

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44  
28051 Madrid**

Madrid, 11 de febrero de 2022.

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a la negociación en dicho segmento, la Sociedad, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera correspondiente al cierre del ejercicio 2.021:

- Cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2021 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 2021 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Grado de cumplimiento de la Previsión de Rentas Netas del ejercicio 2021.
- Valor de Tasación de los Activos a 31 de diciembre de 2021.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión consolidado



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

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

---

### Opinión

---

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, 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 96% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 2.7 aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 868 miles de euros, según lo descrito en la nota 5. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 206.125 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

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

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables 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 el riesgo inherente de incorrección material asociado a la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerado como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

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

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

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

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

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

---

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

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

---

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

---

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

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

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

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

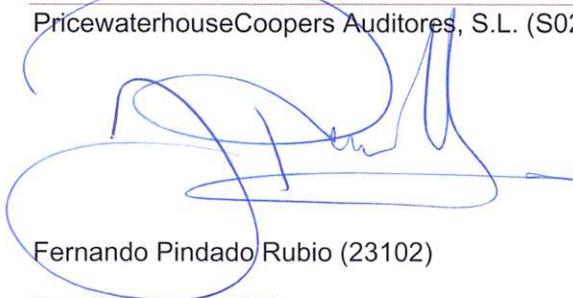
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

9 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00925

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.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 Inversiones inmobiliarias

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

2.9 Activos financieros

2.10 Derivados financieros y cobertura contable

2.11 Pasivos financieros

2.12 Compensación de instrumentos financieros

2.13 Patrimonio neto

2.14 Impuestos corrientes y diferidos

2.15 Arrendamientos

2.16 Provisiones y pasivos contingentes

2.17 Reconocimiento de ingresos

2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

2.19 Estado de flujos de efectivo

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

6.2 Análisis por vencimientos

7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

10. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

11.a Deudas con entidades de crédito

11.b Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

13. IMPUESTOS DIFERIDOS

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

16. INGRESOS Y GASTOS

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

ANEXO I – 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>211.976</b>	<b>211.435</b>
Inversiones inmobiliarias	5	206.125	205.682
Instrumentos financieros derivados	12	204	36
Inversiones financieras a largo plazo	6, 7	831	879
Activos por impuesto diferido	13	4.816	4.838
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.810</b>	<b>9.437</b>
Existencias		67	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6, 7	1.088	6.298
Inversiones financieras a corto plazo	6, 7	8	1.413
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	647	1.726
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>213.786</b>	<b>220.872</b>

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones at the bottom right.

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

### BALANCE CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>115.208</b>	<b>115.676</b>
Capital Social	9	28.772	28.772
Prima de emisión	9	65.759	70.380
Acciones en patrimonio propias	9	(4.962)	(4.438)
Ganancias acumuladas	10	25.520	23.066
Dividendo a cuenta	10	-	(2.055)
Ajustes por cambios de valor	12	119	(49)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>93.547</b>	<b>94.943</b>
Deuda financiera	6, 11	65.888	66.403
Otros pasivos financieros no corrientes	6, 11	1.076	1.432
Pasivos por impuesto diferido	13	26.536	27.058
Periodificaciones a largo plazo		47	50
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.031</b>	<b>10.253</b>
Deuda financiera	6, 11	1.045	6.969
Otros pasivos financieros corrientes	6, 11	1.278	1.043
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	6, 11	2.485	2.062
Pasivo por impuesto corriente	14	223	179
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>213.786</b>	<b>220.872</b>

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

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

### CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2021	2020
Ingresos Ordinarios	16	8.450	8.456
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	5	868	(5.276)
Otros ingresos de explotación	16	1.443	1.520
Gastos de personal	16	(119)	(132)
Otros gastos de explotación	16	(3.808)	(3.766)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		3	3
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	(175)	(27)
Otros resultados		(8)	6
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.654</b>	<b>784</b>
Ingresos financieros	16	128	2.390
Gastos financieros	16	(2.311)	(2.508)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.183)</b>	<b>(118)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.471</b>	<b>666</b>
Impuestos sobre beneficios	14	56	3
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.527</b>	<b>669</b>
<b>Atribuible a:</b>			
Propietarios de la Dominante (Nota 9)		4.527	669
Participaciones no dominantes (Nota 9)		-	-
<b>Ganancia básica y diluida por acción (Nota 9)</b>		0,77	0,11

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

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

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

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	Notas	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio		4.527	669
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	12	168	(2.726)
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	14	-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	5	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas	14	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		168	(2.726)
<b>Total resultado global consolidado del ejercicio atribuible a propietarios la dominante</b>		<b>4.695</b>	<b>(2.057)</b>

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

Handwritten signatures and marks in blue ink, including a large signature on the left, a vertical mark, and several other scribbles and arrows at the bottom of the page.

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	Capital social (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Ganancias Acumuladas (Nota 10)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 12)	TOTAL
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019</b>	28.772	72.274	-	23.225	(568)	2.677	126.380
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	669	-	-	669
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	(2.726)	(2.726)
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	-	669	-	(2.726)	(2.057)
Distribución de prima de emisión (Nota 9)	-	(1.894)	-	-	-	-	(1.894)
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	(914)	(1.487)	-	(2.401)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	(4.438)	-	-	-	(4.438)
Otros movimientos	-	-	-	86	-	-	86
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	(1.894)	(4.438)	(828)	(1.487)	-	(8.647)
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020</b>	28.772	70.380	(4.438)	23.066	(2.055)	(49)	115.676
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	4.527	-	-	4.527
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	168	168
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	-	4.527	-	168	4.695
Distribución de prima de emisión (Nota 9)	-	(4.621)	-	-	-	-	(4.621)
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	(2.261)	2.055	-	(206)
Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	(524)	-	-	-	(524)
Otros movimientos	-	-	-	188	-	-	188
<b>Total transacciones reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	-	(4.621)	(524)	(2.073)	2.055	-	(5.163)
<b>SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021</b>	28.772	65.759	(4.962)	25.520	-	119	115.208

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

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	2021	2020
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.471	666
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.487</b>	<b>5.418</b>
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	5	(868)	5.276
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Ingresos financieros	16	(128)	(2.390)
Gastos financieros	16	2.311	2.508
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones	5	175	27
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.759)</b>	<b>(1.350)</b>
Existencias		(67)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(354)	399
Acreedores y otras cuentas a pagar		425	320
Cobro de intereses		128	27
Pago de intereses		(1.732)	(2.030)
Otros activos y pasivos		23	218
Pago por Impuesto sobre sociedades		(182)	(284)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.199</b>	<b>4.734</b>
<b>B) Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		-	<b>(1.400)</b>
Créditos con empresas vinculadas	7 y 17	-	(1.400)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>1.449</b>	<b>70</b>
Inversiones inmobiliarias		49	70
Créditos a empresas vinculadas	7 y 17	1.400	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>1.449</b>	<b>(1.330)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto</b>		<b>(3.939)</b>	<b>(7.088)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	9	(524)	(4.438)
Distribución de prima de emisión	9	(3.415)	(2.650)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(1.597)</b>	<b>7.143</b>
<b>Emisión:</b>		-	<b>73.267</b>
Deudas con entidades de crédito		-	73.267
<b>Devolución y amortización:</b>		<b>(1.597)</b>	<b>(66.124)</b>
Deudas con entidades de crédito		(1.597)	(55.868)
Instrumentos financieros derivados	12	-	(4.104)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(6.152)
<b>Pago de dividendos</b>		<b>(1.191)</b>	<b>(1.984)</b>
Dividendos	10	(1.191)	(1.984)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(6.727)</b>	<b>(1.929)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.079)</b>	<b>1.475</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>8</b>	<b>1.726</b>	<b>251</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>8</b>	<b>647</b>	<b>1.726</b>

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

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

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

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

##### a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### b) Régimen regulatorio

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

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

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

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

La totalidad de las acciones de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el día 28 de julio de 2017 (Nota 10).

#### 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 2021 y 2020:

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

### 2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, 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 2021, 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.

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

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 8 de febrero de 2022, 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 2021.

Durante el ejercicio 2021 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 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2"
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9"
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021"

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

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

- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco conceptual"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
  - o NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"
  - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
  - o NIC 41 "Agricultura"

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

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

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 1 (Modificaciones) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”
- NIIF 17 (Modificación) “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa”

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

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

### 2.3. Uso de estimaciones

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

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

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

#### ▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2021. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por “The Royal Institution of Chartered Surveyors” (RICS).

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

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

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

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

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

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

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

#### Cálculo de los valores razonables

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

En la nota 5 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 3 ascienden 206.125 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (31 de diciembre de 2020: 205.682 miles de euros).

#### ▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

#### ▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4 Consolidación

##### (a) Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (c) Enajenaciones de dependientes

6 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

7 Como puede observarse en el balance consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 3.221 miles de euros aproximadamente (2020: 816 miles de euros).

8 Durante el ejercicio 2021, la Sociedad Dominante ha continuado llevando a cabo la compra de autocartera con el excedente de tesorería. La Dirección del Grupo tiene prevista la venta de la misma según un horizonte temporal en función de las necesidades de tesorería del Grupo. Las acciones cotizan en BME Growth (Antiguo MAB), pudiendo disponer de ellas si fuera necesario para el cumplimiento de las obligaciones del Grupo a corto plazo.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que los flujos futuros esperados, unido a la autocartera en manos de la Sociedad Dominante por importe de 4.962 miles de euros, serán suficientes para cubrir el exceso de pasivo corriente a cierre del ejercicio 2021.

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

### 2.6 Información financiera por segmentos

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

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

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

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

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

#### 2.7. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

#### 2.9 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

#### 2.10 Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los 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

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

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

acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados consolidada dentro de "ingresos / gastos financieros".

#### 2.11 Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

#### 2.12 Compensación de instrumentos financieros

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

#### 2.13 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

#### 2.14 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

Además, el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 11/2021, de 9 de julio, establece que la Sociedad, estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas

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

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

acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimis en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

A 31 de diciembre de 2021, todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen fiscal de las Socimis.

#### 2.15 Arrendamientos

##### a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

#### 2.16 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

#### 2.17 Reconocimiento de ingresos

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

##### Arrendamiento de Inmuebles

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

## 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.

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

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

Durante el ejercicio se han producido adendas de contratos vigentes acordando ajustes temporales de las rentas como compensación del impacto derivado del covid-19. El devengo de dichos impactos ha sido contabilizado dentro del ejercicio 2021.

#### Ingresos por intereses

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

#### **2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

#### **2.19 Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

### **3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO**

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

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

## 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. Durante el ejercicio 2020 el Grupo llevó a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total máximo de 76.500 miles de euros, que supuso la cancelación de la deuda preexistente (Nota 11.a).

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, el Grupo continuó con su política de contratación de instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP (Nota 12). A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hay deuda con entidades de crédito expuesta a riesgo de tipo de interés.

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

##### b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

#### Miles de euros

	31/12/2021	31/12/2020
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	-	-
Endeudamiento del Grupo(*)	66.933	73.372
Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)	0%	0%

Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros

Endeudamiento del Grupo(\*)

Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)

(\*) Incluye "Deudas con entidades de crédito"

##### c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

#### 3.2 Gestión del riesgo de capital

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deuda financiera (Nota 11)	66.933	73.372
Deuda con empresas vinculadas (Nota 17)	-	-
(Efectivo y otros activos líquidos equivalentes) (Nota 8)	(647)	(1.726)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>66.286</b>	<b>71.646</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>115.208</b>	<b>115.676</b>
<b>Apalancamiento (*)</b>	<b>36,52%</b>	<b>38,25%</b>

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

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

#### 3.3 Otros Riesgos

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las entidades. Aunque durante el ejercicio 2021 los progresos en la vacunación de la población general han avanzado muy positivamente, las perspectivas económicas son aún difíciles de prever.

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

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, desde el inicio de la pandemia, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este periodo, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto apenas alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

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

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

El proceso de reestructuración de la deuda financiera llevada a cabo por el Grupo en el ejercicio 2020 ha permitido minimizar su exposición al riesgo de liquidez. A 31 de diciembre de 2021 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 647 miles de euros. Asimismo, el 96% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2025 y/o años posteriores (Nota 11.a).

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

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. Las tasaciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2021 contemplan en sus hipótesis la recuperación de valor que va teniendo lugar poco a poco después del impacto ocasionado por la COVID-19. El valorador tiene en cuenta las renegociaciones y rentas escalonadas de los contratos, así como modificaciones de las tasas de descuento de los flujos de caja de las valoraciones en comparación con las del ejercicio 2020 (Nota 5).

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

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección del Grupo podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

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

#### 3.4 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2020

<u>Pasivos</u>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Deudas a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	36	-	36
<b>Total Pasivos</b>	-	<b>36</b>	-	<b>36</b>

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido transferencias de niveles.

#### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Miles de euros

31 de diciembre 2021

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

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

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

Miles de euros

31 de diciembre 2020

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

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

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

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

Miles de euros

31 de diciembre 2021

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

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

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

Miles de euros

31 de diciembre 2020

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

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

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

#### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>211.055</b>
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(5.276)
Bajas	(97)
<b>Saldo a 31 de diciembre 2020</b>	<b>205.682</b>
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	868
Bajas	(425)
<b>Saldo a 31 de diciembre 2021</b>	<b>206.125</b>

Las bajas producidas durante el ejercicio 2021 corresponden a la venta de un local y nueve plazas de garaje por importe de 425 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida por importe de 175 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

Las bajas producidas durante el ejercicio 2020 corresponden a la venta de 2 plazas de garaje por importe de 97 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida por importe de 27 miles de euros recogida bajo el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" dentro de la cuenta de resultados consolidada.

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamiento	8.450	8.456
Otros ingresos de explotación	1.443	1.520
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(3.017)	(2.865)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(97)	(124)
	<b>6.779</b>	<b>6.987</b>

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

#### Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un periodo de entre 4 y 25 años.

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

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	7.982	8.153
Entre uno y dos años	8.406	6.777
Entre dos y tres años	8.349	6.403
Entre tres y cuatro años	8.296	6.303
Entre cuatro y cinco años	7.057	6.205
Más de cinco años	39.236	36.895
	<b>79.325</b>	<b>70.736</b>

#### 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 2021, existen activos inmobiliarios por un importe de 201.122 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020: 200.531 miles de euros) en garantía de deudas con entidades de crédito, cuyo saldo asciende a 66.933 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020: 73.372 miles de euros) (Nota 11.a).

Asimismo, el Grupo tiene depositados avales por valor de 122 miles de euros en relación con los derechos de superficie en los ejercicios 2021 y 2020.

#### Procedimiento de valoración

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

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

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

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

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

El método de capitalización de rentas consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos

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

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

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

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

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

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

Tasas de descuento	
Oficinas	5,775%
Residencial	3,000%
Naves, locales y otros	6,128%
Parking	4,600%

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

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

#### 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 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Resultado teórico	
	31/12/2021	
	0,50%	-0,50%
Total valor razonable de las inversiones inmobiliarias	211.361	201.076

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

### MEMORIA CONSOLIDADA (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" es el siguiente:

Miles de euros

Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)  
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)

Activos financieros a largo plazo			
Créditos, derivados y otros		Total	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
831	879	831	879
204	36	204	36
<b>1.035</b>	<b>915</b>	<b>1.035</b>	<b>915</b>

Miles de euros

Existencias  
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 7)  
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)

Activos financieros a corto plazo			
Créditos, derivados y otros		Total	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
67	-	67	-
962	1.831	962	1.831
647	1.726	647	1.726
<b>1.676</b>	<b>3.557</b>	<b>1.676</b>	<b>3.557</b>

Miles de euros

Débitos y partidas a pagar (Nota 11)

Pasivos financieros a largo plazo					
Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
65.888	66.403	1.076	1.432	66.964	67.835
<b>65.888</b>	<b>66.403</b>	<b>1.076</b>	<b>1.432</b>	<b>66.964</b>	<b>67.835</b>

Miles de euros

Débitos y partidas a pagar (Nota 11)

Pasivos financieros a corto plazo					
Deuda financiera		Derivados y otros		Total	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
1.045	6.969	3.763	3.105	4.808	10.074
<b>1.045</b>	<b>6.969</b>	<b>3.763</b>	<b>3.105</b>	<b>4.808</b>	<b>10.074</b>

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

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

#### 6.2 ANÁLISIS POR VENCIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

		Miles de Euros						
		Activos financieros						
		2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							-	-
-	Otros activos financieros	8	101	27	5	71	628	839
<b>Instrumentos financieros derivados (Nota 12)</b>		-	-	-	204	-	-	204
<b>Existencias:</b>								
-	Anticipos de proveedores	67	-	-	-	-	-	67
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>								
-	Clientes por ventas y prestación de servicios	943	-	-	-	-	-	943
-	Clientes, partes vinculadas (Nota 17)	11	-	-	-	-	-	11
		<b>1.029</b>	<b>101</b>	<b>27</b>	<b>209</b>	<b>71</b>	<b>628</b>	<b>2.064</b>
		Miles de Euros						
		Pasivos financieros						
		2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	Total
<b>Deudas:</b>								
-	Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	1.045	1.000	1.000	1.000	1.000	61.888	66.933
-	Otros pasivos financieros	1.278	119	31	5	73	848	2.354
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:</b>								
-	Proveedores	1.685	-	-	-	-	-	1.685
-	Proveedores, partes vinculadas (Nota 17)	439	-	-	-	-	-	439
-	Personal	5	-	-	-	-	-	5
-	Anticipos de clientes	16	-	-	-	-	-	16
		<b>4.468</b>	<b>1.119</b>	<b>1.031</b>	<b>1.005</b>	<b>1.073</b>	<b>62.736</b>	<b>71.432</b>

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

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

#### 7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	204	36
- Otros activos financieros	831	879
	<b>1.035</b>	<b>915</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	943	347
- Clientes, partes vinculadas (Nota 17)	11	71
- Otros Créditos con las Administraciones Públicas	134	5.880
- Otros activos financieros	8	1.413
	<b>1.096</b>	<b>7.711</b>
	<b>2.131</b>	<b>8.626</b>

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

El epígrafe de "Otros créditos con las administraciones públicas" 31 de diciembre de 2020 recogía principalmente el importe de IVA devengado pendiente de compensar derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero que mantenía el Grupo, en el marco de la operación de reestructuración de la deuda financiera llevada a cabo en el ejercicio 2020 (Nota 11.a). Dicho importe ha sido devuelto el 23 de julio de 2021.

A 31 de diciembre de 2020, el epígrafe de "Otros activos financieros" recogía además del importe de las fianzas que se encontraban depositadas en los organismos correspondientes, un depósito por importe de 1.400 miles de euros para cubrir el potencial impuesto de plusvalía municipal derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero llevados a cabo en el marco de la operación de reestructuración financiera llevada a cabo en el ejercicio 2020, que el Grupo depositó en las correspondientes entidades bancarias a través de la sociedad vinculada Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A, que ha sido devuelto en el primer semestre del ejercicio 2021.

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 3 meses	954	418
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	-
	<b>954</b>	<b>418</b>

#### 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Tesorería	647	1.726
	<b>647</b>	<b>1.726</b>

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

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

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

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

##### a) Capital y Prima de emisión

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Capital escriturado	28.772	28.772
Prima de emisión	65.759	70.380
	<b>94.531</b>	<b>99.152</b>

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 6.187.505 acciones con un valor nominal de 4,65 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

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

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

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

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

Con fecha 10 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2020. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 994 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2020.

Con fecha 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2020 por un importe de 900 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de julio de 2020.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2021 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa de 43,19% (a 31 de diciembre de 2019: 47,78%).

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

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

Adicionalmente Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad Dominante del 1,22% (a 31 de diciembre de 2020: 1,29%).

#### b) Acciones propias

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio de ejercicio	269.888	4.438	-	-
Disminuciones/ventas	(70.557)	(1.144)	-	-
Aumentos/compras	106.966	1.668	269.888	4.438
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>306.297</b>	<b>4.962</b>	<b>269.888</b>	<b>4.438</b>

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición fue de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascendían a 269.888, que representaban el 4,36% del capital.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021 por importe de 4.962 miles de euros (31 de diciembre de 2020: 4.438 miles de euros).

Las acciones propias en posesión de la Sociedad Dominante no superan el 20% de su capital social.

#### c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 31 de diciembre de 2021 ni 2020 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	4.527	669
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	6.187.505	6.187.505
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	5.875.187	5.962.815
<b>Beneficio básico y diluido por acción (euros)</b>	<b>0,77</b>	<b>0,11</b>

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

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

#### 10. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

##### Reservas

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Reserva legal	775	524
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.556	4.556
Otras reservas	15.662	17.317
<b>Reservas consolidadas</b>	<b>20.993</b>	<b>22.397</b>
<b>Resultado consolidado</b>	<b>4.527</b>	<b>669</b>
<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>25.520</b>	<b>23.066</b>

##### Propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la aprobada el 11 de marzo de 2021 correspondiente al resultado del ejercicio 2020, se presentan a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	919	2.512
<b>Aplicación</b>		
A reserva legal	92	251
A dividendos a cuenta	-	2.055
A dividendos	827	206
	<b>919</b>	<b>2.512</b>

##### 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

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

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

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.

#### 11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	65.888	66.403
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.076	1.432
- Periodificaciones a largo plazo	47	50
	<b>67.011</b>	<b>67.885</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 11.a)	1.045	6.969
- Otros pasivos financieros	1.278	1.043
- Proveedores	1.685	1.395
- Proveedores partes vinculadas (Nota 17)	439	331
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	340	324
- Pasivo por impuesto corriente	223	179
- Anticipos de clientes	16	7
	<b>5.031</b>	<b>10.253</b>
	<b>72.042</b>	<b>78.138</b>

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 31 de diciembre de 2021, recoge el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante derivado de la distribución del dividendo a cuenta acordada por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 17 de noviembre de 2021, que ascendió a 1.207 miles de euros (Nota 9), cuyo pago se hizo efectivo el 14 de enero de 2022.

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 31 de diciembre de 2020, recoge el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante derivado de la distribución del dividendo a cuenta acordada por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 30 de noviembre de 2020, que ascendió a 985 miles de euros (Nota 10), cuyo pago se hizo efectivo el 15 de enero de 2021.

##### a) Deudas con entidades de crédito

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 31 de diciembre de 2021	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	68.623	45	(1.735)
<b>TOTAL</b>				<b>68.623</b>	<b>45</b>	<b>(1.735)</b>

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

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

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de los siguientes préstamos a 31 de diciembre de 2020:

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

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

Con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo firmó un contrato de crédito a largo plazo por un importe máximo inicial de 76.500 miles de euros, estructurado en un Tramo A por importe de 67.872 miles de euros, un tramo B por importe de 6.500 miles de euros (tramo para la financiación del IVA derivado de la cancelación de los leasings (Nota 13.b)) y un tramo C por importe de 2.128 miles de euros.

Dicho contrato fue elevado en escritura pública el 17 de febrero de 2020, fecha en que el Grupo hizo disposición de la totalidad del tramo A, y de 5.910 miles de euros del tramo B. Con respecto al tramo C, éste fue dispuesto en su totalidad el 27 de febrero de 2020. El tramo B ha sido amortizado en su totalidad con fecha 17 de agosto de 2021.

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

Durante este ejercicio se han realizado amortizaciones de préstamo por importe de 1.027 miles de euros en relación a los tramos A y C.

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

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

A 31 de diciembre de 2021 el importe de los gastos financieros devengados asciende a 1.590 miles de euros (2020: 1.958 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2021 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados asciende a 45 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020: 59 miles de euros).

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

Por otro lado, se establece la sujeción del préstamo al cumplimiento de ratios, como es habitual para este tipo de operaciones, que están cumplidos a 31 de diciembre 2021.

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

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

Los vencimientos nominales por año del tramo A y C de esta financiación, considerando la prórroga hasta 2027, es la siguiente:

Fecha de vencimiento	Miles de euros
Año 2022	1.000
Año 2023	1.000
Año 2024	1.000
Año 2025	1.000
Año 2026	1.000
Año 2027	63.623
	<b>68.623</b>

#### b) Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

#### Días

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

	2021	2020
	54	46
	43	42
	130	135
	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
	2.615	2.083
	582	110

Total pagos realizados  
Total pagos pendientes

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Activo no corriente</b>		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	204	36
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	-
<b>Total</b>	<b>204</b>	<b>36</b>

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 58.352 miles de euros (31 de diciembre de 2020: 59.201 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el ejercicio 2021 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 168 miles de euros (31 de diciembre de 2020: -2.726 miles de euros).

Las coberturas de riesgos de tipos de interés devengaron unos ingresos financieros derivados de cancelación de los instrumentos financieros derivados asociados a los préstamos cancelados en el ejercicio 2020 por importe de 2.370 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en la cuenta de resultados consolidada, dentro del resultado financiero (Nota 16).

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.

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

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

#### 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Amortización no deducible	17	22
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por Pérdidas a Compensar del Ejercicio	93	110
<b>Total Activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4.816</b>	<b>4.838</b>

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Libertad de amortización	17.456	17.931
Ajuste valor razonable activos fijos	9.063	9.101
Leasing	17	26
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>26.536</b>	<b>27.058</b>

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

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

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

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

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

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

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2021 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 2021	17.931	9.101	26	27.058
Cargo (abono) a resultados	(475)	(38)	(9)	(522)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	17.456	9.063	17	26.536

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el ejercicio 2020 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 2020	18.416	9.110	35	27.561
Cargo (abono) a resultados	(485)	(9)	(9)	(503)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	17.931	9.101	26	27.058

#### 14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

#### 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 2021 las sociedades que componen el grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios.

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

#### 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

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

#### 16. INGRESOS Y GASTOS

##### A) Ingresos ordinarios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por segmentos se encuentra reflejado en la Nota 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	
	2021	2020
Otros arrendamientos	292	291
Conservación y reparación	848	900
Servicios profesionales independientes	565	567
Primas de seguros	229	207
Servicios bancarios	7	17
Suministros	372	290
Otros servicios	261	238
Tributos	1.234	1.255
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>3.808</b>	<b>3.766</b>

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

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

##### D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	105	116
Cargas sociales	14	16
	<b>119</b>	<b>132</b>

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.

## 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 período del Grupo, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Miles de euros	
	2021	2020
Alta Dirección	-	-
Dirección	1	1
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>

La distribución por categorías y sexo del personal del Grupo era la siguiente al término del ejercicio acabado el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	-	-	-
Dirección	-	1	1
Jefes administrativos, técnicos y de obra	-	-	-
Mandos intermedios	-	-	-
Operarios	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>

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

El Grupo no ha tenido empleados con discapacidad mayor o igual al 33% durante los ejercicios 2021 y 2020.

### E) RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Ingresos financieros</b>	<b>128</b>	<b>2.390</b>
Por intereses créditos a terceros	128	20
Por cancelación de instrumentos financieros derivados (Nota 12)	-	2.370
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2.311)</b>	<b>(2.508)</b>
Por intereses de deudas con terceros	(2.311)	(2.477)
Por intereses deudas a empresas vinculadas (Nota 17)	-	(31)
<b>Total Resultado Financiero</b>	<b>(2.183)</b>	<b>(118)</b>

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

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

#### 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros

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

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

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantenía un depósito por importe de 1.400 miles de euros para cubrir el potencial impuesto de plusvalía municipal derivado de la cancelación de los contratos de arrendamiento financiero (Notas 7 y 11), a través de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. quien procedió a su desembolso en las correspondientes entidades financieras. El importe ha sido devuelto en el primer semestre de 2021.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros

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

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

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

Miles de euros

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

#### 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.

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

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

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

La duración del contrato es de 10 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prologándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

Durante el ejercicio 2021 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 415 miles de euros (2020: 415 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

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

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

#### b. Contrato de accionistas

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

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

- Garantía de Financiación Bancaria, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete, a financiar la diferencia positiva entre (i) el importe que se amortice durante un ejercicio social en concepto de principal bajo la financiación bancaria suscrita con entidades financieras por la Sociedad para los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad y (ii) el importe de amortizaciones previstas para dicho ejercicio social en el plan de negocio.
- Garantía de Intereses Bancarios, por la que Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. se obliga y compromete frente a la Sociedad Dominante y a los accionistas desde el 1 de marzo de 2017 y hasta el 28 de febrero de 2024, a abonar la diferencia positiva entre (i) el coste financiero efectivo de la financiación bancaria suscrita por la Sociedad para los activos inmobiliarios actuales de la Sociedad o de las filiales de la Sociedad (es decir, los intereses que se devenguen bajo el principal de la referida financiación bancaria), menos los intereses generados por las posiciones activas de la Sociedad y/o por préstamos realizados por la Sociedad a terceros; y (ii) el coste financiero de aplicar un tipo de interés fijo de un 2,15% anual sobre una principal inicial de 55 millones, y con las amortizaciones previstas en el plan de negocio.

Con fecha 10 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la cancelación de todas las garantías otorgadas por el accionista mayoritario en virtud del mencionado contrato de accionistas.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen garantías ni compromisos del Ortiz Construcciones y Proyectos frente al Grupo ni sus accionistas.

#### 18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2021 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 80 miles de euros (2020: 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 mayoritario ajenos del tráfico ordinario del grupo.

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

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

#### Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

#### 19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a - 11.631 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 775 miles de euros.

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

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

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

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

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

### MEMORIA CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores
- Dividendo de ejercicio 2017 por importe de 262 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 4 de abril de 2018.
  - Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.
  - Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.
  - Dividendo de ejercicio 2020 por importe de 2.261 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 11 de marzo de 2021.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

Se detalla en el Anexo I.

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

No aplica.

### 21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 60 miles de euros (2020: 60 miles de euros) y a 11 miles de euros (2020: 11 miles de euros) por otros servicios prestados.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se ha devengado importe alguno por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad Dominante.

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

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

#### 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad Dominante ha vendido 48.077 acciones propias.

Con fecha 14 de enero de 2022 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 17 de noviembre de 2021 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1.206 miles de euros.

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

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

### ANEXO I- DETALLE DE INMUEBLES

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdetorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Tres cantos	Calle Montón de Trigo, 1, Planta Baja (Tres Cantos, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Planta Baja, LC 1 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puente de, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puente de, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Baiña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Baiña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
NAVES, LOCALES Y OTROS	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016	
Aldigavia, S.L.U.	RESIDENCIAL	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar Viejo, Madrid)	02/12/2016
	RESIDENCIAL	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	RESIDENCIAL	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	RESIDENCIAL	Huerta	Calle Huerta N°6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	RESIDENCIAL	Chopera	Calle Chopera N°2 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	PARKING	Ortega y Gasset Park	Calle Ortega y Gasset N°55 (Madrid)	01/01/2016
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Ortiz Sport Factory	Avenida de los Deportes esquina con, Calle Ciclista David Gea, s/n, 28935 (Móstoles, Madrid)	29/11/2019

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En relación al **contrato de crédito** suscrito con **Deutsche Bank AG, London Branch** el **31 de enero de 2020**, por un importe total de **70 M€**, cabe destacar; (i) la **amortización** en el mes de Agosto del **Tramo B** por importe de **5,9 M€**, correspondientes a la **financiación del IVA**, y (ii) la **liberación**, por parte de las entidades bancarias titulares de los leasings cancelados de la sociedad Aldigavia Oficinas, de los depósitos correspondientes al impuesto municipal de plusvalía, por importe de **1,4 M€**

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

Al cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **44.624 m2 de superficie terciaria, 484 viviendas y 950 plazas de aparcamiento**, que suponen una renta bruta mensual actual contratada de 0,750 millones, y por tanto una **renta bruta contratada anualizada actual de 9,004 millones** lo que supone un **incremento del 6,5%** con respecto a la contratada a cierre de 2020.

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Cierre 2021	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada (€/m2- €/vivienda)
Oficinas	55%	24.368	100%	3,539	12
Comercial	20%	8.760	91%	0,968	10
Naves	13%	5.996	90%	0,234	4
Centro Deportivo	12%	5.500	100%	0,384	6
<b>Terciario</b>	<b>100%</b>	<b>44.624</b>	<b>97%</b>	<b>5,125</b>	<b>10</b>
Paracuellos	36%	176	94%	1,051	534
Colmenar	20%	96	89%	0,568	557
VPP Alcalá	17%	80	96%	0,399	432
Chopera	17%	84	93%	0,389	427
Huerta	10%	48	94%	0,304	564
<b>Viviendas</b>	<b>100%</b>	<b>484</b>	<b>93%</b>	<b>2,712</b>	<b>506</b>
Ortega y Gasset	84%	814	100%	1,158	145
Resto Plazas	16%	136	28%	0,009	37
<b>Ortega y Gasset y Plazas</b>	<b>100%</b>	<b>950</b>	<b>90%</b>	<b>1,167</b>	

Los **resultados** del año, reflejan ya el **inicio de la recuperación**, con; el incremento en la **ocupación de las oficinas** hasta el **100%**; la **estabilidad** en los porcentajes de **ocupación del residencial** entorno al **93%**, así como el **incremento de la renta anual contratada**; y el **incremento del valor de tasación de los activos** en un **0,64%**; y la **reactivación de las ventas**. Por otro lado, ha sido necesario mantener, durante este ejercicio, el **otorgamiento de condonaciones y diferimientos** en el pago de las rentas, a aquellos arrendatarios que más afectada han visto su actividad, representando estas **condonaciones un 7%**, de la **renta anual contratada**, porcentaje que se reduce al **1%** para el caso de lo diferimientos que han afectado a la caja del ejercicio.

Cabe destacar;

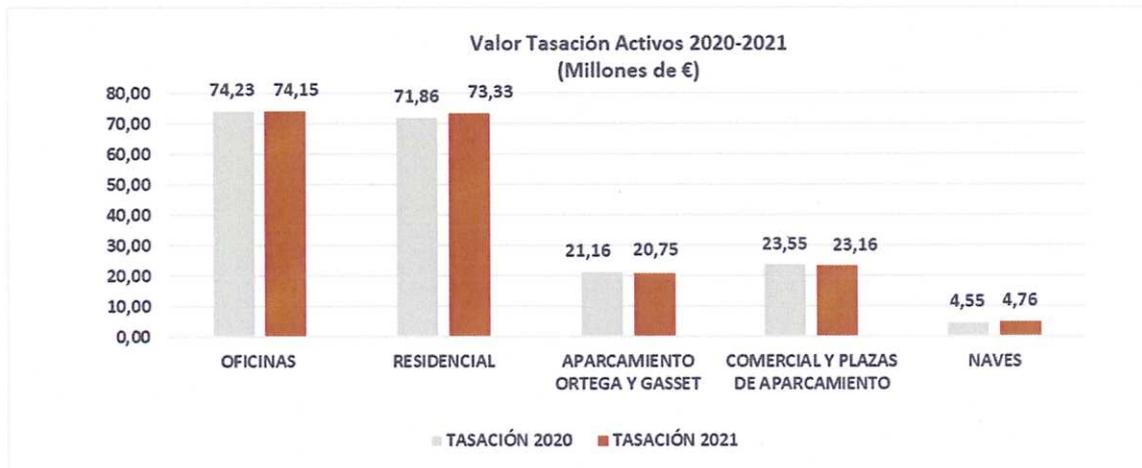
- **En el terciario;**
  - El incremento en la **ocupación** de las **oficinas** hasta el **100%** con; (i) la **firma de nuevos contratos** sobre **6.788 m2**, incluida la **apertura** de un **Centro Deportivo** de **2.555 m2** en el Centro Empresarial La Gavia y (ii) la **revisión a renta de mercado** de **1.315 m2** que han supuesto un incremento medio de la renta para dicha superficie entorno al **15%**.
  - El **incremento de la ocupación del comercial** hasta el **91%** con la **venta** de un local de **167 m2** que se encontraba vacío, y el incremento en un **3%** de la **renta** de la **Estación de Servicio**.
  - Las **naves mantienen** su nivel de **ocupación** en el **90%**, continuándose con la comercialización de la única nave vacía (608 m2).
- **En el residencial;**
  - Cierra el ejercicio con una **ocupación 93%** (2020; 89%).
  - **Incremento la renta neta** contratada en un **8%**.
  - El 55% de las viviendas con precios ajustados a mercado, quedando **pendiente de aplicar los nuevos precios de tarifa al 45% restante (197 viviendas)** en los próximos 12 meses dados sus vencimientos, y existiendo por tanto un **elevado potencial de crecimiento**.

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

- El aparcamiento Ortega y Gasset incrementa la renta contratada en un **5%**; y con respecto al Resto de Plazas, se venden un total de **9 plazas**.

El valor de la cartera de activos de la Sociedad se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2021, en **196,15 millones** de euros, lo que supone un leve incremento del 0,64%, teniendo en cuenta la venta de activos residuales (un local y 9 plazas). Las valoraciones del 2020 recogieron el impacto de la **pandemia**, principalmente, mediante un **incremento de las tasas** que se aplican a la actualización de los flujos de efectivo que arrojan los activos, entorno a un **0,25%** con respecto al 2019. En el 2021, los **activos industriales recuperan las tasas anteriores**, lo que se refleja en un incremento de su valor del **2%** y del **4,5%** respectivamente; mientras que las **oficinas y los locales comerciales mantienen las tasas del 2020**, y por tanto **mantienen también sus valores**. Las concesiones (aparcamiento de Ortega y Gasset y Centro Deportivo), recogen un leve descenso motivado, principalmente, por la reducción del plazo de la concesión en el año transcurrido.



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 **45,88 millones** de euros, un **31%**, del cual;

- Incremento acumulado por la incorporación de nuevos activos; **26,24 millones** de euros (**18%**)
- Incremento acumulado por revalorización de activos; **19,64 millones** de euros (**13%**)

Con este valor de activos, el **NAV** (Valor de Tasación menos deuda financiera neta) se sitúa en **127,52 millones** de euros, lo que supone un **NAV por acción de 20,61 euros**.

(Millones de euros)	2021
VALOR DE TASACION (GAV)	196,15
DEUDA FINANCIERA NETA	68,62
NAV	127,52
NAV POR ACCIÓN	20,61

Cabe destacar que la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2021, ha repartido entre los accionistas un importe total de **4,826 millones** de euros (**0,78 €/acción**), lo que supone una **rentabilidad bruta por reparto** para el accionista del **5%** (para un valor de compra de 15,60 euros/acción).

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

(Millones de euros)

	Fecha de Pago	Importe Bruto Total	Prima de Emisión	Dividendo
Reparto 1ER TR 2021	1-abr.-21	1,207	1,001	0,205
Reparto 2º TR 2021	15-jul.-21	1,207	1,207	
Reparto 3ER TR 2021	15-oct.-21	1,207	1,207	
Reparto 4ª TR 2021	14-ene.-22	1,207	1,207	
<b>TOTAL 2021</b>		<b>4,826</b>	<b>4,621</b>	<b>0,205</b>

Si tenemos en cuenta el **incremento anual medio del NAV por acción**, durante los 5 años de cotización sobre 15,60 €, **1,00 €/acción**, y por tanto la rentabilidad media anual para el accionista del **6,42%**, ésta, sumada a la rentabilidad bruta media anual obtenida vía **reparto de caja (5,15%** para un valor de 15,60 €/acción), supone una **rentabilidad bruta media anual del 11,57%**.

Incremento s/ 15,60 €/accion	5,01
Incremento anual medio (5 años)	1,00
<b>Rentabilidad anual media POR REVALORIZACION (15,60 €)</b>	<b>6,42%</b>
Reparto bruto Año 2017 €/acción	0,83
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,85
Reparto bruto Año 2018 €/acción	0,86
Reparto bruto Año 2020 €/acción	0,70
Reparto bruto Año 2021 €/acción	0,78
<b>Total €/accion recibidos POR REPARTO accionista</b>	<b>4,01</b>
Madia anual reparto recibido accionista	0,80
<b>Rentabilidad bruta anual media POR REPARTO (15,60 €)</b>	<b>5,15%</b>
<b>RENTABILIDAD BRUTA MEDIA ANUAL (15,60 €)</b>	<b>11,57%</b>

### 3. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

### 4. MEDIO AMBIENTE

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

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

#### 5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

A 31 de diciembre de 2021 la acción cotiza a 15,80 €. La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización (15,01 €) hasta el cierre de ejercicio se muestra en el siguiente gráfico:



Al cierre del ejercicio 2021, el 18,27% del accionariado quedó repartido entre 4 inversores institucionales, el 33,59% entre otros 140 inversores, el 43,19% propiedad de Ortiz, y un 4,95% de autocartera.

#### 6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición ha sido de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascendían a 269.888, que representaban el 4,36% del capital.

#### 7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La distribución del resultado de 2021 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 2021

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

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

#### 8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

##### Días

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

	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	54	46
Ratio de operaciones pagadas	43	42
Ratio de operaciones pendientes de pago	130	135
	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
Total pagos realizados	2.615	2.083
Total pagos pendientes	582	110

#### 9. ACTIVIDADES DE I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

#### 10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad Dominante ha vendido 48.077 acciones propias.

Con fecha 14 de enero de 2022 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 17 de noviembre de 2021 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1.206 miles de euros.

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

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

#### 11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

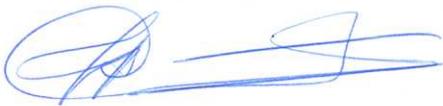
En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2022 estimamos; (i) mantener el nivel de ocupación de las oficinas en el 100% e incrementar el nivel de ocupación en el industrial al 100%; (ii) incrementar las ocupaciones en el residencial al 95%, absorbiendo el mercado, a medida que se vayan produciendo vencimientos contractuales, los incrementos de mercado, que ya comenzaron a aplicarse en este ejercicio 2021; (iii) realizar las ventas de activos residuales que no pudieron materializarse en 2021.

La Sociedad, al igual que en el 2021, continuará repartiendo a los accionistas trimestralmente en el 2022 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 2021

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 8 de febrero de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López

Fdo.: Carlos Carpintero Grande



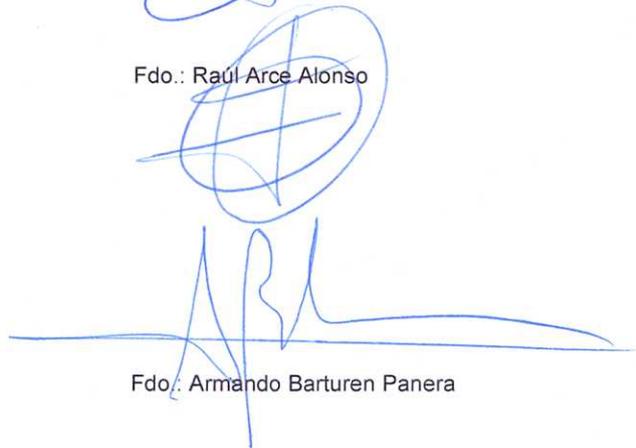
Fdo.: María Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



Fdo. Julián Moreno Sánchez  
En representación de HNPSAS



## **Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021  
Informe de gestión



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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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
---	---

<b>Valoración de las inversiones inmobiliarias</b>	
--	--

Las inversiones inmobiliarias representan un 14% 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 56% 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 16.011 miles de euros y 62.610 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2021.

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 ha registrado una reversión de deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 40 miles de euros a 31 de diciembre de 2021. El valor razonable de las inversiones 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 inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.1.

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

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 activos inmobiliarios de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.
- Hemos comprobado que las valoraciones de los activos inmobiliarios superan el valor neto contable de los mismos.

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

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

---

### Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

---

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

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

---

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

---

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

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

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

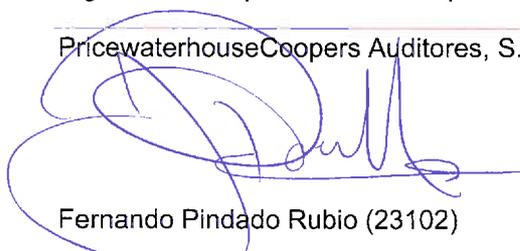
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

9 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00924

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 2021  
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

(Expresadas en miles de euros)

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

### Nota

- Balance
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de cambios en el patrimonio neto:
  - A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
  - B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria de las cuentas anuales
- 1** Actividad de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.
- 2** Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3** Criterios contables
  - 3.1. Inversiones inmobiliarias
  - 3.2. Costes por intereses
  - 3.3. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
  - 3.4. Activos financieros
  - 3.5. Derivados financieros y cobertura contable
  - 3.6. Patrimonio neto
  - 3.7. Pasivos financieros
  - 3.8. Subvenciones recibidas
  - 3.9. Impuestos corrientes y diferidos
  - 3.10. Prestaciones a los empleados
  - 3.11. Provisiones y pasivos contingentes
  - 3.12. Reconocimiento de ingresos
  - 3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
  - 3.14. Transacciones entre partes vinculadas
  - 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 4** Gestión del riesgo financiero
- 5** Inversiones inmobiliarias
- 6** Análisis de instrumentos financieros
  - 6.1 Análisis por categorías
  - 6.2 Análisis por vencimientos
- 7** Participaciones en empresas del grupo y asociadas
- 8** Activos financieros a coste amortizado
- 9** Activos financieros a coste
- 10** Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- 11** Capital y prima de emisión
- 12** Reservas y resultados de ejercicios anteriores
- 13** Instrumentos financieros derivados
- 14** Aplicación de resultados
- 15** Pasivos financieros
  - 15.1 Deudas con entidades de crédito
  - 15.2 Aplazamiento de pago a proveedores
- 16** Impuestos diferidos
- 17** Ingresos y gastos
- 18** Impuesto sobre beneficios y situación fiscal
- 19** Resultado financiero
- 20** Contingencias
- 21** Consejo de Administración y Alta Dirección
- 22** Otras operaciones con partes vinculadas
- 23** Honorarios de auditoría de cuentas
- 24** Información medioambiental
- 25** Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012 y por la Ley 11/2021
- 26** Hechos posteriores al cierre

Anexo I: Inversiones Inmobiliarias

Informe de Gestión del ejercicio 2021

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>109.481</b>	<b>113.202</b>
Inversiones inmobiliarias	5	16.011	16.554
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		93.231	96.434
Instrumentos de patrimonio	7 y 9	62.610	62.610
Créditos a empresas	6, 8 y 22	30.621	33.824
Inversiones financieras a largo plazo		235	209
Derivados	6 y 13	36	6
Otros activos financieros	6 y 8	199	203
Activos por impuesto diferido	16	4	5
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.756</b>	<b>1.789</b>
Existencias		4	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		579	345
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6 y 8	341	112
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6, 8 y 22	238	233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		942	922
Créditos a empresas	6, 8 y 22	942	922
Inversiones financieras a corto plazo		4	9
Otros activos financieros	6 y 8	4	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	227	513
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>111.237</b>	<b>114.991</b>

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>79.863</b>	<b>84.081</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>79.795</b>	<b>84.040</b>
Capital	11	28.772	28.772
Prima de emisión	11	65.759	70.380
Reservas	12	(10.693)	(11.131)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11	(4.962)	(4.438)
Resultado del ejercicio	14	919	2.512
Dividendo a cuenta	14	-	(2.055)
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	13	<b>21</b>	<b>(9)</b>
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>47</b>	<b>50</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>29.536</b>	<b>29.320</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>11.032</b>	<b>11.524</b>
Deudas con entidades de crédito	6 y 15	10.704	10.797
Otros pasivos financieros	6 y 15	328	727
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	6, 15 y 22	<b>17.683</b>	<b>16.929</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	16	<b>821</b>	<b>867</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.838</b>	<b>1.590</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.381</b>	<b>1.156</b>
Deudas con entidades de crédito	6 y 15	169	171
Otros pasivos financieros	6 y 15	1.212	985
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>457</b>	<b>434</b>
Proveedores	6 y 15	160	136
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6, 15 y 22	183	46
Acreedores varios	6 y 15	-	1
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	6 y 15	5	5
Pasivo por impuesto corriente	18	12	9
Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	97	237
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>111.237</b>	<b>114.991</b>

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2021	2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	17	<b>1.375</b>	<b>1.429</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	17	<b>399</b>	<b>415</b>
<b>Gastos de personal</b>	17	<b>(119)</b>	<b>(132)</b>
Sueldos, salarios y similares		(105)	(116)
Cargas sociales		(14)	(16)
<b>Otros gastos de explotación</b>	17	<b>(985)</b>	<b>(983)</b>
Servicios exteriores		(802)	(815)
Tributos		(183)	(168)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>(311)</b>	<b>(361)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	5	<b>18</b>	<b>(1.088)</b>
Deterioros y pérdidas		40	(1.088)
Resultados por enajenaciones y otras		(22)	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(1)</b>	<b>5</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>379</b>	<b>(712)</b>
Ingresos financieros	19	1.381	3.867
Gastos financieros	19	(845)	(643)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>536</b>	<b>3.224</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>915</b>	<b>2.512</b>
Impuestos sobre beneficios	18	4	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	14	<b>919</b>	<b>2.512</b>

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

### A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EXPRESADO EN MILES DE EUROS)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas	2021	2020
<b>Resultado del ejercicio</b>	14	<b>919</b>	<b>2.512</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
Coberturas de flujos de efectivo		30	(9)
Efecto impositivo		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>30</b>	<b>(9)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	(3)
Efecto impositivo		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(3)</b>	<b>(3)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>946</b>	<b>2.500</b>

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

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

B. ESTADO TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EXPRESADO EN MILES DE EUROS)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital social (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 12)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 14)	Dividendo a cuenta (Nota 14)	Ajustes por cambio de valor (Nota 13)	Subvención, donaciones y legados	TOTAL
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	28.772	72.274	(11.310)	-	1.016	(568)	-	53	90.237
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	2.512	-	(9)	(3)	2.500
<b>Otras operaciones con socios y propietarios</b>	-	(1.894)	-	(4.438)	(914)	(1.487)	-	-	(8.733)
- Distribución de prima de emisión	-	(1.894)	-	-	-	-	-	-	(1.894)
- Distribución de dividendo	-	-	-	-	(914)	(1.487)	-	-	(2.401)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(4.438)	-	-	-	-	(4.438)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	179	-	(102)	-	-	-	77
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	102	-	(102)	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	77	-	-	-	-	-	77
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	28.772	70.380	(11.131)	(4.438)	2.512	(2.055)	(9)	50	84.081
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	919	-	30	(3)	946
<b>Otras operaciones con socios y propietarios</b>	-	(4.621)	-	(524)	(2.261)	2.055	-	-	(5.351)
- Distribución de prima de emisión	-	(4.621)	-	-	-	-	-	-	(4.621)
- Distribución de dividendo	-	-	-	-	(2.261)	2.055	-	-	(206)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	(524)	-	-	-	-	(524)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	438	-	(251)	-	-	-	187
- Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	251	-	(251)	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	187	-	-	-	-	-	187
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	28.772	65.759	(10.693)	(4.962)	919	-	21	47	79.863

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



## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en miles de euros)

	Nota	2021	2020
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		915	2.512
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(246)</b>	<b>(1.778)</b>
Amortización del inmovilizado	5	311	361
Imputación de subvenciones		(3)	(3)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(18)	1.088
Ingresos financieros	19	(1.381)	(3.867)
Gastos financieros	19	845	643
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.341)</b>	<b>(20)</b>
Existencias		(4)	
Deudores y otras cuentas a cobrar		(234)	246
Acreedores y otras cuentas a pagar		20	37
Cobro de intereses		-	20
Pago de intereses		(373)	(212)
Otros activos y pasivos		(568)	(92)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(182)	(63)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(672)</b>	<b>714</b>
<b>B) Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		-	<b>(14.877)</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	(14.877)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3.431</b>	-
Inversiones inmobiliarias		49	-
Créditos a empresas vinculadas		3.382	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>3.431</b>	<b>(14.877)</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto</b>		<b>(3.939)</b>	<b>(7.088)</b>
<b>Pagos</b>		<b>(3.939)</b>	<b>(7.088)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		(524)	(4.438)
Distribución prima de emisión		(3.415)	(2.650)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.526</b>	<b>20.520</b>
<b>Emisión:</b>		<b>1.688</b>	<b>26.938</b>
Deudas con entidades de crédito		-	11.351
Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.688	15.587
<b>Devolución y amortización:</b>		<b>(162)</b>	<b>(6.418)</b>
Deudas con entidades de crédito		(162)	(417)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(6.001)
<b>Dividendos</b>		<b>(632)</b>	<b>1.208</b>
Pago de dividendos		(1.191)	(1.984)
Cobro de dividendos		559	3.192
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(3.045)</b>	<b>14.640</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(286)</b>	<b>477</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>513</b>	<b>36</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>227</b>	<b>513</b>

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

##### a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2021, 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 115.208 miles de euros y 4.527 miles de euros respectivamente (2020: 115.676 miles de euros y 699 miles de euros respectivamente).

##### b) Régimen regulatorio

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

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.****MEMORIA DEL EJERCICIO 2021  
(Expresada en miles de euros)**

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

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

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

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

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

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

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios producidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el real Decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa (Ver nota de transición 2.g.).

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 2021 y 2020 ha procedido a formular

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)).

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

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la sociedad el 8 de febrero de 2022 y se espera que sean aprobadas sin modificación.

#### **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 2021 y 2020. 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 requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad.

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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).

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

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

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

#### Valor razonable de derivados

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

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

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

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

#### **c. Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

#### **d. Empresa en funcionamiento**

Como puede observarse en el balance, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 82 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha continuado llevando a cabo la compra de autocartera con el excedente de tesorería. La Dirección de la Sociedad tiene prevista la venta de la misma según un horizonte temporal en función de las necesidades de tesorería de la Sociedad. Las acciones cotizan en BME Growth (Antiguo MAB), pudiendo disponer de ellas si fuera necesario para el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad a corto plazo.

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

#### e. Agrupación de partidas

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

#### f. Principios contables no obligatorios

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

#### g. Cambios en las políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente a la siguiente partida:

- a) Instrumentos financieros
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

#### a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Coste:** Esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
  - Las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Miles de euros			
Categorías del RD 1514/2007	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Total
Categorías del RD 1/2021	AF a coste amortizado	AF a Coste	Total
<b>Reclasificaciones</b>			
<b>Activos financieros – 1 enero 2021</b>			
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007	35.303	62.610	97.913
Créditos, derivados y otros	35.303	62.610	97.913
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	35.303	62.610	97.913

Miles de euros		
Categorías del RD 1514/2007	Débitos por operaciones comerciales	Total
Categorías del RD 1/2021	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
<b>Reclasificaciones</b>		
<b>Pasivos Financieros – 1 enero 2021</b>		
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007	29.797	29.797
Créditos, derivados y otros	29.797	29.797
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	29.797	29.797

No ha habido impacto en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

#### Derivados y actividades de cobertura:

En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por aplicar los nuevos criterios para la contabilidad de coberturas aprobados en el RD 1/2021. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 13 de estas cuentas anuales.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

No se ha detectado impacto significativo en los ingresos por ventas y prestación de servicios

### 3. CRITERIOS CONTABLES

#### 3.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

	Años	2021	2020
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).

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 3.2. Costes por intereses

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

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

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

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

Quando 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. Activos financieros

##### a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

##### Valoración inicial

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

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

##### Valoración posterior

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

#### Deterioro de valor

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

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

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

#### b) Activos financieros a coste

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

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

#### Valoración inicial

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

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

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

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.****MEMORIA DEL EJERCICIO 2021  
(Expresada en miles de euros)**Valoración posterior

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

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

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 3.5. Derivados financieros y cobertura contable

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

##### Cobertura de los flujos de efectivo

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

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

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

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

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

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

#### 3.6. Patrimonio neto

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 3.7. Pasivos financieros

##### a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

##### Valoración inicial

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

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

##### Valoración posterior

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

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

#### 3.8. Subvenciones recibidas

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

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

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

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

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.****MEMORIA DEL EJERCICIO 2021  
(Expresada en miles de euros)****3.9. Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas 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 cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

**3.11. Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

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

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

#### Provisiones para clientes de dudoso cobro

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

#### **3.12. Reconocimiento de ingresos**

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

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

#### Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos.

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

#### Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

#### Ingresos por intereses

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

#### Ingresos por dividendos

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

### 3.13. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

#### Arrendataria del arrendamiento operativo

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

#### Arrendador del arrendamiento operativo

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

### 3.14. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

#### 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

## 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

### 4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad y sus sociedades dependientes Aldigavia Oficinas, S.L.U, Aldigavia, S.A.U., Ortega y Gasset Park, S.A.U. y El Arce de Villalba, S.L.U. llevaron a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total de 76.500 miles de euros, que supuso la cancelación de la deuda preexistente (Nota 15.1).

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

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, la Sociedad ha continuado con su política de contratación de instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP (Nota 13).

La exposición a riesgo de tipo de interés al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deuda con tipo de interés variable no cubierta por derivados financieros	-	-
Endeudamiento de la Sociedad	10.873	10.968
<b>Deuda expuesta a riesgo de tipo de interés (%)</b>	-	-

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

#### b) Riesgo de crédito

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

#### c) Riesgo de liquidez

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

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

#### 4.2 Otros Riesgos

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las entidades. Aunque durante el ejercicio 2021 los progresos en la vacunación de la población general han avanzado muy positivamente, las perspectivas económicas son difíciles de prever.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros, que se describen a continuación:

##### - Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, la Sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto apenas alterados. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

##### - Riesgo de liquidez:

El proceso de reestructuración de la deuda financiera llevada a cabo por 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. en el ejercicio 2020 permitió minimizar su exposición al riesgo de liquidez.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2021 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 227 miles de euros. Asimismo, el 93% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente la Sociedad tendrá lugar en 2025 y/o años posteriores (Nota 15.1).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. Las tasaciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2021 contemplan en sus hipótesis los potenciales impactos de la COVID-19. Las valoraciones realizadas por expertos independientes, principalmente se encuentran afectadas por modificaciones de las tasas de descuento de los flujos de caja de las valoraciones en comparación con las del ejercicio 2020 (Nota 5).

Asimismo, no se han detectado cambios de valor significativos en el resto de los activos y pasivos del balance que se deriven de los posibles efectos de la COVID-19.

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

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

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

#### 4.3 Estimación del valor razonable

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

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

	31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	6	-	6
<b>Total Activos</b>	-	<b>6</b>	-	<b>6</b>

- Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (tales como los derivados cotizados en bolsa y títulos de patrimonio neto) se basa en precios de cotización del mercado al final del ejercicio sobre el que se informa. El precio de cotización del mercado usado para activos financieros mantenidos por el grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.
- Nivel 2: El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados OTC) se determina usando técnicas de valoración que maximizan el uso de variables observables del

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

mercado y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables significativas requeridas para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

- Nivel 3: Si una o más de las variables significativas no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los títulos de patrimonio neto sin cotización oficial.

La política de la Sociedad es reconocer las transferencias entre los niveles de jerarquía de valor razonable al final del ejercicio sobre el que se informa. No ha habido transferencias de niveles en los ejercicios 2021 y 2020.

#### Técnicas de valoración usadas para determinar los valores razonables

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

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

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

## 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

2020	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Mobiliario	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2020:</b>					
Coste	8.632	9.434	1.383	16	<b>19.465</b>
Amortización acumulada	-	(840)	(613)	(9)	<b>(1.462)</b>
<b>Valor contable</b>	<b>8.632</b>	<b>8.594</b>	<b>770</b>	<b>7</b>	<b>18.003</b>
Dotación para amortización	-	(218)	(141)	(2)	<b>(361)</b>
<b>Amort. acumulada a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>(1.058)</b>	<b>(754)</b>	<b>(11)</b>	<b>(1.823)</b>
(Dotación)/Reversión deterioro de valor	-	(1.088)	-	-	<b>(1.088)</b>
<b>Det. acumulado a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>(1.088)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.088)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020:</b>					
Coste	8.632	9.434	1.383	16	<b>19.465</b>
Amortización acumulada	-	(1.058)	(754)	(11)	<b>(1.823)</b>
Deterioro acumulado	-	(1.088)	-	-	<b>(1.088)</b>
<b>Valor contable</b>	<b>8.632</b>	<b>7.288</b>	<b>629</b>	<b>5</b>	<b>16.554</b>

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

Las bajas producidas durante el ejercicio 2021 corresponden a la venta de un local y nueve plazas de garaje por importe de 446 miles de euros, que dieron lugar a una pérdida por importe de 22 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias

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

Durante el ejercicio 2020 se dotaron unas pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.088 miles de euros.

#### Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 16 años.

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	1.573	1.342
Entre uno y dos años	1.532	1.289
Entre dos y tres años	1.426	1.289
Entre tres y cuatro años	1.325	1.203
Entre cuatro y cinco años	1.291	1.106
Más de cinco años	7.991	8.065
	<b>15.138</b>	<b>14.294</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### Bienes bajo arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen inversiones inmobiliarias bajo arrendamiento financiero.

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2021, existen activos inmobiliarios por un valor contable de 16.012 miles de euros (2020: 16.554 miles de euros) en garantía de un crédito, cuyo saldo asciende a 10.873 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (2020: 10.698 miles de euros) (Nota 15).

#### Seguros

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

#### 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	
	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por arrendamiento	1.375	1.429
Otros ingresos	189	203
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(333)	(314)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(25)	(62)
	<b>1.206</b>	<b>1.256</b>

## 6. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1 Análisis por categorías

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

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	30.820	34.027	30.820	34.027
Derivados de cobertura contable (Nota 13)	36	6	36	6
	<b>30.856</b>	<b>34.033</b>	<b>30.856</b>	<b>34.033</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

Miles de euros

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 8)	1.525	1.276	<b>1.525</b>	<b>1.276</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	227	513	<b>227</b>	<b>513</b>
	<b>1.752</b>	<b>1.789</b>	<b>1.752</b>	<b>1.789</b>

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 15)	10.704	10.797	18.011	17.656	<b>28.715</b>	<b>28.453</b>
	<b>10.704</b>	<b>10.797</b>	<b>18.011</b>	<b>17.656</b>	<b>28.715</b>	<b>28.453</b>

Miles de euros

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 15)	169	171	1.560	1.173	<b>1.729</b>	<b>1.344</b>
	<b>169</b>	<b>171</b>	<b>1.560</b>	<b>1.173</b>	<b>1.729</b>	<b>1.344</b>

#### 6.2 Reclasificaciones de activos y pasivos financieros

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 6.3 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Miles de Euros

Activos financieros						
2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas:</b>						
- Créditos a empresas (Nota 22)	942	-	30.621	-	-	31.563
<b>Inversiones financieras:</b>						
- Derivados (Nota 13)	-	-	-	36	-	36
- Otros activos financieros	4	1	27	5	47	203
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
- Clientes por ventas y prestación de servicios	332	-	-	-	-	332
- Clientes, partes vinculadas (Nota 22)	247	-	-	-	-	247
<b>1.525</b>	<b>1</b>	<b>30.648</b>	<b>41</b>	<b>47</b>	<b>118</b>	<b>32.381</b>

Miles de Euros

Pasivos financieros							
2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total	
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	162	162	162	162	162	10.063	10.873
- Otros pasivos financieros	1.212	2	40	8	69	209	1.540
<b>Deudas con partes vinculadas (Nota 22)</b>	-	-	17.683	-	-	-	17.683
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
- Proveedores	160	-	-	-	-	-	160
- Proveedores, partes vinculadas (Nota 22)	183	-	-	-	-	-	183
- Acreedores varios	-	-	-	-	-	-	-
- Personal	5	-	-	-	-	-	5
<b>1.722</b>	<b>164</b>	<b>17.885</b>	<b>170</b>	<b>231</b>	<b>10.272</b>	<b>30.444</b>	

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 7. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

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

2021

Miles de euros

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

2020

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	(10.983)	(4.631)	(14)	16.194	2.669
Aldigavia, S.A.U.	3.801	693	(640)	377	(19)	19.618	480
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	68	1.411	277	(657)	-	9.288	43
El Arce de Villalba, S.L.U.	3	-	12.024	219	(7)	17.100	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	6	-	248	(193)	-	410	-

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

#### 8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

##### No corriente:

Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)  
Otros activos financieros

##### Activos Financieros a corto plazo:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios  
Clientes, empresas vinculadas (Nota 22)  
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 22)  
Otros activos financieros

##### Total activos financieros

Miles de euros	
31/12/2021	31/12/2020
30.621	33.824
199	203
<b>30.820</b>	<b>34.027</b>
341	112
238	233
942	922
4	9
<b>1.525</b>	<b>1.276</b>
<b>32.345</b>	<b>35.303</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

La Sociedad no ha reclasificado ningún activo financiero a coste amortizado en vez de a su valor razonable durante el ejercicio.

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

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

*B*

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Hasta 3 meses	579	345
Entre 3 y 6 meses	-	-
	<b>579</b>	<b>345</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas comerciales a cobrar no han sufrido una pérdida por deterioro.

El resto de las cuentas incluidas en "Activos financieros a coste amortizado" no han sufrido deterioro del valor.

#### 9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE

##### Participaciones en empresas del grupo

*A*

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes (Ver nota 7):

*J*

	Miles de euros
	Instrumentos de Patrimonio
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>62.610</b>
Altas	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>62.610</b>
Altas	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>62.610</b>

El detalle de las participaciones en empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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%

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Tesorería	227	513
	<b>227</b>	<b>513</b>

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

No existen restricciones de disponibilidad del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre del 2021 y 2020.

#### 11. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

##### a) Capital y Prima de emisión

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Capital escriturado	28.772	28.772
Prima de emisión	65.759	70.380
	<b>94.531</b>	<b>99.152</b>

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

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

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

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

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

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

Con fecha 10 de marzo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2020. La distribución se

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 994 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2020.

Con fecha 18 de junio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2020 por un importe de 900 miles de euros, cuyo pago fue realizado el 15 de julio de 2020.

El accionista mayoritario de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa del 43,19% (a 31 de diciembre de 2020: 47,78%).

Adicionalmente, a 31 de diciembre 2021, Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad del 1,22% a través de la participación que mantiene en su sociedad asociada Viario A-31, S.A (2020: 1,29%).

#### b) Prima de emisión

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

#### c) Acciones en patrimonio propias

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio de ejercicio	269.888	4.438	-	-
Disminuciones/ventas	(70.557)	(1.144)	-	-
Aumentos/compras	106.966	1.668	269.888	4.438
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>306.297</b>	<b>4.962</b>	<b>269.888</b>	<b>4.438</b>

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición ha sido de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascendían a 269.888, que representaban el 4,36% del capital.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 4.962 miles de euros (31 de diciembre de 2020: 4.438 miles de euros).

Las acciones propias en posesión de la Sociedad no superan el 20% de su capital social.

## 12. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

El detalle de las reservas y resultados de ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
- Reserva legal	775	524
- Reservas voluntarias	(11.468)	(11.655)
	<b>(10.693)</b>	<b>(11.131)</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

#### Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se encuentra totalmente dotada.

### 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
	<b>Activo</b>	<b>Activo</b>
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	36	6
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>6</b>
Menos parte no corriente:		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	-
<b>Parte no corriente</b>	<b>36</b>	<b>6</b>
<b>Parte corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### a) Permutas de tipo de interés

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

Los importes del principal notional de los contratos de permuta de tipo de interés pendientes a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 10.341 miles de euros (2020: 10.491 miles de euros).

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 30 miles de euros (31 de diciembre de 2020: -9 miles de euros).

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

#### 14. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	919	2.512
<b>Aplicación</b>		
A reserva legal	92	251
A dividendos a cuenta	-	2.055
A dividendos	827	206
	<b>919</b>	<b>2.512</b>

#### Dividendos a cuenta

En el ejercicio 2021 no se ha distribuido a los accionistas dividendo a cuenta.

#### Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

#### 15. PASIVOS FINANCIEROS

##### Pasivos financieros a coste amortizado

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	10.704	10.797
Otros pasivos financieros	328	727
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 22)	17.683	16.929
<b>Total débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	<b>28.715</b>	<b>28.453</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.1)	169	171
Otros pasivos financieros	1.212	985
Proveedores	160	136
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 22)	183	46
Acreedores varios	-	1
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5	5
<b>Total débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	<b>1.729</b>	<b>1.344</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar:</b>	<b>30.444</b>	<b>29.797</b>

El valor contable de las deudas corrientes se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del ejercicio 2021, recoge el importe a pagar a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2021, que asciende a 1.207 miles de euros (Nota 14 y 22). El pago se ha hecho efectivo el 14 de enero de 2022.

Este mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2020 recogía 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 30 de noviembre de 2020, que ascendía a 985 miles de euros (Nota 14 y 22). El pago se hizo efectivo el 15 de enero de 2021.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### 15.1.- Deudas con entidades de crédito

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

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

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal 31 de diciembre de 2020	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	11.294	9	(335)
<b>TOTAL</b>				<b>11.294</b>	<b>9</b>	<b>(335)</b>

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad y sus sociedades dependientes llevaron a cabo un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch que ha supuesto la cancelación de la deuda preexistente.

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

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

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

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato correspondientes a la Sociedad ascendieron a 445 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 98 miles de euros ha sido ya imputados como gasto financiero a la cuenta de pérdidas y ganancias. (2020: 75 miles de euros).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha realizado amortizaciones de préstamo por importe de 162 miles de euros en relación a los tramos A y C (2020: 57 miles de euros).

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

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

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

A 31 de diciembre los gastos financieros devengados ascendían a 245 miles de euros (2020: 217 miles de euros)

Al 31 de diciembre de 2021 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 8 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020: 9 miles de euros).

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

Los tramos A y C se conceden por un plazo de 5 años prorrogable a 7. El 93% del capital no será exigible hasta el 18 de marzo de 2025. El 7% restante se amortizará periódicamente en cuotas trimestrales durante toda la vida del préstamo.

El contrato de financiación de la Sociedad está sujeto a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves. La Sociedad cumplió los ratios a 31 de diciembre de 2021.

Los vencimientos nominales por año del tramo A y C de esta financiación, considerando la prórroga hasta 2027, es la siguiente:

Fecha de vencimiento	Miles de euros
Año 2022	162
Año 2023	162
Año 2024	162
Año 2025	162
Año 2026	162
Año 2027	10.322
	<b>11.132</b>

#### 15.2.- Periodo medio de pago a proveedores

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

#### Días

	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	38	55
Ratio de operaciones pagadas	33	53
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	67
	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
Total pagos realizados	677	894
Total pagos pendientes	194	85

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.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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.

#### 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

##### 16.1.- Activos por impuestos diferidos

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Amortización contable no deducible en los ejercicios 2013 y 2014	4	5
<b>Total Activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

El movimiento durante el ejercicio 2021 y 2020 en los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

	Miles de euros	
	Amortización no deducible	Total
<b>Activos por impuestos diferidos:</b>		
Saldo a 1 de enero de 2020	7	7
Cargo (abono) a resultados	(2)	(2)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

##### 15.2.- Pasivos por impuestos diferidos

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

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>		
Libertad de amortización	821	867
<b>Total pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>821</b>	<b>867</b>

El movimiento durante los ejercicios 2021 y 2020 en los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
	Leasing	Libertad de amortización	Total
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>			
Saldo a 1 de enero de 2020	2	920	922
Cargo (abono) a resultados	-	(55)	(55)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2</b>	<b>865</b>	<b>867</b>

#### 17. INGRESOS Y GASTOS

##### a. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5. Todos los inmuebles se encuentran situados en España.

##### b. Otros ingresos de explotación

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

##### c. Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Conservación y reparación	82	101
Servicios de profesionales independientes	527	520
Primas de seguros	32	33
Servicios bancarios	1	7
Suministros	24	24
Otros servicios	135	130
Tributos	184	168
<b>Total</b>	<b>985</b>	<b>983</b>

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

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

##### d. Gastos de personal.

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y similares	105	116
Cargas sociales	14	16
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>132</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

El número medio de personas empleadas por categorías durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Alta Dirección	-	-
Dirección	1	1
Jefes administrativos y comerciales	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal de la sociedad al cierre de el ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	-	-	-
Dirección	-	1	1
<b>Total empleados</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	-	-	-
Dirección	-	1	1
<b>Total empleados</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) a 31 de diciembre de 2021 ni 2020.

#### 18. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

#### 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 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde el ejercicio 2017.

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 2021.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### Créditos y débitos con administraciones públicas

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Saldos acreedores</b>		
Pasivo por impuesto corriente	12	9
Otras deudas con las Administraciones Públicas	97	237
<b>Total saldos acreedores:</b>	<b>109</b>	<b>246</b>

#### 19. RESULTADO FINANCIERO

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Ingresos financieros</b>		
Por participaciones en empresas del grupo (Nota 7 y 21)	559	3.192
Por intereses de créditos a empresas vinculadas (Nota 21)	694	675
Por intereses con terceros	128	-
	<b>1.381</b>	<b>3.867</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por intereses de deudas con terceros	(473)	(296)
Por intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 21)	(372)	(347)
	<b>(845)</b>	<b>(643)</b>
	<b>536</b>	<b>3.224</b>

#### 20. CONTINGENCIAS

##### Pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene pasivos contingentes.

#### 21. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Durante el ejercicio 2021 el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 80 miles de euros (2020: 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

#### 22. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

##### Compra de bienes y recepción de servicios

**Compras / recepción de servicios:**  
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.  
Agrícola El Casar, S.L.U.  
**Total compras / recepción de servicios:**

Miles de euros	
2021	2020
444	437
2	19
<b>446</b>	<b>456</b>

##### Venta de bienes y prestación de servicios

**Ventas / prestación de servicios:**  
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.  
Fortem Integral, S.L.  
Aldigavia, S.A.U.  
Aldigavia Oficinas, S.L.U.  
Ortega y Gasset Park, S.A.U.  
El Arce de Villalba, S.A.U.  
Ortiz Sport Factory, S.L.U.  
**Total Ventas / prestación de servicios:**

Miles de euros	
2021	2020
497	480
17	36
64	123
86	167
27	52
27	25
7	1
<b>724</b>	<b>884</b>

##### Ingresos y gastos de naturaleza financiera

**Gastos de intereses de préstamos:**  
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.  
El Arce De Villalba, S.A.U.  
Ortega y Gasset Park, S.A.U.  
Aldigavia, S.A.U.  
**Total**

Miles de euros	
2021	2020
-	31
169	175
-	141
203	-
<b>372</b>	<b>347</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Ingresos de participaciones en empresas del grupo:</b>		
Aldigavia Oficinas S.L.U.	-	2.669
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	-	43
Aldigavia, S.A.U.	340	480
El Arce de Villalba, S.L.U.	219	-
<b>Ingresos de intereses de préstamos:</b>		
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	93	99
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	20
Aldigavia oficinas, S.L.U.	498	460
Aldigavia, S.A.U.	-	96
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	103	-
<b>Total</b>	<b>1.253</b>	<b>3.867</b>

Con fecha 13 de mayo de 2021, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de Aldigavia, S.A.U., la distribución de un dividendo por importe de 340 miles de euros (2020: 480 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 23 de junio de 2021.

Con fecha 13 de mayo de 2021, la Sociedad aprobó en calidad de Socio Único de El Arce de Villalba, S.A.U. la distribución de un dividendo por importe de 219 miles de euros (2020: 0 miles de euros), que fue satisfecho a Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. con fecha 25 de junio de 2021.

Durante el ejercicio 2021 no se ha aprobado distribución de dividendos de Aldigavia Oficinas, S.L.U. (2020: 2.669 miles de euros).

Durante el ejercicio 2021 no se ha aprobado distribución de dividendos de Ortega y Gasset Park, S.A. (2020: 43 miles de euros).

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

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Clientes empresas vinculadas:</b>		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	24	7
Fortem Integral, S.L.	5	15
Aldigavia, S.A.U.	64	64
Aldigavia Oficinas, S.L.	85	86
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	27	27
El Arce de Villalba, S.A.U.	27	27
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	7	7
<b>Clientes empresas vinculadas:</b>	<b>238</b>	<b>233</b>

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Proveedores empresas vinculadas:</b>		
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	168	46
Agrícola El Casar, S.L.U.	2	-
Compañía Internacional de Construcción y Diseño, S.A.U.	12	-
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>46</b>

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### Créditos y préstamos con empresas vinculadas

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

	Miles de euros		
	31 de diciembre de 2020		
	Créditos a empresas vinculadas a largo plazo	Créditos a empresas vinculadas a corto plazo	Préstamos de empresas vinculadas a largo plazo
Aldigavia Oficinas, S.L.U.	24.776	-	-
Aldigavia, S.A.U.	-	-	(7.552)
El Arce de Villalba, S.A.U.	-	-	(9.377)
Ortega y Gasset, S.A.U.	5.258	-	-
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	-	-	-
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	3.790	922	-
<b>TOTAL</b>	<b>33.824</b>	<b>922</b>	<b>(16.929)</b>

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 2021 asciende a 22.633 miles de euros (2020: 24.776 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 enero de 2017 la Sociedad firmó un contrato de línea de crédito con la sociedad participada Aldigavia, S.A.U. cuyo saldo a 31 de diciembre de 2021 asciende a -8.076 miles de euros (2020: -7.552 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.

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 2021 asciende a 4.795 miles de euros (2020: 5.258 miles de euros). El vencimiento del préstamo está previsto para el 28 de febrero de 2024. Los intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizable.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, en el marco de la transacción de compra de la sociedad Ortiz Sport Factory, S.A.U., Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. firmó un contrato por el que los antiguos accionistas le cedieron los créditos que mantenían frente a la sociedad objeto de compraventa. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene frente a Ortiz Sport Factory, S.A.U.:

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

- Un contrato de crédito con fecha de vencimiento 28 de febrero de 2024 por un importe dispuesto de 3.193 miles de euros (2020: 3.790 miles de euros), cuyos intereses se devengan diariamente al 2,15% y se liquidan trimestralmente, siendo los mismos capitalizables.
- Un contrato de préstamo participativo con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2021 por importe de 942 miles de euros (2020: 922 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.

#### Otros pasivos financieros con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene una cuenta a pagar a sus accionistas derivada de la distribución de la prima de emisión y dividido a cuenta descrita en las notas 10 y 15.

#### Contratos con Accionistas

##### a. Contrato de gestión

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

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

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

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

La duración del contrato es de 10 años (hasta el 28 de febrero de 2027), prologándose automáticamente por periodos anuales sucesivos, salvo que alguna de las partes notifique lo contrario con una antelación mínima de dos meses a la finalización del período contractual en vigor.

Con fecha 11 de junio de 2019 se ha firmado una adenda a dicho contrato para incorporar al mismo a las sociedades El Arce de Villaiba, 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 2021 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 415 miles de euros (2020: 415 miles de euros), que han sido recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

#### b. Contrato de accionistas

Con fecha 8 de junio de 2017 todos los accionistas de la Sociedad suscribieron un contrato con el objeto de reglar 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 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.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 no existen garantías ni compromisos de Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. frente a la Sociedad ni sus accionistas ya que fueron canceladas con fecha 10 de marzo de 2020 por la Junta General de Accionistas.

#### 23. HONORARIOS DE AUDITORÍA DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 32 miles de euros (2020: 32 miles de euros). Los honorarios devengados por otros servicios prestados durante el ejercicio 2021 ascienden a 11 miles de euros (2020: 11 miles de euros).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han devengado importe alguno por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de otros servicios prestados a la Sociedad.

#### 24. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de la sociedad dominante Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal ascienden a -11.631 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Las reservas de la Sociedad procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 775 miles de euros.

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

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

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

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores

- Dividendo de ejercicio 2017 por importe de 262 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 4 de abril de 2018.
- Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.
- Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.
- Dividendo de ejercicio 2020 por importe de 2.261 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 11 de marzo de 2021.

- 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.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### MEMORIA DEL EJERCICIO 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Se detalla en el Anexo I.

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

No aplica.

#### 26. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad ha vendido 48.077 acciones propias.

Con fecha 14 de enero de 2022 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2021 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1.206 miles de euros.

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

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 <sup>a</sup> 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 París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles I	Calle Puente de I, 2 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Robles III	Calle Puente de I, 25 (Madrid)	01/01/2016
Naves, Locales y Otros	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

A cierre de año, la Sociedad cuenta con un total de **16.571 m2** de superficie terciaria y **136 plazas** de aparcamiento, que suponen una **renta bruta contratada anualizada** actual de **1,454 millones**.

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021**

	% Tipología	Superficie nº Viv./nº Plazas	% Ocupación Media 2020	Renta Anual Contratada (Millones €)	Renta Media Mensual Contratada (€/m2/plaza)
Oficinas	18%	3.028	100%	0,413	11
Comercial	46%	7.547	91%	0,798	10
Naves	36%	5.996	90%	0,234	4
<b>Terciario</b>	<b>100%</b>	<b>16.571</b>	<b>91%</b>	<b>1,445</b>	<b>8</b>
Resto Plazas	100%	136	28%	0,009	37
<b>Resto Plazas</b>	<b>100%</b>	<b>136</b>	<b>28%</b>	<b>0,009</b>	<b>37</b>

Los **resultados** del año, reflejan ya el **inicio de la recuperación**, con; la **estabilidad** en los porcentajes de **ocupación del terciario** en el **91%**, así como un leve **incremento de la renta anual contratada** del **1%**; el **incremento del valor de tasación de los activos** en un **0,97%**; y la **reactivación de las ventas**. Por otro lado, ha sido necesario mantener, durante este ejercicio, el **otorgamiento de condonaciones y diferimientos** en el pago de las rentas, a aquellos arrendatarios que más afectada han visto su actividad, representando estas **condonaciones** un **2%**, de la **renta anual contratada**, porcentaje que se incrementa al **5%** para el caso de lo diferimientos que han afectado a la caja del ejercicio.

Cabe destacar;

- o Las **oficinas** mantienen el nivel de ocupación del **100%**.
- o El **incremento de la ocupación del comercial hasta el 91%** con la **venta** de un local de **167 m2** que se encontraba vacío, y el incremento en un **3%** de la **renta** de la **Estación de Servicio**.
- o Las **naves** mantienen su nivel de **ocupación en el 90%**, continuándose con la comercialización de la única nave vacía (608 m2).

El valor de la cartera de activos de la Sociedad se sitúa, según valor de tasación a 31 de diciembre de 2021, en 29,41 millones de euros, lo que supone un **leve incremento** del 0,64%, teniendo en cuenta la venta de activos residuales (un local y 9 plazas). Las **valoraciones del 2020** recogieron el **impacto** de la **pandemia**, principalmente, mediante un **incremento de las tasas** que se aplican a la **actualización** de los flujos de efectivo que arrojan los activos, entorno a un **0,25%** con respecto al 2019. **En el 2021, los activos residenciales e industriales recuperan las tasas anteriores**, lo que se refleja en un **incremento de su valor del 4.5%**; mientras que las **oficinas y los locales comerciales mantienen las tasas del 2020**, y por tanto **mantienen también sus valores**.

El incremento total acumulado del valor de la cartera desde el inicio de la cotización de la Sociedad, es de 3,81 millones de euros, un 14,89%.

**3. GESTIÓN DE RIESGOS**

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

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

La nota 4 de la Memoria adjunta recoge en detalle la gestión del riesgo financiero del Grupo.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

#### 4. MEDIO AMBIENTE

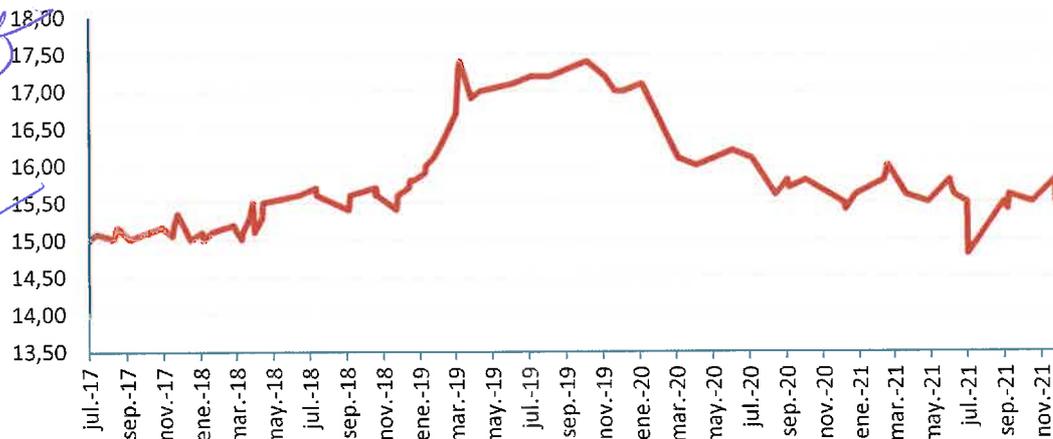
Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses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

#### 5. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

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

A 31 de diciembre de 2021 la acción cotiza a 15,80 €. 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:

Evolución Precio Cotización



Al cierre del ejercicio 2021, el 18,27% del accionariado quedó repartido entre 4 inversores institucionales, el 33,59% entre otros 140 inversores, el 43,19% propiedad de Ortiz, y un 4,95% de autocartera.

#### 6. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

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

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias, cuyo coste medio de adquisición ha sido de 16,46 euros por acción. A 31 de diciembre de 2020 las acciones en manos de la Sociedad ascendían a 269.888, que representaban el 4,36% del capital.

#### 7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La propuesta de distribución del resultado de 2021 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

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

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

	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	38	55
Ratio de operaciones pagadas	33	53
Ratio de operaciones pendientes de pago	54	67

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	677	894
Total pagos pendientes	194	85

#### 9. ACTIVIDADES DE I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2020.

#### 10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 10 de enero de 2022, la Sociedad ha vendido 48.077 acciones propias.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

Con fecha 14 de enero de 2022 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2021 correspondiente al cuarto trimestre por importe de 1.206 miles de euros.

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

#### 11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

En base a la estrategia de negocio de la Sociedad, el objetivo continuará siendo maximizar la obtención de rentas asociadas y contener el gasto de explotación de los activos. En esta línea, para el ejercicio 2022 estimamos; (i) mantener los niveles de ocupación del terciario oficinas en el 100% e incrementar la ocupación de las naves hasta el 100% (ii) realizar las ventas de activos residuales que no pudieron materializarse en 2021.

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

El Consejo de Administración de la Sociedad mercantil Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., en su reunión de fecha 8 de febrero de 2022, 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 2021, 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



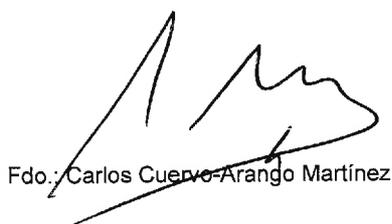
Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo. Julián Moreno Sánchez  
En representación de HNPSAS



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



# PROPERTIES

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

## Grado de Cumplimiento de la Previsión de Rentas Netas del ejercicio 2021.

El pasado 9 de febrero de 2021 la Sociedad publicó una actualización de la previsión de rentas netas del ejercicio 2021, manteniendo la previsión para el periodo 2022-2025, siendo estas previsiones las que a continuación se detallan;

	Miles de Euros				
	2021	2022	2023	2024	2025
Renta neta (*)	9,014	9.800	9.881	9.871	10.100

(\*) *La renta neta se define como la renta bruta obtenida de la explotación de un activo inmobiliario menos los gastos netos de explotación.*

*La renta bruta se calcula como los ingresos procedentes del alquiler más el precio de venta de activos/cesiones de plazas de aparcamiento más los cánones obtenidos por la explotación de aparcamientos.*

*Los gastos netos de explotación se calculan como los gastos brutos inherentes a la explotación de un activo menos los gastos repercutidos a los arrendatarios o cesionarios de plazas de garaje, según contrato.*

A continuación, se detalla el grado de cumplimiento de las Rentas Netas del ejercicio 2021;

Miles de Euros	Rentas Netas 2021	Previsión Rentas Netas 2021	Grado Cumplimiento
Rentas Netas Explotación	7,418	8,062	92%
Ventas Activos Residuales/Cesiones	0,250	0,952	26%
<b>Total</b>	<b>7,668</b>	<b>9,014</b>	<b>85%</b>

A lo largo del ejercicio, se han **incrementado** considerablemente los **porcentajes de ocupación**, alcanzándose niveles del **97% en el terciario** y del **93% en el residencial** (frente al 91% y al 89% con el que se cerraba el 2020, respectivamente).

Sin embargo, **no se han podido alcanzar los objetivos de rentas netas**, debido principalmente a; (i) el otorgamiento de mayores condonaciones de las previstas en el pago de las rentas a aquellos arrendatarios que se han visto más afectados por la pandemia; (ii) la aplicación del RD-ley 11/2020 y sus sucesivas prórrogas, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, entre ellas, la prórroga

# PROPERTIES

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

extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda, sin que hayan podido aplicarse los incrementos de rentas previstos, y (iii) a los periodos de carencia otorgados a los nuevos contratos de arrendamiento firmados para el ejercicio 2021.

Con respecto a las **ventas de activos residuales** vacíos (locales comerciales y plazas de aparcamiento), las realizadas durante el ejercicio, se **sitúan por debajo de lo previsto**, a pesar de que **se incrementan un 100% con respecto al ejercicio anterior**, debido principalmente a la situación del sector de retail.

Por todo ello, el **grado de cumplimiento** de la previsión de rentas del ejercicio 2021 asciende al **85%**.

# PROPERTIES

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

## Valor de Tasación de Activos a 31 de diciembre de 2021

La Sociedad ha solicitado al experto independiente, Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa, S.A.), una actualización de la valoración de su cartera de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2021. La mencionada valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado aplicando la metodología RICS de acuerdo con las IVS, bajo la hipótesis de "Valor de Mercado" (GAV), definido como: "Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

De acuerdo con la anterior, al **31 de diciembre de 2021**, la valoración de los activos inmobiliarios ascendió a un total de **196.146.600 euros**.

El detalle de los valores de mercado (RICS) a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente (datos en miles de euros):

Inmueble	Valor de Mercado (RICS)
<b>Edificios de Oficinas</b>	<b>74.151</b>
2.91 en Avda. Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	23.347
2.72 en Avda. Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	20.771
2.50 en C/ Entrepeñas 45 (Madrid)	20.553
Santa María Magdalena (Madrid)	9.480
<b>Edificios de Residencial</b>	<b>73.328</b>
Paracuellos del Jarama (Madrid)	25.294
Colmenar Viejo (Madrid)	16.086
Alcalá de Henares (Madrid)	10.420
Chopera (Collado Villalba-Madrid)	13.033
Huerta (Collado Villalba-Madrid)	8.495
<b>Aparcamiento Ortega y Gasset (Madrid)</b>	<b>20.750</b>
<b>Estación de Servicio (Madrid)</b>	<b>7.769</b>
<b>Centro Deportivo Body Factory (Móstoles-Madrid)</b>	<b>5.003</b>
<b>Supermercado Aldi (El Casar, Guadalajara)</b>	<b>2.988</b>

# PROPERTIES

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

Inmueble	Valor de Mercado (RICS)
<b>Naves</b>	<b>4.758</b>
Nave Torres Quevedo (Madrid)	2.994
Nave Industrial Baña (Asturias)	996
Nave Industrial Fortem (Guadalajara)	768
<b>Locales y Plazas</b>	<b>7.400</b>
Local y plazas de garaje Las Rosas (Madrid)	159
Locales Gran via de Hortaleza (Madrid)	705
Local y plazas de garaje El Mirador de La Vaguada (Madrid)	2.021
Locales y plazas de garaje Espartales (Alcalá de Henares, Madrid)	1.143
Local y plazas de garaje Sidney (Madrid)	797
Locales y plazas de garaje Atenas (Madrid)	1.029
Local y plazas de garaje Paris (Madrid)	761
Local y plazas de garaje Robles I (Madrid)	305
Locales Robles III (Madrid)	261
Plazas de garaje Álamos (Madrid)	187
Plazas de garaje Colmenar 13.2 (Madrid)	32
<b>TOTAL</b>	<b>196.147</b>

El resumen de la información anterior se presenta a continuación (cantidades expresadas en miles de euros):

Inmueble	Valor de Mercado (RICS)
Edificios de Oficinas	74.151
Viviendas	73.328
Aparcamiento y Otros	36.510
Locales y Plazas	7.400
Naves	4.758
<b>TOTAL</b>	<b>196.147</b>

# PROPERTIES

GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avda. del Ensanche de Vallecas, 44

28051 Madrid

## Estructura organizativa y el sistema de control interno

Tal y como se recoge en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a la negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad está obligada a comunicar al Mercado junto con la información anual la información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de sus obligaciones de información con el Mercado.

La Sociedad incluyó dicha información en el Documento Informativo de Incorporación de fecha julio de 2017. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2021, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios significativos desde su incorporación al Mercado. En este sentido, los administradores y la dirección de la Sociedad los considera apropiados, adjuntando una copia de los mismos a continuación:

### INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio sobre información a suministrar por empresas incorporadas a la negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El objetivo de este anexo es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Cabe señalar que Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la “**Sociedad**” o “**GOP**”) firmó en fecha 1 de marzo de 2017 un contrato de gestión con Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (el “**Gestor**”), en virtud del cual el Gestor 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.

La Sociedad dispone, por tanto, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado a través del Gestor.

La intención de la Sociedad es disponer de cierres trimestrales proforma y cierres semestrales revisados.

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44**

**28051 Madrid**

A continuación, se realiza una descripción en detalle de la estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, que, como se ha señalado anteriormente, se realizará principalmente a través del Gestor.

## **2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado Sistema de Control Interno de la Información, así como de su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, y de la incorporación en su caso de aquellos procesos que puedan pasar a ser significativos en el futuro.

### **2.2. HERRAMIENTAS PARA ASEGURAR UN ENTORNO DE CONTROL CONFIABLE:**

#### **2.2.1. Código ético y de conducta**

La Sociedad dispone de un Código Ético y de Conducta que constituye la expresión formal de los valores y principios que deben regir la conducta de GOP y de las personas sujetas al mismo en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de sus funciones, y en sus relaciones laborales, comerciales y profesionales, con la finalidad de lograr una ética empresarial universalmente aceptada.

Tanto GOP como el Gestor son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Código. Por este motivo, se entrega una copia a cada uno de los empleados, que deberán devolver firmada y mediante la cual se comprometen a cumplir con lo establecido en el mismo.

El Código Ético y de Conducta de GOP incluye un apartado en el que se recogen los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores. Este apartado establece una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente, así como en el tratamiento de información privilegiada, información relevante, documentos informativos e Información financiera periódica.

#### **2.2.2. Manual del Sistema de Control de la Información**

La Sociedad cuenta con un Manual del Sistema de Control Interno de la Información Financiera para transmitir correctamente los criterios de actuación aplicables y los sistemas de información empleados en tales procesos al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, así como cualquier otra información pública presentada en el mercado.

#### **2.2.3. Canal de denuncias**

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, GOP dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir,

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44**

**28051 Madrid**

de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la misma.

GOP adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia.

Los canales establecidos son los siguientes:

- A través del canal de denuncias habilitado en la página web de la Sociedad
- Correo electrónico (info@grupoortizproperties.com)
- Correo postal. (Grupo Ortiz Properties, Comité de código ético, Avda/ Ensanche de Vallecas 44, 28051 Madrid España)

## 2.2.4. Formación

El Departamento de Recursos Humanos del Gestor se asegura de que sus empleados reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos. Dicha formación es impartida por empresas especializadas de formación, especialistas externos que imparten cursos en materias de interés para los empleados.

## 2.3. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

El Sistema de Gestión de Riesgos de GOP, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado en base a la actividad principal de GOP, tratando de identificar los riesgos asociados a los objetivos de negocio que pueden afectar a la Sociedad.

La evaluación de riesgos realizada, permite analizar el impacto de los potenciales eventos de riesgo en la consecución de objetivos relacionados con la fiabilidad de la información financiera.

Adicionalmente se han considerado como relevantes aquellos procesos para los que se ha exigido a los emisores un pronunciamiento explícito respecto a su grado de desarrollo.

Los procesos definidos como relevantes para su desarrollo en el alcance del sistema de Control Interno de la Información son: (i) ingresos, (ii) inversiones inmobiliarias, (iii) tesorería, (iv) cierre contable y reporting.

Estos procesos han sido documentados incluyendo los siguientes aspectos:

- Matriz de riesgos y controles en la que se identifican la totalidad de los riesgos y controles atribuidos al proceso, que son utilizados de base para monitorizar el grado de cumplimiento de los procedimientos implantados.
- Narrativas de los procesos, identificando la naturaleza de las transacciones y de las operaciones, de modo que se refleje un entendimiento total del proceso.

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44**

**28051 Madrid**

Anualmente se realizará una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, incorporando si fuese necesario aquellos procesos que pudiesen resultar significativos en el futuro como consecuencia de cambios que se produzcan en la Sociedad, así como cualquier actualización necesaria debida a cambios en los procesos, regulación o de cualquier otra índole.

### **3. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Toda la información que se suministre al mercado deberá ser autorizada para su publicación, siguiendo las siguientes pautas:

- El Departamento de Consolidación y Auditoría del Gestor centraliza la elaboración de la información financiera periódica que es sometida a revisión.
- Un miembro ejecutivo del Consejo de Administración asume la responsabilidad de revisar y contrastar la información que va a ser remitida al público.
- El Asesor Registrado procede a una segunda revisión de la información, en el ámbito de la Circular 4/2020.
- El Consejo de Administración revisa y aprueba la comunicación de la información.
- El responsable del Departamento de Relaciones Institucionales realizará la comunicación (remisión de información oficial a los mercados, nota de prensa, participación en medios informativos, etc.)

#### **3.1. DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA**

La Sociedad ha realizado una Matriz de Riesgos y Controles así como la narrativa para cada uno de los procesos considerados relevantes referidos a la elaboración de la información financiera.

La estructura de la matriz de riesgos y controles incluye los siguientes campos: denominación, descripción del riesgo, descripción del control asociado, evidencia de la ejecución del control (personas que supervisan), tipo de control (clave, preventivo o detectivo/ automático o manual), responsables del control y frecuencia.

#### **3.2. PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CON FORMATOS HOMOGÉNEOS**

La Sociedad está en disposición de distribuir la siguiente información al mercado, regulada por las Circulares de BME Growth:

- (i) Información periódica coordinada por el Asesor Registrado (tanto semestral como anual)
- (ii) Información privilegiada y otra de interés para los inversores
- (iii) Otras informaciones (Participaciones singificativas, Información sobre operaciones societarias...)

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44  
28051 Madrid**

Para asegurar que la información presentada sea homogénea, GOP dispone de un Manual de Políticas Contables en el que se recogen un conjunto de principios, normas y procedimientos específicos que se utilizan para la preparación y elaboración de los estados financieros, en el que se detallan los criterios, normas de valoración y políticas contables a aplicar.

### 3.3. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

El Gestor dispone de un *software* de contabilidad y consolidación de reconocido prestigio que permite la obtención periódica de información financiera de forma homogénea y continuada a lo largo del tiempo, asegurando su integridad y corrección.

Asimismo, los equipos del Gestor disponen de mecanismos para prevenir la utilización fraudulenta o no permitida, a través de restricciones a los accesos a los sistemas que evitan accesos no autorizados o modificaciones de programas que puedan afectar a la integridad, completitud y fiabilidad de la información financiera.

## **4. ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Con el objetivo de asegurar el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno se han definido una serie de procedimientos para supervisar el proceso de elaboración de la información financiera.

La supervisión de los componentes del Sistema de Control Interno, responsabilidad del Consejo de Administración, requiere la revisión de su diseño y su eficacia operativa, la cual se centra en las áreas de mayor riesgo y sobre los controles definidos como claves.

Para ello, el Consejo de Administración realiza un proceso de revisión anual, que tiene como objetivo garantizar que los controles del Sistema de Control Interno están vigentes, son eficientes y suficientes, y han sido ejecutados durante todo el período.

La revisión consistirá en verificar que los controles existen y funcionan, que existe una adecuada segregación de funciones en los procesos, que los controles clave han operado de manera efectiva y que las evidencias del control se adecúan a lo establecido en la Matriz de Riesgos y Controles.

Asimismo, la actividad de supervisión del Consejo de Administración consistirá también en revisar, analizar y comentar la información financiera y del Sistema de Control Interno con el asesor registrado y los auditores externos, para asegurar que los criterios contables aplicados son correctos y la información suministrada es completa y consistente con las operaciones, y que el Sistema de Control Interno es adecuado para la consecución de sus objetivos y ha funcionado eficientemente a lo largo del período objeto de análisis.

El proceso de supervisión del Sistema de Control Interno incluye la validación del Modelo del Sistema de Control Interno de acuerdo con los principios aprobados por el Consejo de Administración, la revisión y evaluación del proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada y la planificación de los procesos a revisar durante el siguiente período.

Una vez concluida la evaluación y supervisión de los controles, se documentan los resultados obtenidos, existiendo tres tipos de conclusiones:

# PROPERTIES

**GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Avda. del Ensanche de Vallecas, 44**

**28051 Madrid**

- (i) Efectivo: el control mitiga el riesgo y funciona de manera correcta.
- (ii) Inefectivo: el control no mitiga el riesgo o ha operado de forma inadecuada.
- (iii) No aplica: el control no ha aplicado durante el ejercicio, ya que no se han llevado a cabo operaciones que den lugar al riesgo para el que se ha diseñado.

Las conclusiones son comunicadas al Consejo de Administración de GOP, quien tratará las deficiencias o incidencias detectadas elaborando el correspondiente plan de remediación.

La Sociedad ha decidido no constituir una Comisión de Auditoría, ya que sus funciones han sido asumidas por el Consejo de Administración.

## **5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

GOP y el Gestor cuentan con los siguientes expertos independientes que colaboran en la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas: todas las cuentas individuales de las sociedades del Grupo GOP y las cuentas consolidadas están sometidas a la revisión del auditor de cuentas.
- Asesores fiscales y legales: la Sociedad cuenta con los servicios de varios terceros expertos en las materias para obtener el asesoramiento necesario.