



Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.
Informe Resumen 2020

PROPERTIES

HECHOS RELEVANTES 2020

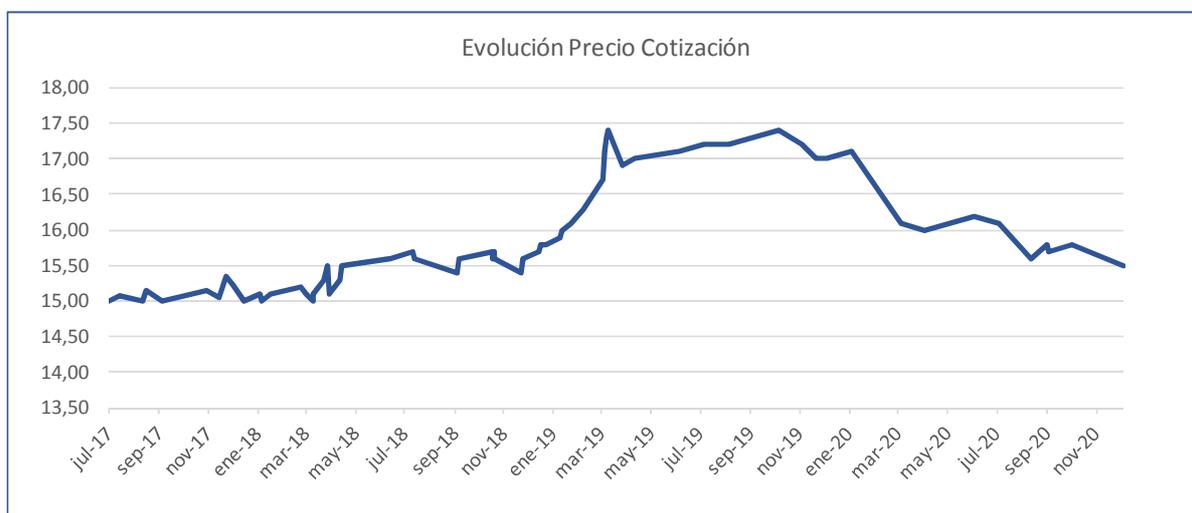
- El **14 de Febrero de 2020** se eleva a público un **contrato de crédito** suscrito con **Deutsche Bank AG**, London Branch el 31 de enero de 2020, por un importe total de **70 M€**.

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

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

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

- Al cierre del ejercicio 2020, el **18,54%** del accionariado quedó repartido entre **4 inversores institucionales**, el **29,31%** entre otros **138 inversores**, el **47,78%** propiedad de **Ortiz**, y un **4,36%** de **autocartera**.
- A 31 de Diciembre de 2020 la **acción cotiza a 15,50 €**. La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización (15,01 €) hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente gráfico:



- **Se ha repartido** entre los accionistas un importe total de **4,295 millones de euros** (0,70 €/acción), lo que supone una **rentabilidad** bruta por reparto para el accionista del **4,45%**.

El **total acumulado repartido** a los accionistas correspondiente a los ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020, asciende a un total de **16,938 M€ (3,24 €/acción)**, lo que representa una **rentabilidad** bruta **media anual** del **5,17%** (para un valor de 15,60 €/acción).

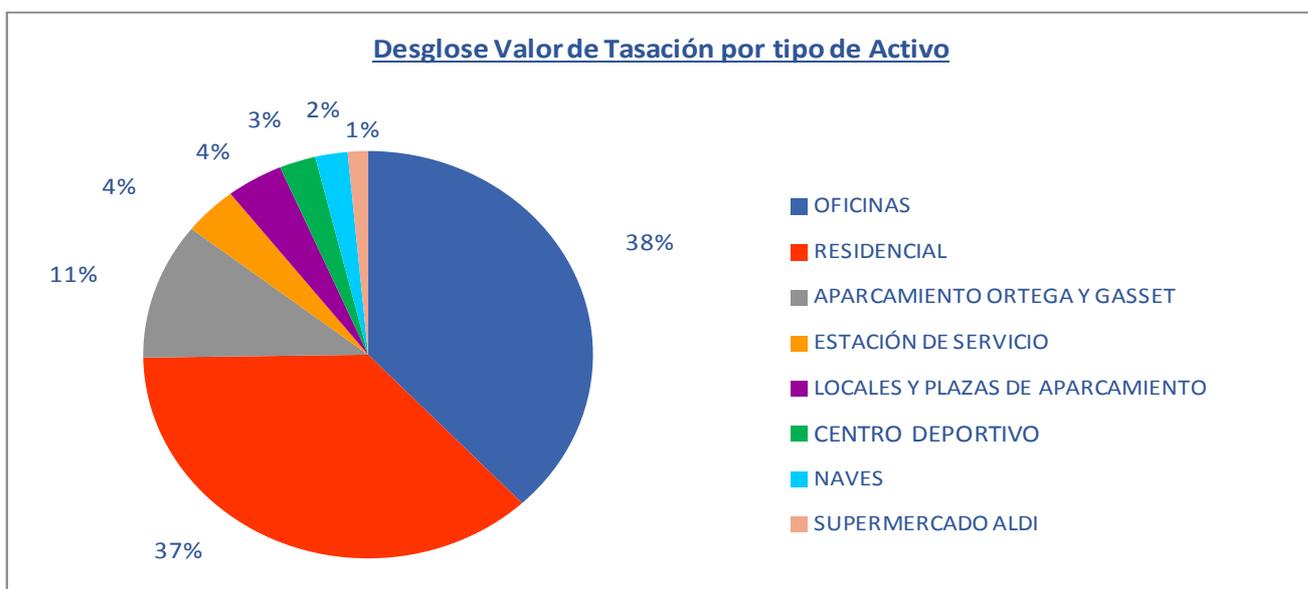
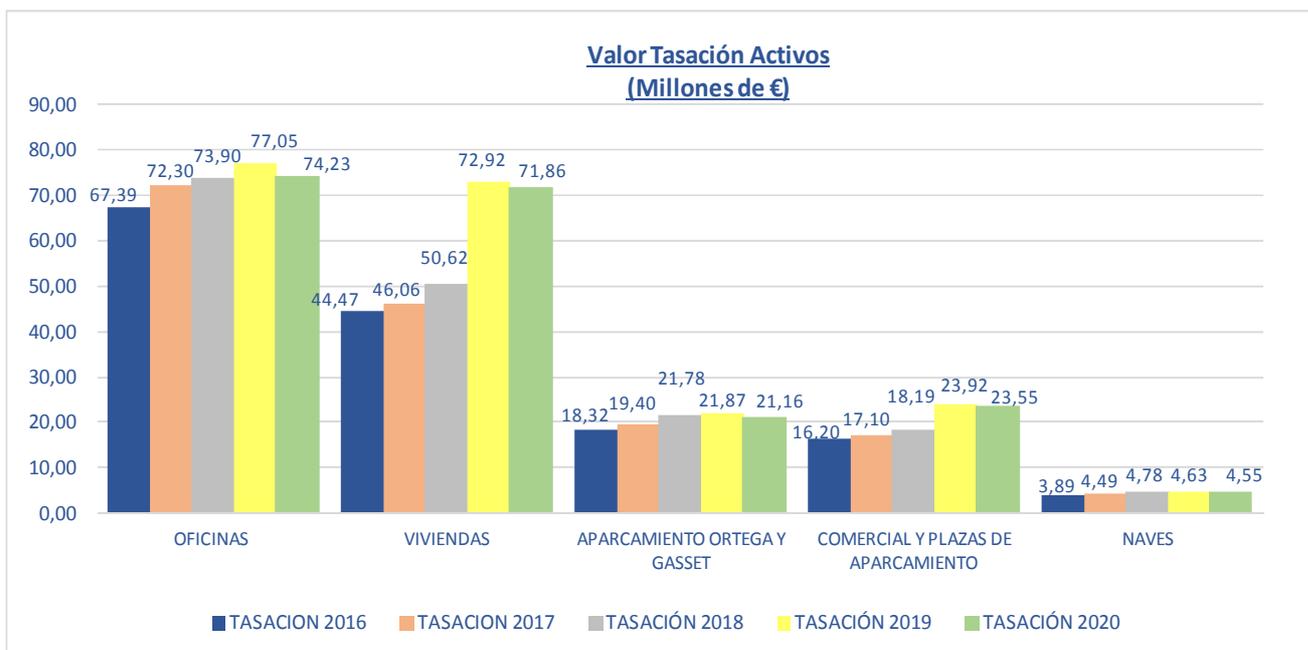
- El **valor de la cartera** de activos de la Sociedad se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2020, en **195,35 millones de euros**, lo que supone un leve descenso con respecto al 2019 del -**2,51%**. Este descenso responde, principalmente, al **impacto** en el **mercado inmobiliario** derivado de la **pandemia por COVID-19**, que en las valoraciones realizadas, se ha materializado en un **incremento de las tasas** aplicadas a la **actualización** de los flujos de efectivo que arrojan los activos, entorno a un **0,25%** con respecto al 2019.

ACTIVO (Millones de Euros)	TASACIÓN 2019	TASACIÓN 2020	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
Edificios de Oficinas	77,05	74,23	-2,82	-4%
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	24,05	23,11	-0,94	-4%
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	22,04	21,23	-0,81	-4%
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	21,60	20,45	-1,15	-5%
Edificio de Oficinas Santa María Magdalena (Madrid)	9,35	9,44	0,09	1%
RESIDENCIAL	72,92	71,86	-1,06	-1%
Paracuellos del Jarama (Madrid)	25,42	24,78	-0,64	-3%
Colmenar Viejo (Madrid)	15,96	15,87	-0,09	-1%
Alcalá de Henares (Madrid)	10,39	10,13	-0,26	-3%
Chopera (Madrid)	13,00	12,73	-0,26	-2%
Huerta (Madrid)	8,16	8,36	0,21	3%

ACTIVO (Millones de Euros)	TASACIÓN 2019	TASACIÓN 2020	DIFERENCIA	% DIFERENCIA
Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)	21,87	21,16	-0,71	-3%
Naves	4,63	4,55	-0,07	-2%
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2,92	2,84	-0,08	-3%
Nave Industrial Baiña (Asturias)	1,00	0,98	-0,02	-2%
Nave industrial Fortem (Guadalajara)	0,71	0,74	0,02	3%
Estación de Servicio (Madrid)	7,65	7,61	-0,04	0%
Centro Deportivo Body Factory (Madrid)	5,36	5,15	-0,21	-4%
Supermercado Aldi El Casar (Guadalajara)	2,77	2,84	0,07	3%
Resto Locales y Plazas	8,14	7,95	-0,19	-2%
TOTAL	200,38	195,35	-5,02	-2,5%

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 en 2019, es de **45,08 millones** de euros, un **30%**, del cual;

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



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

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

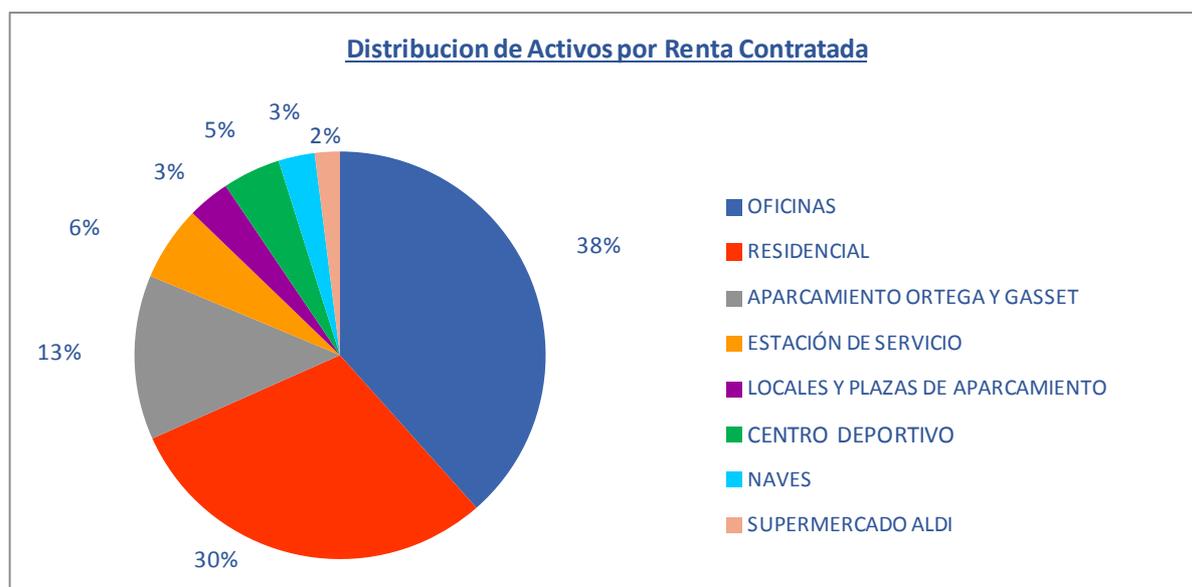
El **incremento anual medio** del **NAV por acción**, durante los 4 años de cotización **sobre 15,60 €**, ascendería a 1,18 €/acción, y por tanto la rentabilidad media anual para el accionista al **7,56%**, que, sumada a la rentabilidad bruta media anual obtenida vía reparto de caja (**5,17%** para un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

NAV POR ACCIÓN	20,32
Incremento s/ 15,60 €/acción	4,72
Incremento anual medio (4 años)	1,18
Rentabilidad anual media POR REVALORIZACION (15,60 €)	7,56%
Reparto bruto Año 2017 €/acción	0,83
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,85
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,86
Reparto bruto Año 2020 €/acción	0,69
Total €/acción recibidos POR REPARTO accionista	3,23
Media anual reparto recibido accionista	0,81
Rentabilidad bruta anual media POR REPARTO (15,60 €)	5,17%
RENTABILIDAD BRUTA MEDIA ANUAL (15,60 €)	12,73%

OBJETIVOS ALCANZADOS

- 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 contratada anualizada actual de 8,451 millones**.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Media 2020	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual (€/m2- €/vivienda)
Oficinas	55%	24.368	99%	3,250	12
Comercial	20%	8.927	89%	0,941	10
Naves	13%	5.996	97%	0,241	4
Centro Deportivo	12%	5.500	100%	0,384	6
Terciario	100%	44.791	97%	4,816	9
Paracuellos	36%	176	95%	1,003	513
Colmenar	20%	96	87%	0,523	551
VPP Alcalá	17%	80	96%	0,349	410
Chopera	17%	84	93%	0,346	395
Huerta	10%	48	94%	0,300	556
Viviendas	100%	484	93%	2,521	488
Ortega y Gasset	84%	814	100%	1,103	138
Resto Plazas	16%	145	24%	0,010	47
Ortega y Gasset y Plazas	100%	959	89%	1,113	135



➤ Las **circunstancias excepcionales** que se han vivido en el ejercicio a consecuencia de la pandemia por **COVID19**, se han visto **levemente reflejadas** en los resultados del año;

- ✓ **Leve descenso en la ocupación** media anual de los activos **terciarios y residenciales (-3%)**, que se ha visto prácticamente **compensado** por el **incremento de rentas en los activos terciarios y residenciales** previstos en el plan de negocio, y la **contención del gasto** neto de explotación.
- ✓ No se han podido llevar a cabo la **ventas de los activos residuales** previstas para el ejercicio.
- ✓ El necesario **otorgamiento de condonaciones y diferimientos** en el pago de las rentas a aquellos arrendatarios que más afectada han visto su actividad, pero que han representado un **7%** de la **renta anual contratada**, en el caso de las condonaciones, porcentaje que se reduce al **2%** para el caso de lo diferimientos que han afectado a la caja del ejercicio.

➤ En cuanto a los **Objetivos del 2020**, cabe destacar;

1.- El **Terciario** mantiene sus **niveles de ocupación media (97%)**.

• **1.1 Oficinas:**

- ✓ Con una **ocupación media** anual del **99%**, a cierre de año la ocupación es del 92%.
- ✓ La **revisión a renta de mercado** de **2.650 m2** de superficie, hasta los **10,5 €/m2**, lo que ha supuesto un incremento medio de la renta para dicha superficie entorno al **20%**.
- ✓ La **renegociación** de un contrato de arrendamiento sobre **6.320 m2**, mediante la cual;
 - Se garantiza la continuidad del arrendatario eliminando su posibilidad de resolución en los años 2021 y 2024, pasando a ser la **duración de obligado cumplimiento para el inquilino hasta el 2027**.
 - Se **adelanta un año**, al **2023**, la **revisión de precios a mercado**.
 - Se **establece** una **renta escalonada** los 3 primeros años en 9,25-10,25-10,75 €/m2, frente a los 11 €/m2 actuales, lo que supone un **descuento medio del 9%**.
- ✓ El inicio de **negociaciones** para el **arrendamiento** del total de la **superficie disponible** (2.555 m2 de oficinas y 595 m2 de local).

• **1.2 Comercial:**

- ✓ Incrementa su nivel de **ocupación** hasta el **89%** al arrendarse el último local disponible en el Ensanche de Vallecas.
- ✓ Adicionalmente al incremento por aplicación del IPC (0,8%), la **renta** de la **Estación de Servicio** se **incrementa en un 3%**, tal como establece el contrato.

• **1.3 Naves:**

- ✓ Con una ocupación media anual del **97%**, a cierre de año la ocupación es del 90%.

- ✓ Se **renueva** el contrato de arrendamiento sobre **4 naves (2.504 m2)** por un nuevo periodo de **5 años**, prorrogables y con un **incremento** de la renta de un **4%**.
- ✓ Se inician las negociaciones para la **renovación del contrato** de arrendamiento de la **Nave Baña (2.434 m2)**, por un nuevo plazo de **3 años**.
- ✓ **Finaliza** el contrato de **1 nave (608 m2)** y se **inicia su comercialización a 5 €/m2**, lo que supone un **incremento del 20%** sobre el precio que venía abonando el anterior arrendatario.

2.- El Residencial, mantiene los **niveles de ocupación media anual (93%)**, con la firma de **57 nuevos contratos**, lo que implica un **incremento de la renta neta mensual contratada del 5%**.

Con estos nuevos contratos, el 45% de las viviendas tendrían ya precios ajustados a mercado, **quedando pendiente de aplicar los nuevos precios de tarifa al 55%** restante (**243 viviendas**), en los próximos 12-24 meses dados sus vencimientos, y existiendo por tanto un elevado potencial de crecimiento.

3.- El aparcamiento Ortega y Gasset incrementa su renta contratada en un 5%, tal como establece el contrato (hasta 2025), y se firman **2 cesiones** de plazas.