

**Orbis Properties SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

Informe de gestión consolidado del ejercicio 2023

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

Al accionista único de Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Orbis Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 4 de la memoria consolidada) 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 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	
<p>El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias asciende a 206.600.168,26 euros a 31 de diciembre de 2023 y constituyen, aproximadamente, un 92% de los activos del Grupo a dicha fecha.</p>	<p>Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias se corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.</p>
<p>El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición o su coste de producción menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 5.4 de la memoria consolidada. Cuando existen indicios de deterioro, el Grupo analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable.</p>	<p>Respecto a las pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p>
<p>Según se indica en las notas 5.4 y 7 de la memoria consolidada, para obtener el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido efectuada conforme a estándares internacionales. En el ejercicio 2023, el Grupo ha registrado un deterioro en las inversiones inmobiliarias por importe de 23.329.625,18 euros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada. • Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Sociedad al valorador y que se han utilizado en la valoración.
<p>Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 5.4 de la memoria consolidada.</p>	<p>Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas en relación con este aspecto.</p>
<p>Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.</p>	<p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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 el 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 existe 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.

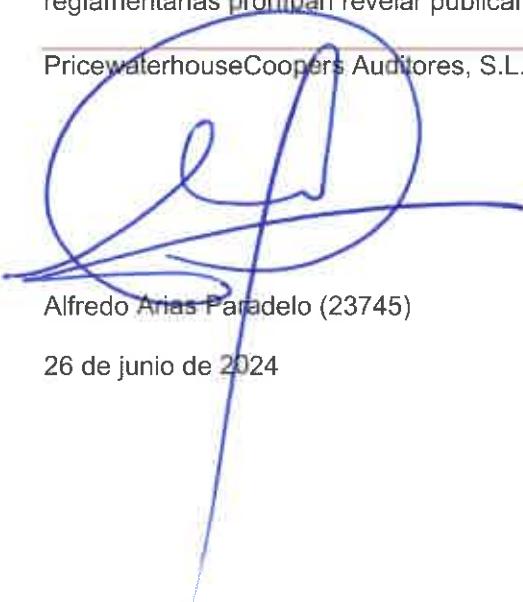
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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)



Alfredo Arias Paradelo (23745)

26 de junio de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/17702

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
y sociedades dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. A. G.' or a similar initials.

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023.....	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023.....	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023.....	5
MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	
1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	6
2. RÉGIMEN SOCIMI	8
3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	10
4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS..	14
5. CRITERIOS CONTABLES.....	16
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE	36
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	37
8. ACTIVOS FINANCIEROS	42
9. PASIVOS FINANCIEROS	44
10. FONDOS PROPIOS	56
11. SITUACIÓN FISCAL	61
12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.....	62
13. INGRESOS Y GASTOS	64
14. PARTES VINCULADAS.....	66
15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN	71
16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	72
17. OTRA INFORMACIÓN.....	74
18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE	75
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009), MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021	75
20. INFORMACIÓN SEGMENTADA	76
21. OTROS RIESGOS.....	78
22. HECHOS POSTERIORES	78

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		212.864.246,79	239.186.875,09
III. Inversiones inmobiliarias.	7	206.600.168,26	231.437.969,95
V. Inversiones financieras a largo plazo.	8	6.264.078,53	7.748.905,14
Derivados.	8	4.369.835,10	6.166.118,30
Otros activos financieros		1.894.243,43	1.582.786,84
B) ACTIVO CORRIENTE		10.683.192,51	22.298.239,93
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	8	2.820.557,86	2.552.022,54
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	8	316.496,50	26.331,97
Otros deudores.	11	2.340.728,55	2.524.674,73
Otros créditos con las administraciones públicas	8	163.332,81	1.015,84
IV. Inversiones financieras a corto plazo	8	668.910,21	3.462.427,96
Derivados a corto plazo		668.910,21	3.462.427,96
V. Periodificaciones a corto plazo.	8	1.918.311,84	1.128.063,75
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		5.275.412,60	15.155.725,68
TOTAL ACTIVO (A+B)		223.547.439,30	261.485.115,02

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
A) PATRIMONIO NETO		14.563.966,34	44.890.116,44
A-1) Fondos propios.		9.363.146,56	34.808.571,11
I. Capital.	10	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital escriturado.		5.000.000,00	5.000.000,00
III. Reservas y resultados de ejercicios anteriores.	10	(44.106.938,28)	(29.178.309,72)
V. Otras aportaciones de socios.	10	74.425.249,36	73.915.509,40
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.	10	(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
A-2) Ajustes por cambios de valor.		5.200.819,78	10.081.545,33
II. Otros ajustes por cambios de valor	9.3 y 10	5.200.819,78	10.081.545,33
B) PASIVO NO CORRIENTE		133.299.497,06	189.731.141,51
II. Deudas a largo plazo.		133.299.497,06	145.711.549,34
Deudas con entidades de crédito.	9	129.944.459,75	142.399.614,35
Otros pasivos financieros.	8 y 9	3.355.037,31	3.311.934,99
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	9 y 14	-	44.019.592,17
Otras deudas.		-	44.019.592,17
C) PASIVO CORRIENTE		75.683.975,90	26.863.857,07
III. Deudas a corto plazo.	9	4.588.461,49	4.298.535,00
Deudas con entidades de crédito.	9	4.588.461,49	4.298.535,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	9 y 14	64.118.630,68	16.615.765,26
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		6.976.883,73	5.949.556,81
Proveedores.	9	6.435.554,12	5.398.385,60
Otros acreedores.	9	4.769,33	53.633,03
Otras deudas con las administraciones públicas	11	536.560,28	497.538,18
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		223.547.439,30	261.485.115,02

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que consta de 22 Notas, adjuntos.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

(Expresada en Euros)

	Notas de la Memoria	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	13, 1	17.075.537,41	16.365.754,73
Prestaciones de servicios.		17.075.537,41	16.365.754,73
Otros ingresos de explotación		3.316,48	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.316,48	-
Otros gastos de explotación		(10.056.567,89)	(10.142.986,52)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(2.781,78)
Otros gastos de gestión corriente	13, 2	(10.056.567,89)	(10.140.204,74)
Amortización del inmovilizado	6, 7	(2.711.207,60)	(2.904.354,76)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(23.329.625,18)	(12.499.857,66)
Deterioros y pérdidas.	7	(23.329.625,18)	(12.499.857,66)
Otros resultados	7	13.361,75	154.584,26
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(19.005.185,03)	(9.026.859,95)
Gastos financieros	13	(6.880.663,25)	(5.841.444,67)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13	(69.300,54)	(60.274,69)
Cartera de negociación y otros		(69.300,54)	(60.274,69)
Diferencias de cambio	13	(15,70)	(49,26)
Otras diferencias de cambio		(15,70)	(49,26)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(6.949.979,49)	(5.901.768,62)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	10	(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que consta de 22 Notas, adjuntos.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

(Expresado en Euros)

A. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

		Notas de la Memoria	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022
A)	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	10	(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
	II. Por coberturas de flujos de efectivo.		(4.880.725,55)	8.992.526,88
B)	TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (I+II+III+IV+V+VI)	8 y 10.6	(4.880.725,55)	8.992.526,88
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas			
C)	TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (VII+VIII+IX+X+XI)		-	-
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(30.835.890,07)	(5.936.101,69)
	Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		(30.835.890,07)	(5.936.101,69)
	Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		-	-

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que consta de 22 Notas, adjuntos.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

(Expresado en Euros)

B. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

	Capital (Nota 10.1)	Reservas y resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 10.2 y 10.3)	Otras aportaciones de socios (Nota 10.4)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Nota 10.5)	Ajustes por cambios de valor (Nota 10.6)	Total
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	5.000.000,00	(24.343.035,00)	72.049.539,00	(2.969.304,32)	1.089.018,45	50.826.218,13
I. Total ingresos y gastos consolidados	-	-	-	(14.928.628,57)	8.992.526,88	(5.936.101,69)
I. Reconocidos.						
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(1.865.970,40)	1.865.970,40	-	-	-
III. Distribución de dividendos (-).	-	(1.865.970,40)	1.865.970,40	-	-	-
IV. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	(2.969.304,32)	-	2.969.304,32	-	-
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	5.000.000,00	(29.178.309,72)	73.915.509,40	(14.928.628,57)	10.081.545,33	44.890.116,44
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	(29.178.309,72)	73.915.509,40	(14.928.628,57)	10.081.545,33	44.890.116,44
I. Total ingresos y gastos consolidados	-	-	-	(25.955.164,52)	(4.880.725,55)	(30.835.890,07)
I. Reconocidos.						
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	509.739,96	-	-	509.739,96
VII. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	509.739,96	-	-	509.739,96
VI. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	(14.928.628,57)	-	14.928.628,57	-	-
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	5.000.000,00	(44.106.938,29)	74.425.249,36	(25.955.164,52)	5.200.819,78	14.563.966,33

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que consta de 22 Notas, adjuntas.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023

(Expresado en Euros)

	Notas	1 de enero a 31 de diciembre de 2023	1 de enero a 31 de diciembre de 2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(25.955.165)	(14.928.629)
Ajustes del resultado.		32.990.812	21.305.981
Amortización del inmovilizado	6 y 7	2.711.208	2.904.355
Correcciones valorativas por deterioro	7	23.329.625	12.499.858
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	7 y 13	-	-
Ingresos financieros	13	-	-
Gastos financieros	13	6.880.663	5.841.445
Diferencias de cambio	13	16	49
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	13	69.301	60.275
Cambios en el capital corriente.		(977.559)	4.444.332
Deudores y otras cuentas a cobrar		(268.535)	(1.459.135)
Otros activos corrientes		(386.183)	(373.308)
Acreedores y otras cuentas a pagar		237.079	1.372.163
Otros activos y pasivos no corrientes		(559.919)	4.904.611
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.903.343)	(3.366.646)
Pagos de intereses	9 y 14	(6.750.379)	(3.366.646)
Cobros de intereses		3.847.036	-
Pagos por impuesto de sociedades	11	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.		3.154.746	7.455.039
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones.		(1.189.669)	(543.417)
Inversiones inmobiliarias.	7	(1.189.669)	(543.417)
Otros activos financieros.		-	-
Cobros por desinversiones		-	-
Inversiones inmobiliarias.		-	-
Otros activos financieros		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión.		(1.189.669)	(543.417)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		509.740	-
a) Aportaciones del socio Único	10	509.740	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(12.355.130)	(2.985.052)
a) Emisión			
Deudas con entidades de crédito	9	561.882	1.865.970
Otras deudas		-	(813.038)
b) Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	9	(12.917.012)	(3.073.308)
Otras deudas		-	(964.675)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.		(11.845.390)	(2.985.052)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(9.880.313)	3.926.570
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio.		15.155.726	11.229.155
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio.		5.275.413	15.155.726

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que consta de 22 Notas, adjuntos.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

La sociedad Orbis Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad dominante") se constituyó como Sociedad Limitada en España, por un periodo de tiempo indefinido, el día 5 de julio de 2018 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 2.939 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.755, folio 196, hoja M-672.592. Su número de identificación fiscal es B88149810. Su domicilio social se encuentra en la Calle Príncipe de Vergara 112, 28002, Madrid.

En el momento de su constitución, los socios de la sociedad TMF PARTICIPATIONS HOLDING (SPAIN), S.L. y TMF SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN, S.L. aportaron 3.000,00 euros.

Con fecha 7 de agosto de 2018 la Sociedad fue adquirida por la sociedad EPISO 4 REBOUND HOLDING, constituida y existente de conformidad con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 1, Allée Scheffer, L-2520, ciudad de Luxemburgo con número B226628. Dicha sociedad tiene asignado el N.I.F. N0186570H.

Ese mismo día, es decir, 7 de agosto de 2018, la Sociedad fue declarada Unipersonal, siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de agosto de 2018.

El día 19 de septiembre de 2018 el Socio Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes (Nota 3) 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 Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de la constitución de cada sociedad.

En la misma fecha del 19 de septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad adoptó la decisión de modificar el objeto social de la Sociedad, de modo que en adelante tuviese el siguiente tenor literal:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sujetas 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 participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tenga como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sujetas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de 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.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras Sociedades con objeto idéntico o análogo.

Mediante escritura de fecha 19 de septiembre de 2018 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 4.041 de su protocolo la Sociedad Dominante modificó su régimen de distribución de dividendos con el objeto de adecuar la política de distribución de dividendos a requerimientos según lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI).

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018.

En fecha 3 de abril de 2020, en virtud de la escritura con número de protocolo 1372 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único del 26 de marzo de 2020, se produjo un aumento de capital de la Sociedad Dominante por importe de 4.997.000,00 euros mediante la emisión de 4.997.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000.000 íntegramente suscritas y desembolsadas con cargo a reservas (otras aportaciones de socios) con el objeto de dar cumplimiento a las condiciones del régimen SOCIMI (Nota 2).

Adicionalmente, el 3 de abril de 2020, y en virtud de la escritura con número de protocolo 1373 del Notario Antonio de la Esperanza Rodríguez, de acuerdo con la decisión de Socio Único de la Sociedad Dominante del 26 de marzo de 2020, se produjo su conversión a Sociedad Anónima, convirtiéndose de esa manera las participaciones en acciones, así como el cambio de denominación. Por consiguiente, la Sociedad pasó de llamarse Newsoms Invest, S.L. a llamarse Orbis Properties SOCIMI, S.A., habiéndose obtenido el preceptivo informe de experto independiente emitido con fecha 26 de marzo de 2020.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dominante se rige por un Consejo de Administración formado por los siguientes miembros (en adelante, el actual "Órgano de Administración"):

Presidente

D. Nicolas Andreas Keiser

Consejero

Dña. Anne-Julie Bellaize

Consejero

D. Jean-Philippe Jean Jacques Blangy

La Sociedad dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo ORBIS PROPERTIES SOCIMI (en adelante el "Grupo").

El Grupo ORBIS PROPERTIES SOCIMI quedó constituido el 7 de agosto de 2018 como consecuencia de la adquisición en dicha fecha, por parte de la Sociedad Dominante, de las sociedades dependientes indicadas en la Nota 3.



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

La Sociedad dominante, a través de su socio único EPISO 4 Rebound Holding pertenece al grupo EPISO 4 Luxembourg Holding, sociedad ubicada en Luxemburgo. La sociedad luxemburguesa a su vez pertenece a un grupo de inversores denominado European Property Investors Special Opportunities 4 LP ubicado en Reino Unido.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo Orbis Properties SOCIMI es el Euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en las presentes notas están reflejados en euros, salvo que se especifique expresamente lo contrario.


Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

En línea con lo comentado en la Nota 18, y dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio consolidado, la situación financiera consolidada y los resultados consolidados. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas con respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. cotiza en el Euronext, Paris, bajo el ISIN ES0105490009 habiendo sido admitida a cotización el 30 de julio de 2020.

2. RÉGIMEN SOCIMI

La Sociedad dominante y sus 5 sociedades dependientes, se encuentran reguladas por la Ley 11/2021. En 2021, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 11/2021, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2021 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de Inversión:

-Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

-Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2021.

-Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

-Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2021.

-Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

-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 la Ley 11/2021.

-Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2021, 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 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 en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información: (véase nota 4.4). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad, estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a los socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los importes que se facilitan respecto a los activos y pasivos totales son los siguientes. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento:

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades 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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global, no auditadas, son las siguientes:

31/12/2023					
Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	934.236,53
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	3.268.878,63
Orbis Foxa 29, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	8.585.984,59
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	6.596.372,66
Orbis de la Vega, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	(4.441.869,13)

31/12/2022					
Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Directo	Derecho de voto directo	Patrimonio Neto
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	11.657.462
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	11.161.004
Orbis Foxa 29, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	9.354.541
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	9.461.739
Orbis de la Vega, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	3.760.391

(*) La actividad principal es el alquiler de edificios de oficinas ubicadas en la Comunidad de Madrid.

(**) No auditado, no cotiza en bolsa.

Los datos registrales y domicilio de las sociedades dependientes es el siguiente:

- La sociedad ORBIS CRISTALIA 2&3, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Hartville Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, folio 40, hoja 676.294. Su número de identificación fiscal es B88149729.
- La sociedad ORBIS CRISTALIA 5&6, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Peacham Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, folio 70, hoja 676.297. Su número de identificación fiscal es B88149703.
- La sociedad ORBIS FOXA 29, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Stonewall Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.904, folio 160, hoja M-674999. Su número de identificación fiscal es B88150735.
- La sociedad ORBIS JILT 6&14, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación social Saltville Invest, S.L., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta cuarta, 28002

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Madrid. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.983, Folio 50, Sección 8, Hoja M 676295. Su número de identificación fiscal es B88149745.

- La sociedad ORBIS DE LA VEGA, S.L.U. se constituyó como sociedad limitada en España bajo la denominación de Greybull Invest, S.L.U., por un periodo de tiempo indefinido, el 5 de julio de 2018, con domicilio social actual en la calle Príncipe de Vergara 112, planta primera, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37983, folio 60, hoja 676296. Su número de identificación fiscal es B88149794.

 Las sociedades dependientes tienen por objeto social principal:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sujetas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sujetas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de 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.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante escritura de compraventa de participaciones según el siguiente detalle, por un total de 15.000 euros:

- Orbis Cristalia 2&3, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Hartville Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3624.
- Orbis Cristalia 5&6, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Peacham Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3628.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- Orbis Foxa 29, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Stonewall Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3636.
- Orbis JILT6&14, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Saltville Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3632.
- Orbis de la Vega, S.L.U adquirida el 7 de agosto de 2018 bajo el nombre de Greybull Invest, S.L. en virtud de la escritura del Notario Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 3620.

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparados teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad dominante, todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.
2. Cuando una Sociedad Dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores, siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados del Grupo consolidados, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

4.2. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

4.3. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2023, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias (Notas 5.3 y 7).

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 7).

Impuesto sobre las ganancias - Régimen SOCIMI (Notas 2 y 12).

Desde el 28 de septiembre de 2018, el Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI) y posteriores modificaciones, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos (Nota 2) que las sociedades que integran el Grupo están sujetas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, realiza 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, el Consejo de Administración ha establecido que dichos requisitos fueron cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Durante en ejercicio 2023 no se han reconocido ingresos sujetos al régimen general del 25% en el Impuesto de Sociedades y no existen provisiones de gasto relacionadas.

4.4. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas se presenta de modo comparativo con la del ejercicio 2022.

4.5. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 65.000.783,39 euros, debido principalmente a la deuda y los intereses devengados y no pagados de los préstamos de Grupo detallados en las notas 9.4,14 y 22.

Con fecha 28 de noviembre de 2018, las Sociedades dependientes firmaron una serie de préstamos concedidos por su Accionista único de la Sociedad dominante (Episo 4 Rebound Holding S.á.r.l.) que al cierre del ejercicio ascienden a 44.019.592,17 euros de principal y 20.099.038,51 euros de intereses cuyo vencimiento era el 31 de marzo de 2024. Con fecha 19 de junio de 2024 se ha obtenido extensiones de plazos de estos préstamos por un periodo de 21 meses (31 de diciembre de 2025) desde la fecha de su vencimiento, adicionalmente los intereses devengados y no pagados tampoco serán exigidos en el corto plazo.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Por otro lado, el accionista último de la Sociedad dominante, EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP, ha dejado constancia por escrito de que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad dominante y sus dependientes continúen operando y puedan atender sus obligaciones. Por otro lado, cabe destacar que el Grupo tiene un patrimonio positivo tanto al 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022 y cuenta con una estructura reducida, contribuyendo a mitigar el riesgo.

Como resultado de todo lo anterior, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado el potencial impacto a corto y medio plazo de los factores antes indicados sobre el negocio y las previsiones del Grupo utilizando diversos análisis de sensibilidad y consideran que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la capacidad del Grupo de continuar operando no se ve impactada, por lo que aquéllas se formulan bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4.6. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

4.7. CORRECCIÓN DE ERRORES

En el ejercicio 2022 no hubo errores, por lo que en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 no se realizó ninguna corrección de errores.

5. CRITERIOS CONTABLES

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1 Adquisición de control

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente a través de sociedades dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio. En la Nota 3 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo, así como las variaciones en el perímetro de consolidación habidas durante el ejercicio.

La adquisición por parte de la Sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades 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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Notas 5.5). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

5.2 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) *Homogeneización temporal*

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad Dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b) *Homogeneización valorativa*

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) *Agregación*

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

g) Fondo de comercio y combinaciones de negocios

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base a valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

h) Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- d) La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se muestra en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- e) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han producido modificaciones en las participaciones de las entidades dependientes (Nota 3).

i) Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros (Nota 5.5) considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro.
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han producido pérdidas de control sobre las sociedades participadas (Nota 3).

5.3. Inmovilizado Intangible – Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

5.4. Inversiones Inmobiliarias

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

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

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros directamente relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	30-50

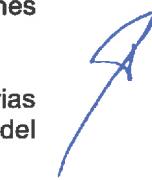
En cada cierre de ejercicio el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

El Grupo evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El Grupo Orbis Properties dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

- a) La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) y de acuerdo con los Éstandares de Valoración emitidas por Valuation Standard Terms of Business and Valuation General Principles and Assumptions (VSTOB).
- b) La metodología de la valoración aplicada por el experto tercero independiente se ha basado en valoraciones individuales de cada inmueble. Para las valoraciones de éstos se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos o capitalización de rentas con los ajustes pertinentes en función de la situación de cada activo.
- c) Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación.

5.5. Arrendamientos

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo Orbis Properties no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2023 ni 31 de diciembre de 2022.

Arrendamiento operativo cuando el Grupo es arrendador

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

5.6. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o 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:

Activos financieros

- 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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

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 considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

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.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría:

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado

Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando 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, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- Reclasificación de activos financieros

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

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, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan 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.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitable el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a 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, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplen algunas de las siguientes condiciones:

- a) Son pasivos que se mantienen para negociar;
- b) Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
- c) Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- Baja de pasivos financieros

El Grupo dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

- Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

- 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. El Grupo designa determinados derivados como:

a) 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

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

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.


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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

5.7. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse al 31 de diciembre de 2020 y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y, además, es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad 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%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI,

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 19 de septiembre de 2018, tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes, adoptaron la decisión de acogerse 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 Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de la fecha de constitución de las 6 sociedades integradas en el Grupo (Nota 3). Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2018 de nuevo en los mismos términos para las 6 sociedades del Grupo.

 La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2018 y 2019 sin perjuicio de que, durante los mismos, las sociedades del Grupo acogidas a él no cumplían con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

A 31 de diciembre de 2023, ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. cotiza en el Euronext, Paris, bajo el ISIN ES0105490009, habiendo sido admitida a cotización el 30 de julio de 2020, y en consecuencia se cumplen todos los requisitos dentro de los dos años desde la fecha de aplicación por el régimen.

5.8. Ingresos y gastos

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 del Grupo. 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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

El Grupo presta servicios de arrendamiento. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos de servicios de arrendamiento se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

El servicio de arrendamiento se contabiliza como una obligación de ejecución separada. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de ejecución, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de ejecución en base a los precios de venta independientes. Cuando éstos no son directamente observables, se estiman sobre la base del coste esperado más margen. Si los contratos incluyen la instalación de los productos, los ingresos para dichos bienes se reconocen en el momento en que se entrega el producto se traspasa la titularidad legal del mismo y el cliente lo acepta.

Las estimaciones de los ingresos, los costes o el grado de progreso hacia su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costes estimados se refleja en el resultado del ejercicio en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la dirección.

Si los servicios prestados por la Sociedad superan el pago, se reconoce un activo por contrato. Si los pagos exceden los servicios prestados, se reconoce un pasivo por contrato.

Los ingresos derivados de contratos por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

5.9. Aspectos medioambientales

Los activos medioambientales se consideran activos utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que, dada la naturaleza de la

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

5.10. Operaciones con 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 dinaria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

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

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

5.11. Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad dominante está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

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

En el caso de adquisición de acciones propias, 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.

5.12. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de todas las sociedades que componen el Grupo.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto.

5.13. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión o escisión y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición descrito en las Notas 5.1 y 5.2.

5.14. Estados de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** actividades típicas de la explotación, 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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios 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.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

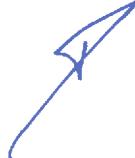
MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

5.15. Información segmentada

Para la definición de los segmentos, se tienen en cuenta los criterios y asignaciones que utiliza el órgano de dirección, en este caso el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, para el análisis de las operaciones del Grupo. En concreto, se distingue entre el negocio de arrendamiento de inmuebles descritos en la Nota 7 y las operaciones de tipo corporativo, no habiéndose realizado operaciones en este último segmento en 2023 ni en 2022. Las operaciones realizadas entre segmentos son valoradas a precio de mercado.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Tal y como recoge el anexo número 15 de la escritura del notario Jose Ángel Martínez Sanchiz con número 1085 de su protocolo, el cual a su vez está contenido en el Acta complementaria de incorporación de documentos con número de protocolo 1086 el mismo Notario, la sociedad dependiente Orbis de la Vega, S.L.U. adquirió la aplicación informática por un precio de 20.000,00 euros de una sociedad vinculada al vendedor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Los importes y saldos atribuibles a la aplicación informática al 31 de diciembre de 2023 y 2022 quedan recogidos en los siguientes cuadros:

	Saldo al 31/12/2022	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2023
Aplicación informática	20.000,00		-	20.000,00
	20.000,00	-	-	20.000,00
Amortización	(20.000,00)	-	-	(20.000,00)
	(20.000,00)	-	-	(20.000,00)
Valor neto contable	-	-	-	-

	Saldo al 31/12/2021	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2022
Aplicación informática	20.000,00		-	20.000,00
	20.000,00	-	-	20.000,00
Amortización	(20.000,00)	-	-	(20.000,00)
	(20.000,00)	-	-	(20.000,00)
Valor neto contable	-	-	-	-

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2023 y 2022:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2023
Coste					
Terrenos	116.749.859,66	-	-	-	116.749.859,66
Construcciones	157.474.365,15	50.262,10	-	-	157.524.627,25
Inv. Inmobiliarias en Curso	1.094.958,92	1.152.768,98	-	-	2.247.727,90
	275.319.183,73	1.203.031,08	-	-	276.522.214,81
Amortización					
Construcciones	(12.527.896,28)	(2.711.207,60)	-	-	(15.239.103,88)
Deterioro	(31.353.317,50)	(23.329.625,18)	-	-	(54.682.942,68)
	(43.881.213,78)	(26.040.832,78)	-	-	(69.922.046,56)
Valor neto contable	231.437.969,95	(24.837.801,70)	-	-	206.600.168,25

	Euros				
	Saldo al 31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2022
Coste					
Terrenos	114.561.729,83	-	-	-	114.561.729,83
Construcciones	158.299.923,00	358.789,45	-	1.003.782,53	159.662.494,98
Inv. Inmobiliarias en Curso	1.894.050,98	204.690,47	-	(1.003.782,53)	1.094.958,92
	274.755.703,81	563.479,92	-	-	275.319.183,73
Amortización					
Construcciones	(9.623.541,52)	(2.904.354,76)	-	-	(12.527.896,28)
Deterioro	(18.853.459,84)	(12.499.857,66)	-	-	(31.353.317,50)
	(28.477.001,36)	(15.404.212,42)	-	-	(43.881.213,78)
Valor neto contable	246.278.702,45	(14.840.732,50)	-	-	231.437.969,95

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en la parcela denominada como Área II, ubicada en Madrid, Calle Vía de los Poblados número 3 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, finca número 37.245, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 66.000.000,00 de euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 1.192.925,08 euros durante el ejercicio 2018.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han producido movimientos por activaciones y se ha reconocido un incremento de 398.518,22 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados (incremento de 38.084,26 euros en 2022).

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en la parcela denominada como Área IV, ubicada en Madrid, Calle Vía de los Poblados número 3 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, finca número 37.247, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 65.500.000,00 de euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 1.185.300,74 euros durante el ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2023, no se han producido activaciones en el activo (sin movimientos en euros en 2022) y reconocido 94.679,77 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados (142.010,80 euros en 2022).

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas y tres locales comerciales ubicados en cuatro (4) fincas que conforman la totalidad del edificio sito en Madrid, Calle Agustín de Foxá número 29 y que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, fincas número 22.415, 28.057, 28.060 y 28.061, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 29.500.000 euros. Adicionalmente se capitalizaron gastos soportados en la compra, por importe de 550.260,93 euros durante el ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2023, se han producido activaciones por importe de 29.978,15 euros (22.614,80 euros en 2022) y reconocido 351.426,73 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados (24.595,41 euros en 2022).

- Inversiones inmobiliarias inicialmente adquiridas dedicadas a espacios de oficinas correspondientes a dos (2) fincas sitas en Madrid, en los números 6 y 14 de la Calle Juan Ignacio Luca de Tena y que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 17 de Madrid, fincas número 38.539 y 30.568, 30.569, adquiridos en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Martínez-Gil Vich el 26 de septiembre de 2018 con número de protocolo 1.085. Los inmuebles fueron adquiridos por un importe de 45.000.000,00 euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra por importe de 855.526,42 euros durante el ejercicio 2018.

En referencia al inmueble situado en el número 6 de la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, en fecha 27 de febrero de 2020, se dio de baja un activo contabilizado bajo el epígrafe "Activo no corriente – Inversiones inmobiliarias", cuyo valor neto contable en el momento de la venta ha sido de 16.125.736,19 euros, correspondiente a la venta del edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, 6, 28027 Madrid ("el Inmueble"), generándose un resultado de 4.874.668,49 euros.

Durante el ejercicio 2023, y en relación con la finca ubicada en el número 14, no se han producido activaciones (23.120,45 euros en 2022) y reconocido 169,80 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados (reducción de 11.620,45 euros en 2022).

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- Inversiones inmobiliarias dedicadas a espacios de oficinas ubicadas en el parque empresarial la vega, sito en Alcobendas, Avenida de la Vega número 15 y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas, finca número 45.245, adquirido en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de septiembre de 2018 con número de su protocolo 1.085. El inmueble fue adquirido por un importe de 75.500.000,00 euros. Adicionalmente, se capitalizaron gastos soportados en la compra por importe de 1.362.037,42 euros durante el ejercicio 2018.

Durante el ejercicio 2023, se han producido activaciones en el activo por importe de 20.283,95 euros (1.316.836,73 euros en 2022) y reconocido 307.974,46 euros correspondientes a trabajos de mejora no terminados (en 2022 se reconoció una reducción de 992.162,08 euros).

Finalmente, cabe destacar que el valor neto contable consolidado es de 206.600.168,25 euros a fecha 31 de diciembre 2023 (231.437.969,95 euros a cierre del ejercicio 2022).

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Orbis Properties a 31 de diciembre de 2023 y 2022 a su valor contable neto y bruto contable:

2023	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable al 31/12/2023
Inversiones inmobiliarias	7 edificaciones	276.522.214,81	(69.922.046,56)	206.600.168,25

2022	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable al 31/12/2022
Inversiones inmobiliarias	7 edificaciones	275.319.183,73	(43.881.213,77)	231.437.969,95

Se hace mención de que las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades dependientes Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. y Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. constan de dos edificaciones en cada sociedad, pero no existe división y están integradas en la misma referencia catastral.

Todos los activos mencionados en la nota están ubicados en la Comunidad de Madrid y actúan como garantía del préstamo hipotecario descrito en la Nota 9.5.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 7 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento en algunos de ellos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos han ascendido a 17.075.537,41 euros en el ejercicio 2023 (16.365.754,73 euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022) (Nota 13).

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino (en las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro):

	31/12/2023	31/12/2022
Hasta un año	11.592.906,75	13.447.334,52
Entre uno y cinco años	33.960.814,27	32.883.674,99
Más de cinco años	-	1.133.161,68
TOTAL	45.553.721,02	47.464.171,19

7.2. VALORACION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 216.200.000 euros y 243.800.000 euros, respectivamente, según muestra el siguiente detalle:

	2023	2022
Calle Vía de los Poblados, número 3, Área II	46.700.000,00	56.000.000,00
Calle Vía de los Poblados, número 3, Área IV	54.100.000,00	61.100.000,00
Calle Agustín de Foxá, número 29	35.900.000,00	38.700.000,00
Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 14	26.400.000,00	29.800.000,00
Avenida de la Vega, número 15	53.100.000,00	58.200.000,00
Total	216.200.000,00	243.800.000,00

El Grupo calcula los valores recuperables de las inversiones inmobiliarias basándose en la correspondiente valoración al 31 de diciembre de 2023, efectuada por un experto independiente. En el ejercicio 2022 las inversiones inmobiliarias fueron valoradas al 31 de octubre de ese año (cerca al cierre del ejercicio). Las valoraciones han sido realizadas por valoradores de reconocido prestigio en el sector.

La base de valoración utilizada por los tasadores expertos independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) y de acuerdo con los Estandares de Valoración emitidas por Valuation Standard Terms of Business and Valuation General Principles and Assumptions (VSTOB).

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 independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

En 2023 y 2022 la metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles es el método de capitalización de rentas, realizando los ajustes adecuados para reflejar la evolución de las variables hasta la estabilización de la ocupación. En este método supone la capitalización de las rentas obtenidas por el inmueble mediante una tasa de capitalización que recoge la totalidad de los riesgos del mercado y del activo. Se basa en la capitalización o conversión de ingresos (flujos de efectivo) presentes o previstos en un único valor de capital actual.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Las variables más importantes son, por tanto, las que figuran a continuación:

	2023			
	Ocupación a fecha de valoración (%)	Renta mercado (miles de euros /año)	Rentabilidad equivalente (%)	CAPEX previsto (%)
Orbis de la Vega, S.L.	79,74	3.989	6,53	2,80
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	41,85	3.644	6,60	2,53
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	92,29	3.709	6,30	2,03
Orbis JILT 6&14, S.L.	94,53	1.612	5,73	0,55
Orbis Foxa 29, S.L.	82,36	1.955	4,30	0,76

	2022			
	Ocupación a fecha de valoración (%)	Renta mercado (miles de euros /año)	Rentabilidad equivalente (%)	CAPEX previsto (%)
Orbis de la Vega, S.L.	80,99	3.986	5,90	2,62
Orbis Cristalia 2&3, S.L.	83,30	3.581	5,65	1,81
Orbis Cristalia 5&6, S.L.	94,48	3.605	5,45	1,76
Orbis JILT 6&14, S.L.	92,44	1.616	5,05	0,54
Orbis Foxa 29, S.L.	79,36	1.800	4,30	0,74

A raíz de las conclusiones de los informes de valoración realizados durante los ejercicios 2023 y 2022 han sido reconocidos deterioros acumulados según el siguiente detalle:

Sociedad	Propiedad	Deterioro al 31/12/2023	Deterioro al 31/12/2022
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Calle Vía de los Poblados, número 3, Área II	18.248.062,45	9.273.189,51
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Calle Vía de los Poblados, número 3, Área IV	10.820.026,90	3.999.545,19
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Calle Agustín de Foxá, número 29	-	-
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 14	2.070.043,99	-
Orbis de la Vega, S.L.U.	Avenida de la Vega, número 15	23.544.809,33	18.080.582,80
	Total	54.682.942,67	31.353.317,50

Como resultado del análisis de recuperabilidad de las inversiones en sociedades dependientes, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha dotado deterioro neto de 23.329.625,18 euros. Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo revirtió un deterioro total de 12.499.857,66 euros, consecuencia, sobre todo, de los cambios en las hipótesis relativas a la rentabilidad, de la reducción del nivel de ocupación de algunos de los inmuebles propiedad de las sociedades participadas, así como del cambio de las condiciones de mercado en cuanto a las rentas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

8. ACTIVOS FINANCIEROS

8.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, excepto efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.4):

Activos financieros a largo plazo:

	31/12/2023	31/12/2022
	Activos financieros a coste amortizado	
Otros activos financieros	1.894.243,43	1.582.786,84
Derivados a largo plazo (Nota 9.4)	4.369.835,10	6.166.118,30
Total	6.264.078,53	7.748.905,14

Activos financieros a corto plazo:

	31/12/2023	31/12/2022
	Activos financieros a coste amortizado	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	316.496,50	26.331,97
Otros deudores	2.340.728,55	2.524.674,73
Derivados a corto plazo (Nota 9.4)	668.910,21	3.462.427,96
Periodificaciones	1.918.311,84	1.128.063,75
Total	5.244.447,10	7.141.498,41

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas, que no se incluyen en este detalle (Nota 11).

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la cifra de "Clientes por ventas y prestación de servicios" no incluye registrado deterioro alguno, al no haberse considerado necesaria una dotación de provisiones por deterioro de valor de tales saldos. En el ejercicio 2023 no se han dado de baja saldos al considerar que su recuperación no es posible (2.781,78 euros en el año 2022).

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

8.2. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2023, el vencimiento de los activos financieros descritos más arriba es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Activo no corriente/ corriente							
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	1.894.243,43	1.894.243,43
Derivados a largo plazo	-	-	-	-	-	4.369.835,10	4.369.835,10
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	316.496,50	-	-	-	-	-	316.496,50
Otros deudores	2.340.728,55	-	-	-	-	-	2.340.728,55
Periodificaciones	1.918.311,84	-	-	-	-	-	1.918.311,84
Derivados a corto plazo	668.910,21	-	-	-	-	-	668.910,21
Total	5.244.447,10	-	-	-	-	6.264.078,53	11.508.525,63

8.3. FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) Fianzas y depósitos constituidos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado		
Fianzas y depósitos constituidos	1.894.243,43	1.582.786,84
Total	1.894.243,43	1.582.786,84

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 7). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la ley de arrendamientos urbanos dichas fianzas han sido depositadas en los organismos designados por ésta.

Periodificaciones

	31/12/2023	31/12/2022
Periodificaciones de activo a corto plazo	1.918.311,84	1.128.063,75

Las periodificaciones de activos a corto plazo se corresponden a los gastos derivados de incentivos a la ocupación y gastos de diversa naturaleza con devengo posterior al cierre de cada ejercicio.

8.4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023, y 31 de diciembre de 2022 respectivamente, es la siguiente:

A

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Cuentas corrientes a la vista	5.275.412,60	15.155.725,68
TOTAL	5.275.412,60	15.155.725,68

El contrato de financiación descrito en la Nota 9.4 fija determinados requerimientos de nivel mínimo de caja a mantener por las sociedades el Grupo.

A 31 de diciembre de 2023 no existe caja restringida ya que con fecha 26 de julio de 2023, se firmó un nuevo acuerdo denominado Waiver Consent Response en base al cual se acordaba una amortización anticipada del principal del préstamo.

 Una vez reanudado el calendario de amortización, las entidades financieras prestamistas han procedido a liberar la liquidez retenida previamente acordada según los términos del contrato de financiación inicial.

A 31 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes no se encuentran en situación de "Cash Trap Event" en virtud de lo anterior. Por ello, los saldos bancarios retenidos con anterioridad han sido liberados por parte de las entidades financieras prestamistas.

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2023, respecto de 31 de diciembre de 2022, excepto saldos con Administraciones Públicas:

Pasivos financieros a largo plazo:

	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado		
Otros pasivos financieros (Nota 9.4)	3.355.037,31	3.311.934,99
Deudas con entidades financieras (Nota 9.5)	129.944.459,75	142.399.614,35
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14)	-	44.019.592,17
Total	133.299.497,06	189.731.141,51

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Pasivos financieros a corto plazo:

	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado		
Deudas con entidades financieras (Nota 9.5)	4.588.461,49	4.298.535,00
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14)	64.118.630,68	16.615.765,26
Proveedores (Nota 9.7)	6.435.554,12	5.398.385,60
Otros acreedores	4.769,33	53.633,03
Total	75.147.415,62	26.366.318,89

Todos los saldos de pasivos financieros están denominados en euros y su valor contable no difiere significativamente de su valor razonable.

9.2. VENCIMIENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS

A 31 de diciembre de 2023, el vencimiento de los pasivos financieros descritos más arriba es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Pasivo no corriente/Corriente						
Deudas con entidades financieras (Nota 9.5)	4.588.461,49	3.659.501,41	94.199.872,26	32.085.086,08	-	134.532.921,24
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 14)	64.118.630,68	-	-	-	-	64.118.630,68
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	3.355.037,31	3.355.037,31
Proveedores	6.435.554,12	-	-	-	-	6.435.554,12
Otros acreedores	4.769,33	-	-	-	-	4.769,33
Total	75.147.415,62	3.659.501,41	94.199.872,26	32.085.086,08	3.355.037,31	208.446.912,68

9.3. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

En el epígrafe de "Otros pasivos financieros" de pasivos a largo plazo los importes corresponden a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Adicionalmente, existen avales bancarios recibidos de inquilinos como garantías adicionales por un total de 3.869.774,42 euros (4.095.606,42 euros al cierre de 2022) de los cuales ninguno ha sido ejecutado durante el ejercicio 2023 y 2022.

9.4. DERIVADOS

El epígrafe de "Derivados" corresponde a la valoración de los derivados firmados por las sociedades dependientes asociados a la financiación bancaria recibida de las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG (Nota 9.4). Los derivados firmados cubrían el 95% del principal de la financiación recibida hasta que, a raíz de acuerdos en febrero de 2020 entre el Grupo y las entidades financieras derivados de la venta del activo mencionado en la Nota 7, estos pasaron a

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

cubrir el 100% del principal.

- Los derivados se rigen según los siguientes parámetros:
- Swap: sujetos a liquidaciones trimestrales con vencimientos el 31 de octubre de 2023 y nocionales según el siguiente detalle:



Sociedad	Entidad financiera	Nocional inicial	Nocional final	Interés tipo fijo	Interés tipo variable	Fecha efectiva	Vencimiento
Orbis de la Vega, S.L.U.	Caixabank, S.A.	20.757.500	17.280.618,75	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
	Deutsche Pfandbriefbank AG	20.757.500	17.280.618,75	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Caixabank, S.A.	18.620.000	15.501.150,00	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
	Deutsche Pfandbriefbank AG	18.620.000	15.501.150,00	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Caixabank, S.A.	18.905.000	15.738.412,50	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
	Deutsche Pfandbriefbank AG	18.905.000	15.738.412,50	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Caixabank, S.A.	8.364.170	8.211.170,00	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
	Deutsche Pfandbriefbank AG	8.364.170	8.211.170,00	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Caixabank, S.A.	7.932.500	6.603.806,25	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
	Deutsche Pfandbriefbank AG	7.932.500	6.603.806,25	0,29%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/11/2018	31/10/2023
				126.670.315,00			

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- CAP: el interés fijo del 1% y el variable, Euribor a 3 meses, sujetos a liquidaciones trimestrales con vencimientos el 30 de noviembre de 2025 y nacionales para ambas entidades financieras según el siguiente detalle:

Sociedad	Entidad financiera	Nacional inicial	Nacional al 31/12/23	Nacional final	Tipo CAP	Tipo variable	Fecha efectiva	Vencimiento
Orbis de la Vega, S.L.U.	Caixabank, S.A.	1.069.234,00	18.689.050	17.751.709,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
	Deutsche Pfandbriefbank AG	1.069.234,00	18.689.050	17.751.709,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Caixabank, S.A.	959.185,50	16.677.825	15.923.785,50	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
	Deutsche Pfandbriefbank AG	959.185,50	16.677.825	15.923.785,50	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Caixabank, S.A.	973.815,00	16.935.505	16.167.465,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
	Deutsche Pfandbriefbank AG	973.815,00	16.935.505	16.167.465,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Caixabank, S.A.	8.058.170,00	7.559.160	6.528.170,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	31/10/2023	30/10/2025
	Deutsche Pfandbriefbank AG	8.058.170,00	7.559.160	6.528.170,00	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	31/10/2023	30/10/2025
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Caixabank, S.A.	408.645,50	7.093.460	6.783.870,50	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
	Deutsche Pfandbriefbank AG	408.645,50	7.093.460	6.783.870,50	1,00%	3 meses EUR-Euribor-Reuters	30/07/2021	30/10/2025
							126.310.000,00	

- Estrategia de contratación de derivados: la estrategia de los derivados swap y CAP en la gestión de riesgos es protegerse contra fluctuaciones adversas de los tipos de interés al reducir su exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo de la deuda descrita en esta nota por el efecto del tipo variable aplicado.
- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados ante las variaciones del tipo variable aplicado en principal de préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partida

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.

- Ratio de cobertura:

El Grupo ha verificado que la ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 98,6% al 31 de diciembre de 2023 (97,79% al 31 de diciembre de 2022). Las ineficacias identificadas han sido reconocidas en cuentas de pérdidas y ganancias consolidada según el siguiente detalle:

Instrumento de cobertura	Ineficiencias reconocidas en gastos financieros			
	2023		2022	
	Gastos reconocidos	Ingresos reconocidos	Gastos reconocidos	Ingresos reconocidos
Derivado CAP	29.226,45	-	-	15.387,00
Derivado Swap	40.074,09	-	-	779.756,36
Total	69.300,54	-	-	795.143,36

Con todo ello, los administradores de Sociedad Dominante han concluido que los derivados cumplen con los requisitos para considerarse efectivos en los términos que contiene el Plan General Contable.

El Grupo no descarta que existan determinadas ineficiencias a recoger en cuentas de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los derivados.

El impacto reconocido en el patrimonio neto se desglosa de la siguiente manera:

Impacto en Patrimonio Neto	31/12/2023	31/12/2022
Provocada por la efectividad de los derivados	(4.880.725,55)	956.237,42
Total	(4.880.725,55)	956.237,42

Las valoraciones de los derivados se detallan de la siguiente manera:

Activos por derivados	31/12/2023	31/12/2022
Entidad financiera		
Caixabank SA (Swap) – registrado en el corto plazo	-	1.577.990,61
Caixabank SA (CAP)	2.519.372,66	3.236.282,53
Deutsche Pfandbriefbank AG (Swap) registrado en el corto plazo	-	1.577.990,61
Deutsche Pfandbriefbank AG (CAP)	2.519.372,65	3.236.282,53
Total	5.038.745,31	9.628.546,26

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

9.5. DEUDA CON ENTIDADES FINANCIERAS

En el epígrafe de "Deudas con entidades financieras" quedan recogidas las deudas de las sociedades dependientes con las entidades financieras Caixabank, S.A. y Deutsche Pfandbriefbank AG en virtud de la escritura de elevación de contrato de financiación por importe de 170.000.000 euros del notario Ignacio Paz-Ares Rodriguez en el número 1231 de su protocolo. Ambas entidades financieras actúan como prestamistas al 50% sobre el total del principal. La financiación inicial de 170.000.000,00 euros recibida el 30 de noviembre de 2018 fue dedicada según el siguiente detalle:

- Devolución de principal de préstamo ese mismo día por importe de 166.207.977,00 euros en favor del socio único de la Sociedad Dominante EPISO 4 Rebound Holding, S.à.r.l., el cual había hecho diversos pagos para la adquisición de las inversiones inmobiliarias, detalladas en la Nota 7, por un total de 281.500.000,00 euros.
- Pago de 3.792.023,00 euros por gastos de formalización de deudas en la mencionada fecha. Se hace mención igualmente de que se pagaron 54.689,55 euros adicionales como mayor gasto de formalización hasta alcanzar los 3.846.712,55 euros.

A raíz de la venta en febrero de 2020 de una de las propiedades pertenecientes a la sociedad Orbis Jilt 6&14, S.L.U. (Nota 7), se acordó que el principal cubierto por derivados pasara a ser del 100% (Nota 9.3).

Las deudas con instituciones financieras a largo plazo quedan detalladas de la siguiente manera:

Saldos al 31/12/2023							
Tipo de operación	Entidades financieras	Porcentajes financiación	Interés	Fecha de vencimiento	Largo plazo (euros)		
Préstamo hipotecario	Caixabank, S.A.	50%	EURIBOR 3M + 1,5% (2% durante el periodo de carencia de amortización)	31 de octubre de 2025	65.280.000,01		
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%			65.280.000,01		
Gastos de formalización del préstamo hipotecario					(615.540,27)		
Total					129.944.459,75		

Saldos al 31/12/2022							
Tipo de operación	Entidades financieras	Porcentajes financiación	Interés	Fecha de vencimiento	Largo plazo (euros)		
Préstamo hipotecario	Caixabank, S.A.	50%	EURIBOR 3M + 1,5% (2% durante el periodo de carencia de amortización)	31 de octubre de 2025	71.527.073,86		
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%			71.527.073,86		
Gastos de formalización del préstamo hipotecario					(654.533,36)		
Total					142.399.614,35		

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Las deudas con instituciones financieras a corto plazo quedan detalladas de la siguiente manera:

Saldos al 31/12/2023			
Tipo de operación	Entidades financieras	Porcentajes financiación	Corto plazo (euros)
Principal a corto plazo	Caixabank, S.A.	50%	1.675.000,00
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%	1.675.000,00
Intereses de préstamo devengados y no pagados	Caixabank, S.A.	50%	619.230,75
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%	619.230,75
Total			4.588.461,49

Saldos al 31/12/2022			
Tipo de operación	Entidades financieras	Porcentajes financiación	Corto plazo (euros)
Principal a corto plazo	Caixabank, S.A.	50%	1.700.000,00
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%	1.700.000,00
Intereses de préstamo devengados y no pagados	Caixabank, S.A.	50%	449.267,50
	Deutsche Pfandbriefbank AG	50%	449.267,50
Total			4.298.535,00

Existe un calendario de devoluciones de principal por el cual se realizan repagos según los siguientes porcentajes por año:

	Pago del principal
2024	3.350.000
2025	4.250.000
2026	126.310.000
TOTAL	133.910.000,02

Durante el ejercicio 2021, en virtud de la escritura de novación modificativa y no extintiva y ratificación de hipoteca inmobiliaria del Notario Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número 2826 del protocolo, el Grupo ha acordado con las entidades financieras establecer un periodo de carencia de amortización de principal de dos años lo que a su vez supone la extensión de la fecha de vencimiento hasta el último día laborable de octubre de 2025. La firma del acuerdo supuso el pago a las entidades bancarias de 146.110 euros.

Aparte del cambio en el vencimiento final del préstamo, dicho acuerdo implica un incremento del margen del 1,5% al 2% anual para el periodo en que esté en vigor el periodo a transcurrir desde el día 30 de julio de 2021 (excluido) hasta el 30 de julio de 2023 (incluido). La parte del tipo variable permanece invariable en el EURIBOR 3M. El acuerdo también ha supuesto la contratación de derivados CAP entre las sociedades dependientes y los bancos involucrados (Nota 9.3) que han supuesto un coste de 350.204,82 euros (173.604,82 euros pagados a Caixabank, S.A. y 176.600,00 euros pagados a Deutsche Pfandbriefbank AG).

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2020, el Grupo solicitó a los prestamistas de esta deuda determinadas modificaciones del contrato de financiación, concediéndosele, entre otras, las siguientes:

- El uso de la tesorería restringida (Nota 8) para el pago de las inversiones previstas en los inmuebles y los saldos pendientes por este concepto, cumpliendo determinados requisitos previos.
- Modificación, excepcionalmente, de la definición de Projected Net Operating Income utilizada para el cálculo de Debt Service Cover ratio para incluir y/o aclarar los conceptos considerados en ella (determinados tipos de ingresos y carencias de rentas). Dicha modificación era aplicable para las próximas 4 fechas de comprobación del cumplimiento de ratios (es decir, desde julio de 2020 hasta abril de 2021, inclusive). El resto de las definiciones y condiciones del contrato de financiación en cuanto a los límites a cumplir se entendieron como no modificadas como resultado de este cambio.
- La consideración del importe amortizado anticipadamente como resultado de la venta indicada en la Nota 7 en cuanto a los reembolsos del principal de la deuda y del cálculo de intereses.

De acuerdo con el contrato de financiación con descrito, adicionalmente a los requisitos de suministro de determinada información financiera y al compromiso de mantenimiento de un nivel mínimo de efectivo (Nota 8.3), el Grupo debe cumplir durante la vida del préstamo las siguientes ratios financieros:

- Loan-To-Value: no debe exceder de un 62,5% y en el caso de que las inversiones inmobiliarias situadas en la calle Vía de los Poblados 3 y en la calle Juan Luca de Tena 6 fueran las únicas en propiedad del Grupo, no debe exceder del 50%.
- Debt Service Cover Ratio (DSCR): no debe ser inferior a 105% durante el primer año desde la entrada en vigor del contrato de financiación y no menos del 110% durante los 4 siguientes ejercicios en cada una de las fechas de comprobación.
- WALB: no debe ser inferior a 1,75 años durante el primer año desde la entrada en vigor del contrato de financiación y no menos de 2 años durante los restantes ejercicios en cada una de las fechas de comprobación.

En el caso del incumplimiento de las 2 primeras ratios, el Grupo debe bien devolver la parte del préstamo que sea necesaria para hacer cumplir las ratios, o bien, depositar una cantidad de efectivo en una cuenta indisponible establecida en el contrato.

Se hace mención de que las sociedades dependientes y las entidades de crédito firmaron con fecha 24 de octubre de 2019 el denominado "Amendment agreement of a facility agreement dated 30 november 2018", el cual fue escriturado en la misma fecha, por el cual se modificó el criterio de cumplimiento del WALB Covenant estableciendo que si se superan 1,75 años durante el primer año desde la firma inicial de la financiación bancaria o de 2 años para el resto de periodo de vigencia del contrato de financiación, los prestamistas están obligados a constituir una reserva adicional denominada Re-Leeting. Es por ello por lo que la sociedad European Property Investors Special Opportunities 4 LP constituyó un aval de 7,5 millones de euros a favor de las entidades de crédito.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se produjo un "Cash Trap Event" de acuerdo con las definiciones del contrato de financiación. Tal y como se indica en el contrato de financiación, el "Cash Trap Event" supone que las sociedades dependientes tienen saldos bancarios retenidos en la cuenta bancaria determinada de acuerdo con el contrato de financiación (Nota 8.3).

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Con fecha 27 de julio del año 2021 las sociedades dependientes acordaron con las entidades financieras prestamistas nuevas condiciones, según la denominada escritura de novación modificativa y no extintiva y ratificación de hipoteca inmobiliaria por la que se estableció un periodo de carencia de amortización de principal de dos años a contar desde la mencionada fecha y se extendió el vencimiento del préstamo también por dos años. Según términos incluidos en el documento denominado "Amendment Consent Letter", firmado por las sociedades dependientes y las entidades financieras prestamistas con fecha 27 de julio de 2021 a raíz de la modificación de los términos del préstamo, el DSCR mencionado anteriormente no será calculado durante el periodo de carencia de amortización de principal. En el mismo documento se establece el 31 de julio de 2023 como fecha para reanudar el calendario de amortización de principal.

Adicionalmente, con fecha 26 de julio de 2023, se firmó un nuevo acuerdo denominado Waiver Consent Response en base al cual se acordaba una amortización anticipada del principal del préstamo por importe de 11 millones de euros así como un nuevo calendario de amortización hasta el vencimiento del préstamo.

Una vez reanudado el calendario de amortización y el correspondiente cálculo del DSCR, que devuelve un resultado favorable, las entidades financieras prestamistas han procedido a liberar la liquidez retenida previamente acordada según los términos del contrato de financiación inicial.

A 31 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes no se encuentran en situación de "Cash Trap Event" en virtud de lo anterior. Por ello, los saldos bancarios retenidos con anterioridad han sido liberados por parte de las entidades financieras prestamistas.

9.6. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO

En el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo" quedan recogidos los préstamos firmados por las sociedades dependientes (Nota 3) con EPISO 4 REBOUND HOLDING, S.à.r.l. Cada sociedad dependiente ha firmado los determinados contratos de financiación (Bridge Interest Bearing Loan e Interest Bearing Loan) con el socio único de la Sociedad Dominante. Todos los contratos fueron firmados con fecha 29 de noviembre de 2018, con un tipo de interés del 7,5% anual siendo los vencimientos finales y pagos correspondientes a la devolución de principal e intereses devengados en el 31 de marzo de 2024. Con fecha 19 de junio de 2024 se han firmado adendas a dicho contratos que establecen el vencimiento final el 31 de diciembre de 2025, adicionalmente los intereses devengados no pagados tampoco serán exigibles en el corto plazo conforme a dicha adenda. Asimismo, se actualiza el tipo de interés a un importe del 8,9% para las Sociedades: Orbis de la Vega S.L., Orbis Cristalia 2&3 S.L. y Orbis Foxa 29 S.L.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 existen saldos según el siguiente detalle:

Prestamista	Préstamo	Saldo inicial	Incrementos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2023
EPISO 4 Rebound Holding S.à r.l.	Bridge debt Interest bearing loan	-	-	-	-
EPISO 4 Rebound Holding S.à r.l.	Interest bearing loan	44.019.592,18	-	-	44.019.592,18
Totales		44.019.592,18	-	-	44.019.592,18

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Prestamista	Préstamo	Saldo inicial	Incrementos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2022
EPISO 4 Rebound Holding S.à.r.l.	<i>Bridge debt Interest bearing loan</i>	-	-	-	-
EPISO 4 Rebound Holding S.à.r.l.	<i>Interest bearing loan</i>	42.478.034,00	1.541.558,18	-	44.019.592,17
Totales		42.478.034,00	1.541.558,18	-	44.019.592,17

Los saldos a corto plazo con empresas del grupo están descritos en la Nota 14.

Se hace mención de que 20.000.000,00 euros integrados en el principal de deudas con empresas del grupo se corresponden con el denominado "Importe en Depósito" o el "Depósito Notarial" que pagó la sociedad EPISO 4 Rebound Holding S.à.r.l. en 2018 con el objeto de garantizar el buen fin de la adquisición de las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7.

9.7. PROVEEDORES Y OTROS PASIVOS

El desglose de los proveedores y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	469.859,17	930.855,34
Proveedores con empresas del Grupo (Nota 14)	5.965.694,95	4.467.530,26
Anticipo de clientes	4.769,33	53.633,03
Totales	6.440.323,45	5.452.018,63

Esta partida de pasivo no incluye saldos con Administraciones Públicas (Nota 11).

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Información sobre periodo medio de pago a proveedores:

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda la de Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	214,57	88,42
Ratio de operaciones pagadas	117,41	34,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	388,92	175,54
	Euros	Euros
Total pagos realizados	11.370.147,66	6.923.525,21
Total pagos pendientes	4.462.794,59	4.259.075,22

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

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.072	1.797
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	96,82%	81,64%
Volumen (miles de euros)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	8.006.635,38	5.683.560,78
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	50,57%	50,83%

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.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Asimismo, la 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.

9.8. GESTION DEL CAPITAL

El Grupo ORBIS PROPERTIES se financia con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas (Nota 9.6 y 14), así como con financiación bancaria concedida conjuntamente por las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG (Nota 9.5).

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (Nota 2).

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

9.9. 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).

AP

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

	31 de diciembre de 2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 8.1 y 9.4)	-	4.369.835,10	-
Corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 9.4)	-	668.910,21	-

	31 de diciembre de 2022		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 8.1 y 9.4)	-	6.166.118,30	-
Corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 9.4)	-	3.462.427,96	-

La tabla presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. El valor razonable de los derivados de swap y CAP de tipos de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

En lo referente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias, véase Nota 7.

10. FONDOS PROPIOS

10.1. CAPITAL SOCIAL

Cierre	Clase	Número	Valor nominal/ participación	Valor nominal total
31/12/2023	Nominativas	5.000.000	1,00	5.000.000,00

Cierre	Clase	Número	Valor nominal/ participación	Valor nominal total
31/12/2022	Nominativas	5.000.000	1,00	5.000.000,00

A 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 3.000,00 euros, representado por 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas desde el momento de la constitución de ésta.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

En el ejercicio 2020 tal y como descrito en la Nota 1, se procedió a ampliar el capital social en 4.997.000 participaciones, mediante la emisión de 4.997.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 3.001 al 5.000.000 íntegramente suscritas y desembolsadas con cargo a reservas (otras aportaciones de socios), y a la conversión de la Sociedad dominante en Sociedad Anónima, cuyo capital quedó así representado por 5.000.000 acciones nominativas. Desde su incorporación a dicho mercado, no se han realizado operaciones con las acciones.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 EPISO 4 Rebound Holding, S.à.r.l., ubicada en Luxemburgo, posee el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante. Ésta tiene correctamente inscrita su condición de unipersonalidad en el Registro Mercantil.

Las acciones conforme descrito en la Nota 1 cotizan en el Euronext Access de París, siendo el precio inicial en el proceso de incorporación en dicho mercado de 13,60 euros por acción y la fecha de admisión a cotización el 30 de julio de 2020.

No existen contratos con el Accionista Único distintos a los descritos en las Notas 9.5 y 14.

10.2. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior. Además, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad Dominante, a la vista de los resultados negativos obtenidos desde su constitución.

- Reserva legal

Euros	Reserva legal	
	2023	2022
Orbis Properties Socimi, S.A.U.	207.330,10	207.330,10
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	600,00	600,00
Orbis Foxa 29, S.L.U.	600,00	600,00
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	600,00	600,00
Total	209.130,10	209.130,10

 Las reservas legales han sido constituidas durante el ejercicio 2023 por la aplicación del resultado de ejercicios anteriores para aquellas sociedades que obtuvieron resultados positivos.

10.3. RESERVAS Y RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 existen reservas negativas derivadas de las operaciones con instrumentos de patrimonio, así como generadas por los resultados negativos de ejercicios anteriores según el siguiente detalle.

- Reserva voluntaria

Euros	Reserva voluntaria	
	2023	2022
Orbis Properties Socimi, S.A.U.	(1.900,54)	(1.900,54)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	22.050,71	22.050,71
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	206.603,41	206.603,41
Orbis Foxa 29, S.L.U.	9.272,06	9.272,06
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	(112.642,62)	(112.642,62)
Orbis de la Vega, S.L.U.	1.271.526,27	1.271.526,27
Total	1.394.909,29	1.394.909,29

Durante el ejercicio 2023 no se procedió a realizar ningún incremento en las reservas voluntarias, situación que, si se produjo en el ejercicio 2022, donde se incrementaron por importe de 1.052.932,05 euros.

Al margen de lo comentado, las reservas voluntarias reconocidas se corresponden principalmente con gastos de constitución de las sociedades.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

- Resultados negativos de ejercicios anteriores

Euros	Resultados de ejercicios anteriores	
	2023	2022
Orbis Properties Socimi, S.A.U.	(1.045.195,71)	(749.168,48)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(9.747.794,08)	(2.509.385,00)
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(8.826.671,03)	(5.816.074,96)
Orbis Foxa 29, S.L.U.	(1.031.345,14)	(844.949,50)
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	(2.108.522,86)	(1.706.053,18)
Orbis de la Vega, S.L.U.	(22.951.448,85)	(19.156.717,99)
Total	(45.710.977,67)	(30.782.349,11)

10.4. OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Con el objeto de dotar de liquidez suficiente a las subsidiarias, el Accionista Único de la Sociedad ha realizado sucesivas aportaciones por un importe total de 74.425.249,36 euros desde la constitución de la sociedad hasta alcanzar dicho importe al 31 de diciembre de 2023.

Durante el ejercicio 2023 se registraron los siguientes movimientos en dicha cuenta de la Sociedad Dominante:

- El 1 de junio de 2023, el Accionista Único de la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de la Sociedad 509.739,96 euros.

Durante el ejercicio 2022, el Accionista Único de la Sociedad, el 17 de julio de 2022 acordó aportaciones dinerarias por importe de 1.865.970,90 euros.

10.5. RESULTADO POR SOCIEDADES

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado en el periodo a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Orbis Properties Socimi, S.A.	(384.357,15)	(296.027,23)
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	(9.503.582,30)	(7.238.409,08)
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	(6.653.977,45)	(3.010.596,08)
Orbis Foxa 29, S.L.U.	(248.197,21)	(186.395,64)
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	(2.316.077,57)	(402.469,68)
Orbis de la Vega, S.L.U.	(6.848.972,84)	(3.794.730,86)
TOTAL	(25.955.164,52)	(14.928.628,57)

La Sociedad Dominante obtuvo y aplicó resultados para los ejercicios 2023 y 2022 según el siguiente detalle:



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Euros	31/12/2023	31/12/2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(28.781.530,30)	(5.753.034,55)
Aplicado a resultados negativos de ejercicios anteriores	(28.781.530,30)	(5.753.034,55)

10.6. AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR

A partir del 1 de enero de 2021 el Grupo ha designado los derivados descritos en la Nota 9.3 como de cobertura, cumpliéndose las condiciones para ello, tal y como se describe en la mencionada nota. El movimiento motivado por los cambios de valor de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha supuesto el reconocimiento conta Patrimonio Neto operaciones de cobertura según el siguiente detalle:

	31/12/2023	31/12/2022
Operaciones de cobertura (Nota 9.4)	5.200.819,78	10.081.545,30
Total	5.200.819,78	10.081.545,30

10.7. RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante	(25.955.164,52)	(14.928.628,57)
Número de acciones	5.000.000,00	5.000.000,00
Resultado básico y diluido por acción	(5,19)	(2,99)

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de las acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2023 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

31/12/2023		
	Activo	Pasivo
Corriente		
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	160.658,73	(536.483,32)
Retenciones y pagos a cuenta	2.674,08	(76,96)
Total	163.332,81	(536.560,28)

31/12/2022		
	Activo	Pasivo
Corriente		
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	-	(497.242,54)
Retenciones y pagos a cuenta	1.015,84	(295,64)
Total	1.015,84	(497.538,18)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, siendo los que han transcurrido desde la constitución de las sociedades dominante y dependientes.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente estas cuentas anuales consolidadas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2023 y 2022, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

31/12/2023	Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada			Patrimonio neto
	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(25.955.164,52)	(4.880.725,55)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias temporarias	3.880.663,25	-	3.880.663,25	-
Diferencias permanentes	-	23.329.625,18	23.329.625,18	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.255.123,91	(4.880.725,55)
Base tipo 0% (SOCIMI)	-	-	1.255.123,91	-
Base tipo 25% (régimen general)	-	-	-	-
Cuota	-	-	-	-

31/12/2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada			Patrimonio neto
	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(14.928.628,57)	8.992.526,88
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias temporarias	3.819.621,61	-	3.819.621,61	-
Diferencias permanentes	-	12.499.857,66	12.499.857,66	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	1.390.850,70	8.992.526,88
Base tipo 0% (SOCIMI)	-	-	1.390.850,70	-
Base tipo 25% (régimen general)	-	-	-	-
Cuota	-	-	-	-

Durante los ejercicios correspondientes a los años 2023 y 2022 no ha habido ventas de activos ni generado transacciones que impliquen la aplicación del régimen general. Los ajustes positivos por las diferencias temporarias se corresponden con ajustes con el límite de deducibilidad de gasto financiero y el ajuste negativo se corresponde con el deterioro de inversiones inmobiliarias reconocido en el ejercicio (Nota 7).

Con fecha 28 de septiembre de 2018, y con efectos a partir del 28 de septiembre de 2018, las sociedades del Grupo comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Socio Único de la Sociedad Dominante de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cumple con todos los requisitos exigidos por la normativa indicada anteriormente (Nota 2).

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

Dado que la Sociedad Dominante y sus dependientes se constituyeron el mismo ejercicio de aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, no existen Bases Imponibles Negativas anteriores a la aplicación de éste.

A 31 de diciembre de 2023, dado que el Grupo fue constituido en el ejercicio 2018 se encuentran abiertos a inspección los siguientes impuestos para los ejercicios mencionados a continuación:

Impuesto	Años abiertos a inspección o inspeccionados
Impuesto de Sociedades	2018 a 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	2020 a 2023
Otros tributos	2019 a 2023

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

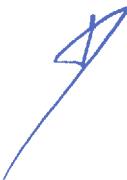
MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:



Concepto	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por arrendamiento de espacio de oficinas	9.913.992,53	9.320.097,90
Ingresos por arrendamiento de plazas de parking	1.402.380,11	1.434.270,80
Ingresos por arrendamiento de espacios retail	145.607,24	-
Ingresos por arrendamiento de espacios de almacén	4.322,44	23.035,00
Ingresos varios	64.676,53	-
Ajustes por linealización de carencias de renta, rentas escalonadas y situaciones similares	649.517,93	233.219,80
Ajustes de ingresos por incentivos a la ocupación y gastos de formalización de contratos de arrendamiento	(506.193,78)	(288.361,69)
Ingresos por refacturación de gastos de oficina	5.151.025,28	5.643.492,92
Ingresos por refacturación de gastos de parking	250.209,13	-
Total	17.075.537,41	16.365.754,73

Los ingresos detallados en la tabla anterior se han generado en las siguientes circunstancias:

- Todos los ingresos generados por el grupo están directa o indirectamente relacionados con el arrendamiento de oficinas, plazas de parking, locales comerciales o espacios de almacenaje.
- Todo el detalle de la tabla anterior se corresponde con inmuebles ubicados en la comunidad de Madrid.
- Toda la cartera de clientes son sociedades residentes en el territorio español y no se han reconocido ingresos procedentes de inquilinos extranjeros.
- Todos los contratos de arrendamiento están sujetos a precios fijos por metro cuadrado de ocupación de diferentes espacios (oficina, locales retail o almacenaje) o plazas de garaje. Existen inquilinos que han sido beneficiarios de períodos de carencia o rentas escalonadas.

13.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Servicios Exteriores:	31/12/2023	31/12/2022
Reparaciones y conservación	913.939,04	777.172,80
Servicios profesionales independientes	3.337.307,95	3.151.547,79
Primas de seguros	76.968,69	86.074,44
Servicios bancarios	384.941,83	55.341,85
Publicidad	420,00	4.981,23
Suministros	2.288.184,37	2.845.887,84
Otros servicios	1.525.824,09	1.695.454,08
Tributos	1.528.981,92	1.523.744,71
TOTAL	10.056.567,89	10.140.204,74

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo (Nota 7).

Respecto a Tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

Tributos	31/12/2023	31/12/2022
Tributos locales	1.313.474,66	1.320.305,18
I. sobre Actividades Económicas	161.935,87	161.935,87
IVA no deducible	53.571,39	41.503,66
Otros	-	-
TOTAL	1.528.981,92	1.523.744,71

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo ha reconocido gastos por el Impuestos de Actividades Económicas (IAE) según el siguiente detalle:

IAE	31/12/2023	31/12/2022
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	46.275,11	46.275,11
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	45.441,18	45.441,18
Orbis De La Vega, S.L.U.	36.506,10	36.506,10
Orbis Foxa, S.L.U.	17.265,14	17.265,14
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	16.448,34	16.448,34
Total	161.935,87	161.935,87

13.3. OTROS RESULTADOS

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se registraban 13.361,75 euros y 154.584,26 euros de otros resultados relevantes con origen principal en fianzas y depósitos no devueltos por penalizaciones y cancelaciones de contratos.

13.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al periodo comprendido hasta 31 de diciembre 2023, y respecto del 31 de diciembre 2022, es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 14.1)	(6.880.663,25)	(5.841.444,67)
Intereses de préstamos con entidades financieras (Nota 9.4)	(3.659.125,97)	(3.301.469,42)
Intereses de derivados financieros (Swap) (Nota 9.4)	(6.773.727,74)	(3.040.273,23)
Otros gastos financieros (financing costs)	3.847.035,84	795.143,36
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:	(69.300,54)	(60.274,69)
Diferencias de cambio	(15,70)	(49,26)
TOTAL	(6.949.979,49)	(5.901.768,62)

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

14. PARTES VINCULADAS

Todas las operaciones con partes vinculadas han sido entre las sociedades dependientes y el Accionista Único de la Sociedad Dominante, EPISO 4 REBOUND HOLDING, S.À.R.L. Las operaciones entre las partes mencionadas son de financiación y servicios de gestión prestados a las sociedades dependientes en su mayoría.

14.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

a) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	31/12/2023
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Intereses devengados	3.659.125,97
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Op. Corrientes (1)	1.498.838,04
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Saldo con el socio	(175.852,72)
Total			4.982.111,29

Razón Social	Tipo de vinculación	Concepto	31/12/2022
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Intereses devengados	3.301.469,42
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Operaciones corrientes (1)	1.491.893,29
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.	Accionista Único	Incremento de saldo IC	359.642,55
Total			5.153.005,26

(1) Management Fee

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

b) Saldos con partes vinculadas

Los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	31/12/2023		
	Total	No corriente	Corriente
Préstamos de empresas del grupo	64.118.630,68	-	64.118.630,68
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. (a)	12.582.339,23	-	12.582.339,23
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. (a)	17.133.007,60	-	17.133.007,60
Orbis Foxa 29, S.L.U. (a)	7.584.259,46	-	7.584.259,46
Orbis Jilt 6&14, S.L.U. (a)	4.948.355,13	-	4.948.355,13
Orbis de la Vega, S.L.U. (a)	21.536.782,02	-	21.536.782,02
EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (cuenta corriente)	333.887,24	-	333.887,24
Proveedores con empresa del Grupo	5.965.694,95	-	5.965.694,95
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.(Management Fee)	5.965.694,95	-	5.965.694,95
TOTAL	70.084.325,63	-	70.084.325,63

	31/12/2022		
	Total	No corriente	Corriente
Préstamos de empresas del grupo	60.635.357,43	44.019.592,17	16.615.765,26
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U. (a)	11.524.054,59	8.020.904,99	3.503.149,60
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U. (a)	15.421.314,10	11.391.979,70	4.029.334,40
Orbis Foxa 29, S.L.U. (a)	6.498.547,52	4.832.306,08	1.666.241,44
Orbis Jilt 6&14, S.L.U. (a)	9.868.166,79	7.106.904,32	2.761.262,47
Orbis de la Vega, S.L.U. (a)	16.813.534,47	12.667.497,08	4.146.037,39
EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (cuenta corriente)	509.739,96	-	509.739,96
Proveedores con empresa del Grupo	4.467.530,26	-	4.467.530,26
EPISO Rebound Holding S.à.r.l.(Management Fee)	4.467.530,26	-	4.467.530,26
TOTAL	65.102.887,69	44.019.592,17	21.083.295,52

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

(a) Financiación:

El detalle de saldos por financiación con empresas del grupo es el siguiente:

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada	% participación	Principal préstamo (31/12/2023)	Intereses acumulados (31/12/2023)			
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan		Accionista único indirecto	100,00%	-	525.103,84			
	Interest bearing loan				8.365.329,09	3.691.906,30			
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	533.018,83			
	Interest bearing loan				12.249.339,18	4.350.649,59			
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan		EPISO Rebound Holding S.à.r.l.		-	223.816,94			
	Interest bearing loan				5.487.915,55	1.872.526,97			
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	409.374,37			
	Interest bearing loan				1.654.074,84	2.884.905,92			
Orbis de la Vega, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	585.539,40			
	Interest bearing loan				16.262.933,51	4.688.309,11			
TOTALES					44.019.592,17	19.765.151,27			

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculación	Parte Vinculada	% participación	Principal préstamo (31/12/2022)	Intereses acumulados (31/12/2022)			
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan		Accionista único indirecto	100,00%	-	525.103,84			
	Interest bearing loan				8.020.904,99	2.978.045,76			
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	533.018,83			
	Interest bearing loan				11.391.979,70	3.496.315,57			
Orbis Foxa 29, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan		EPISO Rebound Holding S.à.r.l.		-	223.816,94			
	Interest bearing loan				4.832.306,08	1.442.424,50			
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	409.374,37			
	Interest bearing loan				7.106.904,32	2.351.888,10			
Orbis de la Vega, S.L.U.	Bridge debt Interest bearing loan				-	585.539,40			
	Interest bearing loan				12.667.497,08	3.560.497,99			
TOTALES					44.019.592,17	16.106.025,30			

En fecha 28 de noviembre de 2018, las Sociedades dependientes firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del Accionista Único de la Sociedad Dominante, esto es, EPISO Rebound Holding S.à.r.l., expuestos anteriormente, siendo su vencimiento el 31 de marzo de 2024. Con fecha 19 de junio 2024 se han firmado adendas con todos y cada uno de ellos para fijar el vencimiento 31 de diciembre de 2025.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos con el Accionista Único de la Sociedad Dominante se detallan a continuación:

Interest bearing loan:

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 2&3, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 9.918.239,00 euros con un tipo de interés de 8,9% anual (2022: 7,5% anual).

Durante el ejercicio 2023 se realizó un incremento del saldo dispuesto de 344.424,10 euros (reducción de 422.789,22 euros en 2022) hasta alcanzar los 8.365.329,09 euros a 31 de diciembre de 2023 (8.020.904,99 euros al 31 de diciembre de 2022)

Se han devengado intereses por importe de 713.860,54 euros (633.277,07 euros durante 2022), alcanzando un importe de 3.691.906,30 euros (2.978.045,76 euros en 2022). Durante 2023 y 2022 no se han pagado intereses devengados.

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Cristalia 5&6, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 11.409.707,71 euros con un tipo de interés de 7,5% anual.

Durante el ejercicio 2023 se realizó un incremento del saldo dispuesto de 857.359,48 euros (reducción de 502.578,77 euros en el ejercicio 2022) hasta alcanzar los 12.249.339,18 euros a 31 de diciembre de 2023 (11.391.979,70 euros al 31 de diciembre de 2022).

Se han devengado intereses por importe de 854.334,02 euros (892.091,89 euros en 2022), alcanzando un importe de 4.350.649,59 euros (3.496.315,57 euros al 31 de diciembre de 2022). Durante 2023 y 2022 no se han pagado intereses devengados.

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Foxa 29, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 4.531.198,27 euros con un tipo de interés 8,9% anual (2022: 7,5% anual).

Durante el ejercicio 2023 se realizó un incremento del saldo dispuesto de 655.609,47 euros (sin variaciones en 2022) alcanzando un importe de 5.487.915,55 euros (4.832.306,08 euros al 31 de diciembre de 2022).

Se han devengado intereses por importe de 430.102,47 euros (362.422,94 euros al 31 de diciembre de 2022) alcanzando un importe de 1.872.526,97 euros (1.442.424,50 euros en 2022). Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han pagado intereses devengados.

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis Jilt 6&14, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 7.906.307,63 euros con un tipo de interés de 7,5% anual.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023 se ha realizado una disminución del saldo dispuesto en 5.452.829,48 euros (sin variaciones en el ejercicio 2022) con un saldo al cierre de 1.654.074,84 euros (7.106.904,32 euros al 31 de diciembre de 2022).

Se han devengado intereses por importe de 533.017,82 euros (533.017,83 euros al 31 de diciembre 2022), alcanzando un importe de 2.884.905,92 euros (2.351.888,10 euros al 31 de diciembre de 2022). Durante 2023 y 2022 no se han pagado intereses devengados.

- Acuerdo de préstamo (Interest bearing loan) entre Orbis de la Vega, S.L. (en adelante el "prestatario") y EPISO Rebound Holding S.à.r.l. (en adelante el "prestamista") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 11.038.600,00 euros con un tipo de interés de 8,9% anual (2022: 7,5% anual).

Durante el ejercicio 2023 se realizó un incremento del saldo dispuesto de 3.595.436,43 euros (incremento de 925.367,99 euros en el ejercicio 2022) con un saldo a cierre de 16.262.933,51 euros (12.667.497,08 euros al 31 de diciembre de 2022).

Se han devengado intereses por importe de 1.127.811,12 euros (880.659,69 euros al 31 de diciembre 2022), alcanzando un importe de 4.688.309,11 euros (3.560.497,99 euros en 2022). Durante 2023 y 2022 no se han pagado intereses devengados.

Bridge Interest bearing loan:

Durante el mes de septiembre del ejercicio 2018 las sociedades dependientes firmaron determinados acuerdos de préstamo con EPISO Rebound Holding S.à.r.l. por un importe total de 167.727.977,00 euros con un tipo de interés del 7,5% anual, que fueron cancelados el 30 de noviembre de 2018 como resultado de la obtención del préstamo con entidades financieras descrito en la Nota 10.4. Al 31 de diciembre de 2023 los intereses devengados pendientes de pago correspondientes al principal mencionado alcanzan los 2.276.853,38 euros (2.276.853,38 al 31 de diciembre de 2022).

Otros:

Por último, al 31 de diciembre de 2023 existe un saldo pendiente de pago entre la Sociedad Dominante y su Accionista Único por importe de 333.887,24 euros (509.739,96 euros al 31 de diciembre 2022) y se compone íntegramente de pagos de facturas emitidas a la Sociedad pagadas por el Accionista Único en su nombre.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Operaciones comerciales:

A continuación, se desglosa el detalle de operaciones comerciales por los Management Fees devengados con EPISO Rebound Holding S.à.r.l. a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Orbis Cristalia 2&3, S.L.U.	351.414,96	349.786,72
Orbis Cristalia 5&6, S.L.U.	348.752,71	347.136,80
Orbis Foxa 29, S.L.U.	157.071,85	156.344,06
Orbis Jilt 6&14, S.L.U.	239.601,11	238.490,93
Orbis de la Vega, S.L.U.	401.997,41	400.134,78
TOTAL	1.498.838,04	1.491.893,29

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y de sus sociedades dependientes no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitarse.

A 31 de diciembre de 2023, al igual que en 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni de sus sociedades dependientes. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante 2023, ni 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes han realizado pago de primas de seguros de vida, ni tienen suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, ni de responsabilidad civil.

b) Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

A 31 de diciembre de 2023, al igual que en 2022, no se ha otorgado anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantiene saldo alguno con ellos.

c) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

Los miembros de la alta dirección, que también forman parte también del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y sus dependientes, devengaron por sus funciones ejecutivas un total de 22.197,00 euros a 31 de diciembre de 2023 en la Sociedad dominante y sus dependientes (22.197,00 euros al 31 de diciembre de 2022), facturados a través de una sociedad mercantil.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores ha 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 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 los que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Los administradores de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido participaciones en el capital de las siguientes Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo superior al que pertenece el Grupo Orbis Properties, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), 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. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).

- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 100% de la financiación con terceros está referenciada al tipo variable (Nota 9.5), habiendo el Grupo contratado determinados instrumentos financieros derivados para mitigar su exposición a las variaciones de tipo de interés (Nota 9.4). Los préstamos del Grupo se denominan en euros.

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2023 se muestra en las Notas 8 y 9 de la presente memoria consolidada.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas. A 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene efectivo y otros activos líquidos equivalentes indicados en la Nota 8.3.

El accionista último de la Sociedad Dominante, EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP, ha dejado constancia por escrito de que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad Dominante y sus dependientes continúen operando y puedan atender sus obligaciones.



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio (2022: misma situación).

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 2 hombres y 1 mujer (2022: misma situación).

17.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios por servicios contratados en los ejercicios 2023 y 2022 por la Sociedad Orbis Properties SOCIMI, S.A. con sus respectivos auditores, son los que se detallan a continuación.

	PwC Auditores, S.L. (PwC*)		Otras entidades de la Red de PwC	
	2023	2022	2023	2022
Servicios de auditoría	81.460	83.004	-	-
Otros servicios distintos de auditoría	6.250	-	9.059	10.000
-Servicios requeridos por normativa	-	-	-	-
-Otros servicios de verificación	6.250	-	-	10.000
-Servicios fiscales	-	-	9.059	-
Total servicios prestados	87.710	83.400	9.059	10.000

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PwC).

Los saldos relacionados con la auditoría de cuentas anuales incluyen el periodo de 12 meses, 31 de diciembre 2023 y 2022.

17.3. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Consejeros de la Sociedad Dominante consideran que no han sucedido hechos de tal naturaleza que hagan necesario dotar provisión alguna o desglosar información acerca de las eventuales contingencias.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre 2022.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen al 31 de diciembre de 2023 y 2022 contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, que tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas. En la actualidad, el Grupo no realiza actividades que tengan impacto significativo en el medio ambiente.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre 2022.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009), MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

A continuación, detallamos las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, por acogerse la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al régimen de SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

- 1- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, debido a que el ejercicio 2018, en que las sociedades fueron constituidas, fue el mismo ejercicio desde el cual está siendo aplicado el mencionado régimen especial.

- 2- 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 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 se reflejan reservas negativas (Nota 10).

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

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Por su parte, con fecha del 30 de junio de 2021 las sociedades dependientes Foxa 29, S.L. y Orbis Jilt 6&14, S.L., al haber obtenido resultados positivos en 2020, han repartido dividendos a la Sociedad dominante en 2021 por un importe total de 1.959.869,23 euros (0 euros en ejercicios anteriores). Dichos dividendos, sumados a reversiones de deterioro de subsidiarias al término del ejercicio 2021 por importe de 343.270,00 euros derivó en un resultado positivo de la Sociedad Dominante al cierre de 2021 de 2.073.301,00 euros de los cuales fueron distribuidos 1.865.970,90 euros una vez retenido un 10% del resultado dedicado a reservas legales.

Tanto la Sociedad dominante como las sociedades dependientes han estado sujetas al régimen SOCIMI desde el ejercicio en que fueron constituidas.

- 4- No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- 5- No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores.
- 6- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se indican en la Nota 7 de la presente memoria consolidada.
- 7- Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.
- 8- Identificación de activos que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley se ha realizado en la Nota 7.
- 9- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas: no es de aplicación.

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

20. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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 dos segmentos sobre los que se debe informar: oficinas y corporativo.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

Todos los activos están situados en la Comunidad de Madrid, por lo que no se desglosan los segmentos por área geográfica.

31 de diciembre de 2023

	Oficinas	Corporativo	Miles de euros Total
Importe neto de la cifra de negocios	17.075.537	-	17.075.537
Otros ingresos de explotación	3.316	-	3.316
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	-	-
Gastos operativos	(6.543.383)	(3.513.185)	(10.056.568)
Dotación a la amortización	(2.711.208)	-	(2.711.208)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(23.316.263)	-	(23.316.263)
Resultado de explotación	(15.492.001)	(3.513.185)	(19.005.185)
Ingresos financieros	4.163.192	-	4.163.192
Gastos financieros	(11.125.752)	-	(11.125.752)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	12.597	-	12.597
Diferencias de cambio	(16)	-	(16)
Resultado financiero	(6.949.979)	<b">-</b">	(6.949.979)
Resultado antes de impuestos	(22.441.979)	(3.513.185)	(25.955.164)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	(22.441.979)	(3.513.185)	(25.955.164)

31 de diciembre de 2022

	Oficinas	Corporativo	Miles de euros Total
Importe neto de la cifra de negocios	16.365.755	-	16.365.755
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(2.782)	-	(2.782)
Gastos operativos	(6.874.799)	(3.265.406)	(10.140.205)
Dotación a la amortización	(2.904.355)	-	(2.904.355)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(12.345.273)	-	(12.345.273)
Resultado de explotación	(5.761.454)	(3.265.406)	(9.026.860)
Ingresos financieros	15.387	-	15.387
Gastos financieros	(5.856.832)	-	(5.856.832)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(60.275)	-	(60.275)
Diferencias de cambio	(49)	-	(49)
Resultado financiero	(5.901.769)	<b">-</b">	(5.901.769)
Resultado antes de impuestos	(11.663.223)	(3.265.406)	(14.928.629)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-
Resultado del ejercicio	(11.663.223)	(3.265.406)	(14.928.629)

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

MEMORIA CONSOLIDADA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en euros)

31 de diciembre de 2023

		Miles de euros	
	Oficinas	Corporativo	Total
Activos no corrientes	212.864.247	-	212.864.247
Inversiones inmobiliarias	206.600.168	-	206.600.168
Otros activos no corrientes	6.264.079	-	6.264.079
Activos corrientes	10.683.193	-	10.683.193
Pasivos no corrientes	177.319.089	-	177.319.089
Pasivos corrientes	31.664.384	-	31.664.384

31 de diciembre de 2022

		Miles de euros	
	Oficinas	Corporativo	Total
Activos no corrientes	239.186.875	-	239.186.875
Inversiones inmobiliarias	231.437.970	-	231.437.970
Otros activos no corrientes	7.748.905	-	7.748.905
Activos corrientes	22.298.240	-	22.298.240
Pasivos no corrientes	189.731.142	-	189.731.142
Pasivos corrientes	26.863.857	-	26.863.857

21. OTROS RIESGOS

El incremento de costes derivados de la inflación y la duración de los conflictos bélicos en curso, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho riesgo no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

22. HECHOS POSTERIORES

Como se ha mencionada en las notas 4.5, 9.4 y 14 con fecha 19 de junio de 2024 se han obtenido extensiones de plazos para los préstamos de Grupo, cuyo vencimiento queda fijado el 31 de diciembre de 2025, adicionalmente, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

1. Situación de la entidad: estructura organizativa y funcionamiento.

ORBIS PROPERTIES, S.A. (Sociedad Unipersonal), se constituyó el 5 de julio de 2018 y es dominante de un grupo de sociedades (conjuntamente, Grupo Orbis Properties). La actividad del Grupo es la explotación de activos inmobiliarios, principalmente edificios de oficinas ubicados en la Comunidad de Madrid, en régimen de arrendamiento operativo. El año 2018 fue el primer año del Grupo con ocho edificaciones en cartera desde que las adquiriese el 26 de septiembre de 2018. No obstante, en el ejercicio 2020 se enajenó uno de los activos (el situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 6, Madrid).

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Sociedad Dominante cotiza desde julio de 2020 en el EURONEXT de París.

1.1. Balance consolidado

Las inversiones inmobiliarias no se han modificado significativamente durante 2022 ya que no se han producido compras o ventas de activos y únicamente han incorporado mejoras y actualizaciones tanto para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones como para una mejor comercialización de los espacios disponibles para el arrendamiento.

Con fecha 27 de febrero de 2020, se dio de baja un activo contabilizado bajo el epígrafe "Activo no corriente - Inversiones inmobiliarias", cuyo valor neto contable en el momento de la venta ha sido de 16.125.736,19 euros, correspondiente a la venta del edificio situado en la Calle Juan Ignacio Luca de Tena, número 6, 28027 Madrid. La contraprestación por la venta del Inmueble fue de 21.000.000,00 euros que han sido destinados a las siguientes partidas:

- Pago en nombre de la sociedad vendedora de devolución de principal en favor de las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG por importe de 13.090.000,00 euros (6.545.000,00 euros cada entidad).
- Pago en nombre de la sociedad vendedora de un total de 279.566,82 euros en concepto de intereses de préstamo devengados hasta el momento de la venta y costes de cancelación de principal.
- Pago a la sociedad vendedora Orbis JILT 6&14, S.L. de un importe de 7.630.433,18 euros.

Durante el ejercicio 2021, en virtud de la escritura de novación modificativa y no extintiva y ratificación de hipoteca inmobiliaria del Notario Ignacio Paz-Ares Rodríguez con número 2826 del protocolo, el Grupo ha acordado con las entidades financieras establecer un periodo de carencia de amortización de principal de dos años lo que a su vez supone la extensión de la fecha de vencimiento hasta el último día laborable de octubre de 2025. La firma del acuerdo ha supuesto el pago a las entidades bancarias de 146.110 euros.

Aparte del cambio en el vencimiento final del préstamo, dicho acuerdo implica un incremento del margen del 1,5% al 2% anual para el periodo en que esté en vigor el periodo a transcurrir desde el día 30 de julio de 2021 (excluido) hasta el 30 de julio de 2023 (incluido). La parte del tipo variable permanece invariable en el EURIBOR 3M. El acuerdo también ha supuesto la contratación de derivados CAP entre las sociedades dependientes y los bancos involucrados (Nota 9.3 de la memoria



ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

consolidada) que han supuesto un coste de 350.204,82 euros (173.604,82 euros pagados a Caixabank, S.A. y 176.600,00 euros pagados a Deutsche Pfandbriefbank AG).

Asimismo, las sociedades dependientes acordaron con las entidades financieras prestamistas nuevas condiciones, según la denominada escritura de novación modificativa y no extintiva y ratificación de hipoteca inmobiliaria por la que se estableció un periodo de carencia de amortización de principal de dos años a contar desde la mencionada fecha y se extendió el vencimiento del préstamo también por dos años. Según términos incluidos en el documento denominado "Amendment Consent Letter", firmado por las sociedades dependientes y las entidades financieras prestamistas con fecha 27 de julio de 2021 a raíz de la modificación de los términos del préstamo, el DSCR mencionado anteriormente no será calculado durante el periodo de carencia de amortización de principal. En el mismo documento se establece el 31 de julio de 2023 como fecha para reanudar el calendario de amortización de principal.

Una vez reanudado el calendario de amortización y el correspondiente cálculo del DSCR, que devuelve un resultado favorable, las entidades financieras prestamistas han procedido a liberar la liquidez retenida previamente acordada según los términos del contrato de financiación inicial.

A 31 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes no se encuentran en situación de "Cash Trap Event" en virtud de lo anterior. Por ello, los saldos bancarios retenidos con anterioridad han sido liberados por parte de las entidades financieras prestamistas.

1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Durante el ejercicio 2023 la cifra de negocio ha experimentado un incremento un 4,34 % comparado con el ejercicio 2022 que pudiera deberse principalmente al mayor porcentaje de ocupación de los activos por la entrada de nuevos inquilinos aun considerando la implementación parcial del teletrabajo o la inflación derivada de los conflictos bélicos. Durante el ejercicio terminado 31 de diciembre de 2023, la suma de otros gastos de explotación es de 10.056.567,89 euros (10.140.204,74 euros en 2022). El resultado financiero del Grupo en dicho periodo asciende a 6.949.979,49 euros (5.901.768,62 euros en 2022).

2. Evolución de los negocios

La labor comercial encargada por los administradores a sociedades de reconocido prestigio en el sector está derivando en que el porcentaje de ocupación se haya incrementado. Se entiende que el contexto internacional marcado por los conflictos bélicos en curso interfiere en el desarrollo de la economía en su conjunto y presiona a que suban los precios de la energía y materias primas principalmente ralentizando la mencionada labor comercial y retrasando el crecimiento y expansión de presentes y futuros clientes.

En cualquier caso, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante continúan monitorizando los acontecimientos y su impacto en el Grupo. Los consejeros de ésta están en continuo contacto con sus proveedores de servicios para garantizar la continuidad de las operaciones del Grupo, evaluar el estado de liquidez, obligaciones de los arrendatarios con los que sus sociedades dependientes tienen suscritos contratos de arrendamiento, obligaciones de financiación de esas, así como la base de las estimaciones de valor de las presentes cuentas anuales consolidadas. Se están llevando a cabo gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

3. Principales riesgos e incertidumbres

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está controlada por los consejeros de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los consejeros proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global.

El Grupo ORBIS Properties se financia con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas, así como con financiación bancaria concedida conjuntamente por las entidades financieras CAIXABANK, S.A. y DEUTSCHE PFANDRIEFBANK AG.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012.

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la adecuada financiación de las inversiones y la reducción de los niveles de endeudamiento. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el nivel de endeudamiento es adecuado.

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración y la gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

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. El Grupo emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está compensado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes mantenido a tipos variables.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés). Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).

- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección y los consejeros de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el 100% de la financiación con terceros está referenciada al tipo variable, habiendo el Grupo contratado determinados instrumentos financieros derivados para mitigar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Los préstamos del Grupo se denominan en euros.

b) Riesgo de crédito:

Las sociedades del Grupo no tienen concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el deterioro de las cuentas por cobrar. El Grupo tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo en su mayoría.

c) Riesgo de liquidez:

La Dirección y el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones. El vencimiento determinado de los instrumentos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2023 es durante el segundo semestre del 2025.

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se invierte en cuentas corrientes remuneradas a un tipo de interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura necesaria por las predicciones anteriormente mencionadas.

El accionista último de la Sociedad Dominante, EUROPEAN PROPERTY INVESTORS SPECIAL OPPORTUNITIES 4 LP, ha dejado constancia por escrito de que proporcionará el soporte financiero necesario para que la Sociedad Dominante y sus dependientes continúen operando y puedan atender sus obligaciones.

Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

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).

	31 de diciembre de 2023		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 8.1 y 9.4)	-	4.369.835,10	-
Corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 9.4)	-	668.910,21	-

	31 de diciembre de 2022		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
No corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 8.1 y 9.4)	-	6.166.118,30	-
Corriente:			
Activos por instrumentos financieros derivados (Nota 9.4)	-	3.462.427,96	-

La tabla presenta los pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. El valor razonable de los derivados de swap de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

En lo referente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias, véase Nota 7 de la memoria consolidada.

4. Procedimientos y controles

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo es un proceso impulsado por los Administradores y responsabilidad de todos y cada uno de los miembros del Grupo, que tiene por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

5. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

6. Evolución previsible

Existe una ampliación de oferta en determinados micros sectores de otras localizaciones por nuevos espacios y reacondicionamientos que bien no debería afectar al modelo de negocio de las sociedades dependientes, pero sí al sector en su conjunto aumentando el porcentaje de espacios vacantes. Todo ello puede ralentizar la reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias deterioradas al 31 de diciembre de 2023.

Los conflictos bélicos están afectando negativamente a los mercados de materias primas y de energía derivando en incrementos en los índices de precios. En todo caso, no se espera que las circunstancias mencionadas deriven en una reducción de la actividad económica en el sector de arrendamiento de espacios de oficinas.

7. Acciones propias

No se poseen participaciones propias, ni se han realizado transacciones con ellas en el ejercicio 2023, ni 2022.

8. Otra información

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal, ni ha habido cargas sociales, ni otros gastos de personal devengados en el ejercicio (misma situación en 2022).

El periodo medio de pago a proveedores en 2023 se ha situado en 214,57 días (88,42 días correspondientes al ejercicio 2022).

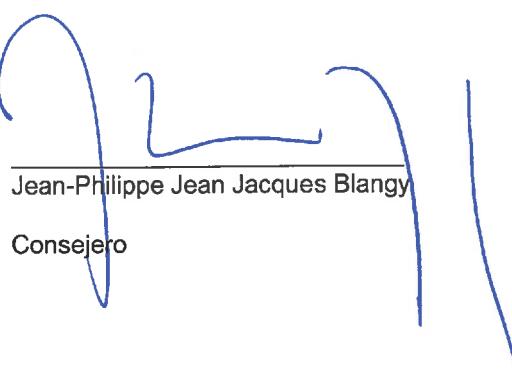
9. Hechos posteriores.

Como se ha mencionada en las notas 4.5, 9.4 y 14 con fecha 19 de junio de 2024 se han obtenido extensiones de plazos para los préstamos de Grupo, cuyo vencimiento queda fijado el 31 de diciembre de 2025, adicionalmente, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho relevante con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 25 de juno de 2024 el Consejo de Administración de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

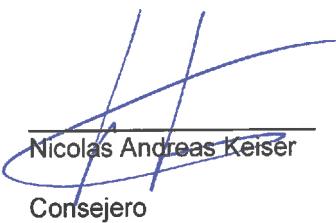


Jean-Philippe Jean Jacques Blangy
Consejero

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 25 de junio de 2024 el Consejo de Administración de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.



Nicolas Andreas Keiser
Consejero

ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 25 de juno de 2024 el Consejo de Administración de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas de ORBIS PROPERTIES SOCIMI, S.A.U y sociedades dependientes y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.


Anne-Julie Bellaize

Consejero