascienden a 360 miles de euros (2018: 660 miles de euros) (Nota 13).

Seguros

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

Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por arrendamiento	1.445	1.363
Otros ingresos	206	159
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(380)	(334)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(51)	(79)
	1.220	1.109

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7) a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	19.142	14.152	19.142	14.152
	19.142	14.152	19.142	14.152

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	1.539	206	1.539	206
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	36	126	36	126
	1.575	332	1.575	332

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	328	591	8.055	908	8.383	1.499
	328	591	8.055	908	8.383	1.499

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	32	70	1.635	180	1.667	250
	32	70	1.635	180	1.667	250

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

6.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por años de vencimiento al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Miles de Euros

Activos financieros							
2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas:							
- Créditos a empresas (Nota 20)	902	-	-	-	18.947	-	19.849
Inversiones financieras:							
- Otros activos financieros	3	30	3	-	25	137	198
Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
- Clientes por ventas y prestación de servicios	102	-	-	-	-	-	102
- Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	533	-	-	-	-	-	533
1.540	30	3	-	18.972	137	20.682	

Miles de Euros

Pasivos financieros							
2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	32	33	33	34	26	202	360
- Otros pasivos financieros	1.324	53	5	-	44	610	2.036
Deudas con partes vinculadas (Nota 20)	-	-	-	-	7.343	-	7.343
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:							
- Proveedores	250	-	-	-	-	-	250
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 20)	54	-	-	-	-	-	54
- Acreedores varios	2	-	-	-	-	-	2
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
1.667	86	38	34	7.413	812	10.050	

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Participaciones en empresas del grupo

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2019 y 2018 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

	Miles de euros
	Instrumentos de Patrimonio
Saldo a 1 de enero de 2018	45.100
Altas	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	45.100
Altas	17.510
Saldo a 31 de diciembre de 2019	62.610

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

- Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad El Arce de Villalba, S.L.U., sociedad titular de dos promociones de viviendas, a la sociedad vinculada Agrícola El Casar, S.L.U. por importe de 17.100 miles de euros.
- Con fecha 29 de noviembre de 2019, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U., titular de un derecho superficie para la explotación de un Centro Deportivo en operación en Móstoles (Madrid), a las sociedades vinculadas Agrícola El Casar, S.L.U. y Fortem Integral, S.L. y a la sociedad Body Factory Franquicias, S.L por importe de 410 miles de euros. El contrato de compraventa incluía la cesión de los créditos que los antiguos accionistas mantenían frente a la sociedad objeto de la transacción, cuyo precio ascendió a 3.847 miles de euros (Nota 20).

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

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas de grupo, del ejercicio 2019 son los siguientes:

2019

Miles de euros

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA

(Expresada en miles de euros)

2018

Miles de euros

Sociedad	Patrimonio neto						Dividendos recibidos
	Capital	Prima de emisión	Reservas, resultados de ej. anteriores y aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Valor contable en la matriz	
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	19.989	11.279	(13.570)	2.478	(3.394)	16.194	3.452
Aldigavia, S.A.U.	3.801	693	(1.176)	482	-	19.618	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	271	(3)	(105)	9.288	-

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	18.947	13.949
Otros activos financieros	195	203
	19.142	14.152
Corriente:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	102	126
Clientes, empresas vinculadas (Nota 20)	533	24
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	902	51
Otros activos financieros	3	5
	1.540	206
Total préstamos y partidas a cobrar	20.682	14.358

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

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

Durante 2019 y 2018 la Sociedad no ha reconocido pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar.

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Hasta 3 meses	635	139
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	11
	635	150

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Tesorería	36	126
	36	126

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

No hay restricciones de disponibilidad al cierre del ejercicio 2019 y 2018 dentro de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

10. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

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

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

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

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

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

11. RESERVAS

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
- Reserva legal	422	37
- Reservas voluntarias	(11.732)	(11.668)
	(11.310)	(11.631)

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

Reserva legal

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se encuentra totalmente dotada.

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

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



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

Dividendos a cuenta

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

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

Estado de liquidez

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

20 de diciembre de 2019

(Cantidades expresadas en miles de euros)

Previsión de beneficios distribuibles:

Resultado antes de impuestos a 20 de diciembre de 2019 984

Estimación del impuesto de sociedades del ejercicio -

Beneficio neto disponible 984

A deducir:

Dotaciones obligatorias a reservas (98)

Importe máximo distribuible 885

Dividendo a cuenta propuesto (568)

Excedente 318

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

Tesorería al 20 de diciembre de 2019 901

Cobros Operativos 3.111

Pagos Operativos (1.238)

Préstamos a la Sociedad 1.705

Préstamos de las sociedades dependientes 3.194

Amortizaciones de deuda bancaria (100)

Pagos Intereses financieros (129)

Pagos Impuestos (742)

Pagos Dividendos (683)

Pagos Distribución de Prima de Emisión (4.462)

Tesorería al 19 de diciembre de 2020 1.557

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA
(Expresada en miles de euros)

Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

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

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	328	591
Otros pasivos financieros	712	332
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 20)	7.343	576
Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:	8.383	1.499
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	32	70
Otros pasivos financieros	1.324	-
Proveedores	250	91
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 20)	54	84
Acreedores varios	2	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5	5
Pasivo por impuesto corriente	52	35
Otras deudas con las Administraciones Públicas	77	507
Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:	1.796	792
Total débitos y partidas a pagar:	10.179	2.291

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del ejercicio 2019, recoge el importe a pagar a los accionistas derivado de la distribución de la prima de emisión y del reparto del dividendo a cuenta acordados por el Consejo de Administración el 20 de diciembre de 2019, que ascendía a 1.324 miles de euros (Nota 10 y 20). El pago se ha hecho efectivo el 15 de enero de 2020.

13.1.- Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Límite Nominal a 31 de diciembre de 2019	Intereses devengados pendientes de pago
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	70	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	189	-
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	-	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	21	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	32	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	-	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	48	-
TOTAL				360	-

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Límite Nominal a 31 de diciembre de 2018	Intereses devengados pendientes de pago
BBVA	30/06/2024	Variable	Eur12+0,60%	94	-
Caixabank	01/09/2038	Fijo	3,85%	239	1
Bankia	03/08/2024	Variable	(1)	202	-
Ibercaja	31/10/2034	Variable	Eur12+ 0,6%	23	-
BBVA	31/12/2024	Variable	Eur12+0,60%	38	-
Bankia	11/07/2025	Variable	(1)	14	-
BBVA	28/02/2038	Variable	Eur12+1%	50	-
TOTAL				660	1

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

Todos los contratos de préstamo con entidades de crédito son hipotecarios y están asociados a activos en propiedad del grupo (Nota 5).

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

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

La dirección considera que la Sociedad será capaz de cumplir en adelante de manera puntual con todas las obligaciones contractuales derivadas de los préstamos.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

13.2.- Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

Días

	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	60	40
Ratio de operaciones pagadas	59	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	19
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	744	426
Total pagos pendientes	46	15

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

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

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

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

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

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

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

14.1.- Activos por impuestos diferidos

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014	7	8
Total Activos por impuestos diferidos:	7	8

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

El movimiento durante el ejercicio 2019 y 2018 en los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
Activos por impuestos diferidos:		
Saldo a 1 de enero de 2018	9	9
Cargo (abono) a resultados	(1)	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	8	8

14.2.- Pasivos por impuestos diferidos

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Pasivos por impuestos diferidos:		
Libertad de amortización	922	983
Total pasivos por impuestos diferidos:	922	983

El movimiento durante los ejercicios 2019 y 2018 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros			
	Subvención	Leasing	Libertad de amortización	Total
Pasivos por impuestos diferidos:				
Saldo a 1 de enero de 2018	-	2	1.042	1.044
Cargo (abono) a resultados	-	-	(61)	(61)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-	2	981	983

15. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5. Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

b. Otros ingresos de explotación

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

c. Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Conservación y reparación	128	122
Servicios de profesionales independientes	491	417
Primas de seguros	11	12
Servicios bancarios	2	19
Suministros	62	59
Otros servicios	152	131
Tributos	196	210
Total	1.042	970

El epígrafe de "Servicios de profesionales independientes" recoge principalmente el canon de gestión facturado por Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. a la sociedad, en virtud del contrato de gestión descrito en la nota 20.

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

d. Gastos de personal.

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y similares	115	113
Cargas sociales	16	15
Total	131	128

El número medio de personas empleadas por categorías durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Dirección	1	1
Jefes administrativos y comerciales	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
Total	1	1

Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal de la sociedad al cierre de el ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	1	1
Total empleados	-	1	1

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2019 ni 2018.

16. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2019 y 2018, al no haber permanecido arrendados durante el período mínimo requerido por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución en el ejercicio 2016.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2019.

17. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros		
Por intereses de terceros	-	137
Por participaciones en empresas del grupo (Nota 7 y 20)	197	3.452
Por intereses créditos a empresas vinculadas (Nota 20)	357	268
	554	3.857
Gastos financieros		
Por intereses de deudas con terceros	(14)	(49)
Por intereses deudas con empresas vinculadas (Nota 20)	(52)	(48)
	(66)	(97)
	488	3.760

18. CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA
(Expresada en miles de euros)

19. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

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

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

La Sociedad no tiene personal de Alta Dirección.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la sociedad no concedió préstamos al Consejo de administración.

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

c. Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Compra de bienes y recepción de servicios

	Miles de euros	
	2019	2018
Compras / recepción de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	388	334
Agrícola El Casar, S.L.U.	5	1
Indag, S.A.U.	-	1
Elecor, S.A.U.	11	12
Total compras / recepción de servicios:	404	348

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

Venta de bienes y prestación de servicios

	Miles de euros	
	2019	2018
Ventas / prestación de servicios:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	472	445
Agrícola El Casar, S.L.U.	3	-
Construcciones Icrna - Proakis, S.A.U.	4	-
Fortem Integral, S.L.	46	-
Aldigavia, S.A.U.	123	3
Aldigavia oficinas, S.L.U.	167	3
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	52	3
El Arce De Villalba, S.A.U.	26	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	2	-
Total Ventas / prestación de servicios:	895	454

Ingresos y gastos de naturaleza financiera

	Miles de euros	
	2019	2018
Gastos de intereses de préstamos:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	39	41
El Arce De Villalba, S.A.U.	3	-
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	10	7
Total	52	48

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos de participaciones en empresas del grupo:		
Aldigavia Oficinas S.L.U.	187	3.452
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	10	-
Ingresos de intereses de bonos:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	137
Ingresos de intereses de préstamos:		
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	10	-
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	24	42
Aldigavia oficinas, S.L.U.	256	156
Aldigavia, S.A.U.	67	70
Total	554	3.857

Con fecha 6 de junio de 2019, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia Oficinas, S.L.U, la distribución de un dividendo por importe de 187 miles de euros (2018: 3.452 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 18 de julio de 2019.

Con fecha 7 de junio de 2019, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Ortega y Gasset Park, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 10 miles de euros (2018: 0 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 17 de julio de 2019.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Clientes empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	7
Fortem Integral, S.L.	4	4
Agrícola El Casar, S.L.	4	-
Construcciones Icma - Proakis, S.A.U.	5	-
Aldigavia, S.A.U.	169	6
Aldigavia Oficinas, S.L.	231	6
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	71	1
El Arce De Villalba, S.A.U.	42	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	7	-
Total	533	24

	Miles de euros	
	2019	2018
Proveedores empresas vinculadas:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	42	73
Indag, S.A.U.	-	1
Elecor, S.A.U.	12	10
Total	54	84

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

Créditos concedidos a empresas vinculadas

	Miles de euros	
	2019	2018
Créditos a empresas vinculadas a largo plazo:		
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	13.592	10.287
Aldigavia, S.A.U.	2.535	3.662
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	2.820	-
Créditos a empresas vinculadas a corto plazo:		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	51
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	902	-
Total	19.849	14.000

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia Oficinas, S.L.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.592 miles de euros (2018: 10.287 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

Con fecha 1 de marzo de 2017 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la sociedad participada Aldigavia, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.535 miles de euros (2018: 3.662 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

- Un contrato de crédito con fecha de vencimiento 28 de febrero de 2024 por un importe dispuesto de 2.820 miles de euro, cuyos intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.
- Un contrato de préstamo participativo con fecha vencimiento 31 de diciembre de 2020 por importe de 902 miles de euros, que devenga un interés fijo del 2,15% y un interés variable del 2% sujeto que el EBITDA de la sociedad prestataria supere la cantidad de 1.000 miles de euros, condición que no se cumple actualmente.

Préstamos recibidos de empresas vinculadas

	Miles de euros	
	2019	2018
Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo:		
Ortega y Gasset, S.A.U.	931	576
El Arce de Villalba, S.A.U.	411	-
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	6.001	-
Total	7.343	576

Con fecha 10 de mayo de 2017, la sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Ortega Gasset Park, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 931 miles de euros (2018: 576 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizable.

Con fecha 11 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada El Arce de Villalba, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 411 miles de euros. El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.

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

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

Otros pasivos financieros con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión y dividendo a cuenta descrita en las notas 10 y 13.

A 31 de diciembre de 2019, quedan pendientes de pago 388 miles de euros de la contraprestación transferida por la adquisición de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.L.U. a Agrícola el Casar, S.L.U., correspondientes a la contraprestación contingente acordada por las partes en el contrato de compraventa, que se encuentra sujeta a la concurrencia de determinados sucesos futuros. Este importe se recoge en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" del balance.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA
(Expresada en miles de euros)

Contratos con Accionistas

a. Contrato de gestión

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

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

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

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

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

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

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

b. Contrato de accionistas

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

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

- Garantía de Financiación Bancaria, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete frente a la Sociedad y a los accionistas desde el 1 de marzo de 2017 y hasta el 28 de febrero de 2024, a financiar la diferencia positiva entre (i) el importe que se amortice durante un ejercicio social en concepto de principal bajo

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

la financiación bancaria suscrita con entidades financieras por la Sociedad para los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad y (ii) el importe de amortizaciones previstas para dicho ejercicio social en el plan de negocio.

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

21. HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 8 miles de euros (2018: 8 miles de euros). Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han devengado honorarios por otros servicios prestados.

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

22. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

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

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

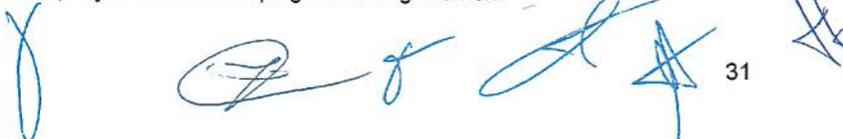
Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a -11.630 miles de euros.

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

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 422 miles de euros.

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

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



31

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

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

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

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

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

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

24. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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 2019.

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO I

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS

SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Naves, Locales y Otros	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
Oficinas	Santa Maria Magdalena	Calle Santa M ^a Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdettres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Paris	Promoción Paris. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles I	Calle Puente de, 2 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles III	Calle Puente de, 25 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

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

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

- o El 86% se cubrió por los accionistas existentes (16,77 M€)
- o El 8% se cubrió con acciones adicionales solicitadas por accionistas existentes (1,52 M€)

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

- o El 6% se cubrió con la entrada de nuevos accionistas en la sociedad (1,02 M€)

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

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de 16.738 m2 de superficie terciaria y 145 plazas de aparcamiento, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,120 millones, y por tanto una renta bruta contratada anualizada actual de 1,440 millones.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación	Renta Mensual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada
Oficinas	18%	3.028	100%	0,033	11
Comercial	46%	7.714	88%	0,064	9
Naves	36%	5.996	100%	0,022	4
Terciario	100%	16.738	92%	0,119	8
Resto Plazas	100%	145	18%	0,001	36
Resto Plazas	100%	145	18%	0,001	36

La tendencia alcista del mercado inmobiliario se ha visto de nuevo reflejada en los resultados de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019. Esta tendencia alcista se recoge en un incremento de las rentas contratadas del 6%. Cabe destacar;

- o El incremento de la ocupación de las oficinas al 100%, lo que ha supuesto que el terciario oficinas haya incrementado la renta mensual contratada un 27% con respecto al 2018.
- o El incremento del nivel de ocupación de las naves al 100%, tras la venta de dos naves vacías en Asturias.
- o La venta de activos residuales (2 locales comerciales y 9 plazas de aparcamiento), manteniéndose el nivel de ocupación de los locales en el 88% y de las plazas en un 18%.
- o Las mayores ventas del free standing del Bургuer King (19%), lo que supone mayor ingreso por renta variable para la Sociedad.

Todo ello, se ha visto también reflejado en un incremento del valor de mercado de la cartera, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2.019, de 0,90 millones de euros (un 3,12% con respecto a 2.018, teniendo en cuenta la venta de activos residuales), hasta los 29,76 millones de euros.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

3. GESTIÓN DE RIESGOS

Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. 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. El riesgo de tipo de interés que surge de las deudas con entidades de crédito es muy limitado dado el reducido nivel de endeudamiento de la Sociedad.

La nota 4 de la Memoria adjunta detalla la gestión del riesgo financiero de la Sociedad.

4. MEDIO AMBIENTE

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

5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

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



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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

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

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

Días

	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	60	40
Ratio de operaciones pagadas	59	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	19

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	744	426
Total pagos pendientes	46	15

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

9. ACTIVIDADES DE I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

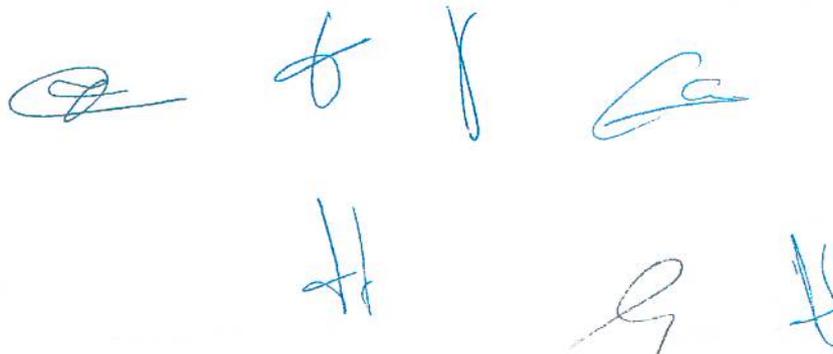
10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

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

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 2019.

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad se prevé mantener la cartera actual de activos inmobiliarios, maximizando la obtención de rentas asociadas al arrendamiento de los mismos.



GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

Firmantes:



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



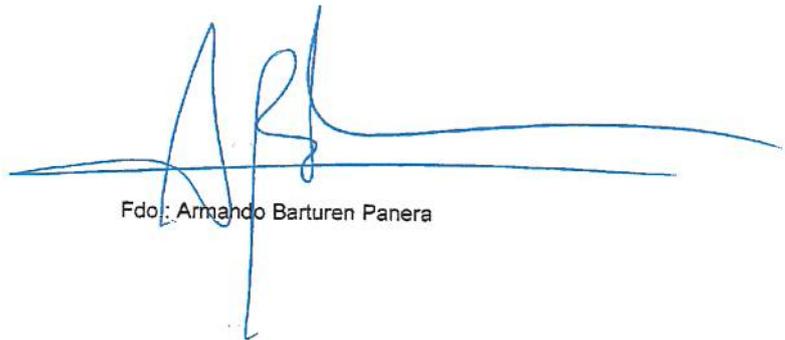
Fdo.: María Carpintero Grande



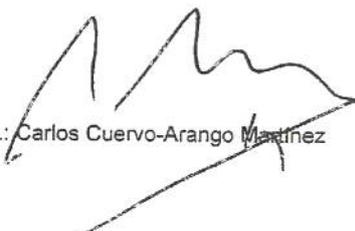
Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez