

# PROPERTIES

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

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

**28051 Madrid**

Madrid, 5 de octubre de 2022.

Grupo Ortiz Properties Socimi, S.A. (en adelante “GOP”, la “Sociedad” o el “Emisor”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a la negociación en dicho segmento, la Sociedad, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre del 2.022:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- II. Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- III. Información Financiera Individual correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- IV. Grado de cumplimiento de la previsión de Rentas Netas del ejercicio 2022 al 30 de junio de 2022.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Juan Antonio Carpintero López

Presidente del Consejo de Administración



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

Informe de revisión limitada de estados  
financieros intermedios resumidos consolidados  
al 30 de junio de 2022



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



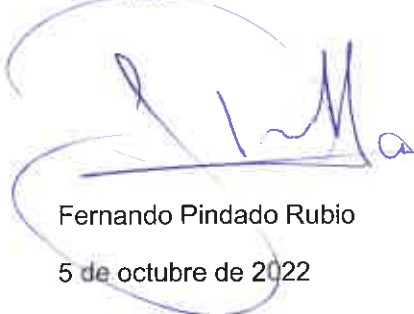
### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio  
5 de octubre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19717

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresados en miles de euros)

## ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance intermedio resumido consolidado

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

**1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**

- 2.1 Bases de presentación
- 2.2 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas
- 2.3 Uso de estimaciones
- 2.4 Consolidación
- 2.5 Empresa en funcionamiento
- 2.6 Información financiera por segmentos
- 2.7 Inversiones inmobiliarias
- 2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
- 2.9 Activos financieros
- 2.10 Derivados financieros y cobertura contable
- 2.11 Pasivos financieros
- 2.12 Compensación de instrumentos financieros
- 2.13 Patrimonio neto
- 2.14 Impuestos corrientes y diferidos
- 2.15 Arrendamientos
- 2.16 Provisiones y pasivos contingentes
- 2.17 Reconocimiento de ingresos
- 2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo
- 2.19 Estado de flujos de efectivo

**3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

**4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

**6. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

**8. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN**

**9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

- 10.a Deudas con entidades de crédito

**11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

**12. IMPUESTOS DIFERIDOS**

**13. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

**14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

**15. INGRESOS Y GASTOS**

**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

**17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

**18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009  
MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y POR LA LEY 11/2021**

**19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

ANEXO I – Detalle de inmuebles

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

### BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>212.023</b>	<b>211.976</b>
Inversiones inmobiliarias	5	205.178	206.125
Instrumentos financieros derivados	6 y 11	1.167	204
Inversiones financieras a largo plazo	6	865	831
Activos por impuesto diferido	12	4.813	4.816
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.387</b>	<b>1.810</b>
Existencias		2	67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	1.009	1.088
Inversiones financieras a corto plazo	6	12	8
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	1.364	647
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>214.410</b>	<b>213.786</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

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

### BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>117.462</b>	<b>115.208</b>
Capital social	8	28.772	28.772
Prima de emisión	8	63.932	65.759
Acciones en patrimonio propias	8	(5.359)	(4.962)
Ganancias acumuladas	9	29.035	25.520
Ajustes por cambios de valor	11	1.082	119
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>91.763</b>	<b>93.547</b>
Deuda financiera	10	64.457	65.888
Otros pasivos financieros no corrientes	10	1.050	1.076
Pasivos por impuesto diferido	12	26.211	26.536
Periodificaciones a largo plazo	10	45	47
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.185</b>	<b>5.031</b>
Deuda financiera	10	1.040	1.045
Otros pasivos financieros corrientes	10	1.410	1.278
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	10	2.333	2.485
Pasivo por impuesto corriente	10	402	223
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>214.410</b>	<b>213.786</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.



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

### CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

	Notas	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2022	30/06/2021
Ingresos ordinarios	15	4.888	3.991
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias	5	1.097	316
Otros ingresos de explotación	15	792	683
Gastos de personal	15	(69)	(50)
Otros gastos de explotación	15	(2.196)	(2.059)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero		1	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	724	-
Otros resultados		(8)	15
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.229</b>	<b>2.897</b>
Ingresos financieros	15	-	128
Gastos financieros	15	(1.025)	(1.246)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.025)</b>	<b>(1.118)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.204</b>	<b>1.779</b>
Impuestos sobre beneficios	13	69	7
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.273</b>	<b>1.786</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Propietarios de la Dominante</b>		<b>4.273</b>	<b>1.786</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	8	<b>0,69</b>	0,29

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2022	30/06/2021
Resultado consolidado del período		4.273	1.786
Otro resultado global consolidado:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	11	963	17
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</i>			
Ganancia por revalorización de inmovilizado	5	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a estas partidas		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		963	17
Total resultado global consolidado del período		5.236	1.803

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Acciones en patrimonio propias (Nota 8)	Ganancias Acumuladas (Nota 9)	Dividendos (Nota 9)	Operaciones de cobertura consolidadas (Nota 11)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	28.772	70.380	(4.438)	23.066	(2.055)	(49)	115.676
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	1.786	-	-	1.786
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	17	17
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	-	1.786	-	17	1.803
<b>Transacciones con socios o propietarios:</b>							
Adquisición de acciones propias	-	-	(1.510)	-	-	-	(1.510)
Distribución de dividendos	-	-	-	(2.261)	2.055	-	(206)
Distribución de prima de emisión	-	(2.208)	-	-	-	-	(2.208)
Otras operaciones	-	-	-	51	-	-	51
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	28.772	68.172	(5.948)	22.642	-	(32)	113.606
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	28.772	65.759	(4.962)	25.520	-	119	115.208
Resultado consolidado del ejercicio	-	-	-	4.273	-	-	4.273
Otro resultado global consolidado del ejercicio	-	-	-	-	-	963	963
<b>Resultado global consolidado total del ejercicio</b>	-	-	-	4.273	-	963	5.236
<b>Transacciones con socios o propietarios:</b>							
Adquisición de acciones propias	-	-	(397)	-	-	-	(397)
Distribución de dividendos	-	-	-	(827)	-	-	(827)
Distribución de prima de emisión	-	(1.827)	-	-	-	-	(1.827)
Otras operaciones	-	-	-	69	-	-	69
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	28.772	63.932	(5.359)	29.035	-	1.082	117.462

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de 6 meses terminado el	
		30/06/2022	30/06/2021
<b>A) Flujos de efectivo de actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.204	1.779
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(797)</b>	<b>801</b>
Variación del Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias	5	(1.097)	(316)
Imputación de subvenciones		(1)	(1)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias		(724)	-
Ingresos financieros	15	-	(128)
Gastos financieros	15	1.025	1.246
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.049)</b>	<b>(363)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		78	313
Acreedores y otras cuentas a pagar		(244)	540
Pago de intereses		(1.030)	(1.075)
Cobro de intereses		-	128
Otros activos y pasivos		220	(269)
Pago por Impuesto sobre sociedades		(73)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.358</b>	<b>2.217</b>
<b>B) Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Cobros por inversiones		2.995	1.400
Inversiones inmobiliarias		2.995	-
Otros activos financieros		-	1.400
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>2.995</b>	<b>1.400</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		(2.104)	(2.511)
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios.	9	(397)	(1.510)
Distribución de Prima de emisión	8	(1.707)	(1.001)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.705)	(527)
<b>Emisión</b>		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
<b>Devolución y amortización de</b>		<b>(1.705)</b>	<b>(527)</b>
Deudas con entidades de crédito	10.a	(1.705)	(527)
Instrumentos financieros derivados		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Otras deudas		-	-
<b>Pago de dividendos</b>		<b>(827)</b>	<b>(1.191)</b>
Dividendos		(827)	(1.191)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(4.636)</b>	<b>(4.229)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>717</b>	<b>(612)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>647</b>	<b>1.726</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>1.364</b>	<b>1.114</b>

Las Notas 1 a 19 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

##### a) Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### b) Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad Dominante con fecha 7 de febrero de 2017, y con efectos retroactivos al 1 de enero de 2017, comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI



1

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
(Expresado en miles de euros)**

regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

c) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

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

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

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**2.1 Bases de presentación**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, que se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y el resto de las

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

sociedades integradas en el grupo al 30 de junio de 2022, han sido preparados por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2021. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados el 31 de diciembre de 2021.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de marzo de 2022.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 4 de octubre de 2022. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

#### 2.2 Nuevas normas NIIF, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

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

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

- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"



3

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción"
- c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de esta nota.

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

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

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

#### 2.3 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

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

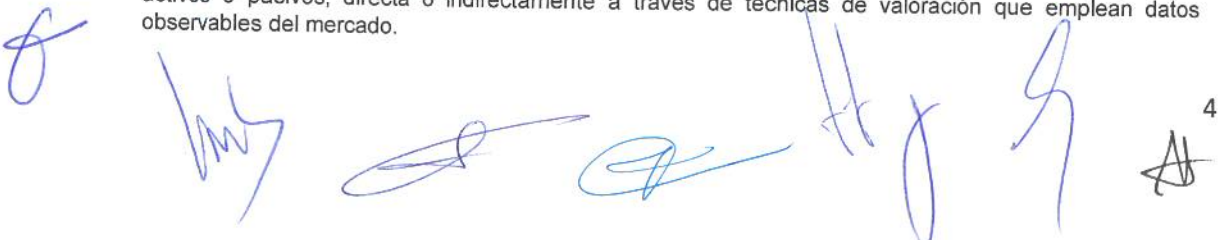
El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones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

#### ▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2021, actualizando las de sus principales activos mediante valoraciones internas a 30 de junio de 2022. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

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

- o Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- o Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.



4



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

- Nivel 3: Variables no observables en mercado para el activo o pasivo.

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

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

#### Cálculo de los valores razonables

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

En la Nota 5 también está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, que acorde al nivel 3 ascienden a 205.178 miles de euros a 30 de junio de 2022 (31 de diciembre de 2021: 206.125 miles de euros).

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

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

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

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

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

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



5

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

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

#### ▪ Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4 Consolidación

##### (a) Dependientes

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

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición, incluso cuando éstas se produzcan entre negocios que se encuentran bajo control común. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

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

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

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

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

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

#### (c) Enajenaciones de dependientes

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

## 2.5 Empresa en funcionamiento

Como puede observarse en el balance intermedio resumido consolidado, al cierre del ejercicio el pasivo corriente supera al activo corriente en 2.798 miles de euros (2021: 3.221 miles de euros).

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

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que los flujos futuros esperados, unido a la autocartera en manos de la Sociedad Dominante por importe de 5.359 miles de euros, serán suficientes para cubrir el exceso de pasivo corriente a cierre de 30 de junio de 2022.

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



7

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 2.6 Información financiera por segmentos

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

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

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

#### 2.7 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. En el primer semestre de 2022, el Grupo ha procedido a actualizar internamente las tasaciones de sus principales activos.

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

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

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

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

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

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



8

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

#### 2.9 Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

#### 2.10 Derivados financieros y cobertura contable

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

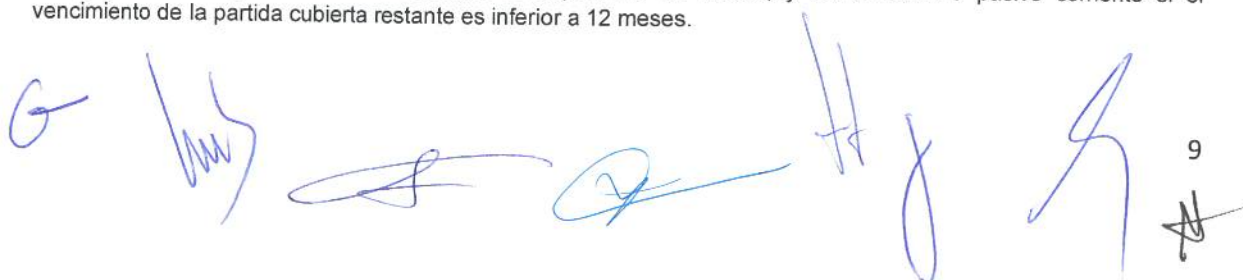
Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

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

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

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

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



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

#### **2.11 Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

#### **2.12 Compensación de instrumentos financieros**

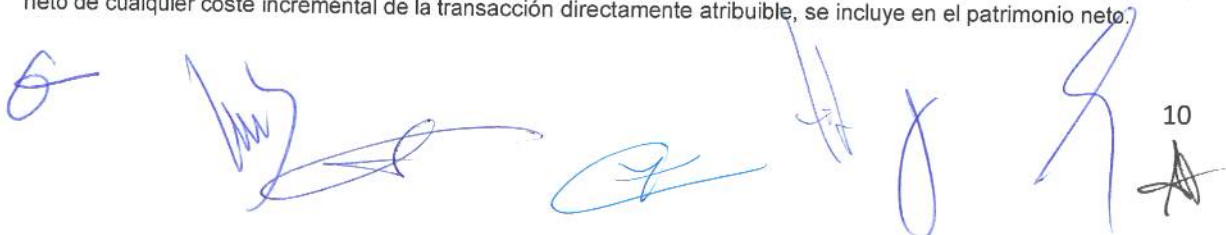
Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.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

#### **2.13 Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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



10

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
(Expresado en miles de euros)**

**2.14 Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

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

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

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

A 30 de junio de 2022 todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen fiscal de las SOCIMIS.

**2.15 Arrendamientos**

a) Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 2.16 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

#### 2.17 Reconocimiento de ingresos

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

##### Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

##### Ingresos por intereses

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

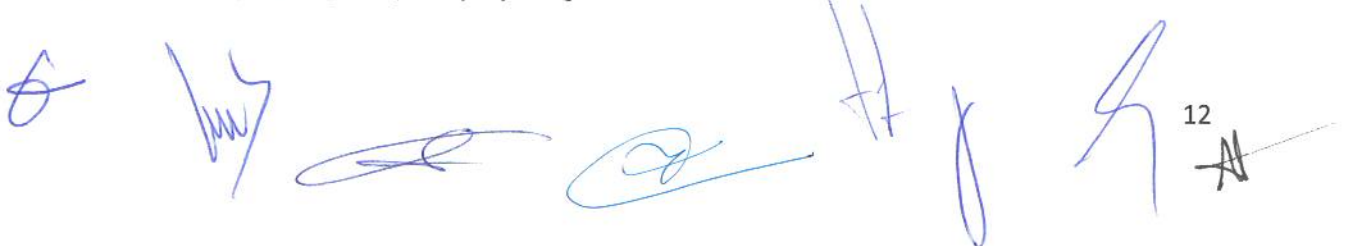
#### 2.18 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

#### 2.19 Estado de flujos de efectivo

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

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



12



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

### 3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

#### 3.1. Gestión del riesgo financiero

##### a) Riesgo de mercado

##### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. El Grupo llevó a cabo en el ejercicio 2020 un proceso de reestructuración de su deuda financiera mediante la firma un contrato de crédito con la entidad financiera Deutsche Bank, London Branch por un importe total de 76.500 miles de euros, que supuso la cancelación de la deuda preexistente (Nota 10.a).

Por tanto, esta es la única deuda con entidades de crédito que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2022 y 2021, la cual se encuentra referenciada al Euribor. No obstante, el Grupo continuó con su política de contratación de instrumentos financieros derivados para cubrir la variabilidad de los tipos interés, mediante la contratación de una opción de tipo de interés máximo CAP (Nota 11). A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay deuda con entidades de crédito expuesta a riesgo de tipo de interés.

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

##### b) Riesgo de crédito

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

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

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

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



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

#### c) Riesgo de liquidez

El contrato de crédito con la entidad Deutsche Bank, London Branch de un importe total de 76.500 miles de euros se extiende durante un plazo de 5 años prorrogable a 7, lo que ha permitido minimizar la deuda a corto plazo del Grupo y la exposición del grupo al riesgo de liquidez, ya que el 92% del capital no será amortizado hasta fecha de vencimiento final del mismo (Nota 10.a).

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

#### 3.2. Gestión del riesgo capital

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Deuda financiera	65.497	66.933
(Efectivo y otros activos líquidos equivalentes)	(1.364)	(647)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>64.133</b>	<b>66.286</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>117.462</b>	<b>115.208</b>
Apalancamiento (*)	<b>35,32%</b>	<b>36,52%</b>

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

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

#### 3.3 Otros Riesgos

Los Administradores y la Dirección del Grupo han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos derivados de los riesgos que se pudieran materializar por la situación mundial actual (Covid-19, aumento de los costes energéticos y conflicto armado en Ucrania).

Con una economía mundial cada vez más globalizada y conectada, la situación actual de incertidumbre e inestabilidad mundial provocada por lo descrito anteriormente ha hecho que el mapa de riesgos a los que se enfrenta el Grupo haya cambiado.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Esta situación ha puesto de manifiesto la necesidad de analizar los siguientes riesgos:

- Volatilidad económica:

Los posibles impactos permanentes de la pandemia, el incremento muy relevante de los precios energéticos (combustibles, electricidad y gas), el conflicto armado en Ucrania así como la volatilidad de los ciclos económicos genera incertidumbre sobre los precios.

- La ciberseguridad:

Este riesgo se ha visto incrementado con los crecientes y cada vez más sofisticados ciberataques, alentados por la digitalización y los conflictos geopolíticos actuales. El Grupo analiza las vulnerabilidades, refuerza protocolos y sistemas y se difunden campañas de concienciación sobre la ciberseguridad a los empleados.

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

No se han producido incrementos significativos del riesgo por impago de los inquilinos. El Grupo ha procedido a realizar un análisis interno de sus principales activos a 30 de junio de 2022 de cara a analizar la variación de los valores con respecto a 31 de diciembre de 2021.

Asimismo, no se han detectado cambios de valor significativos en el resto de los activos y pasivos del balance consolidado que se deriven de los posibles efectos de la situación mundial actual.

Por tanto, la Dirección y los Administradores del Grupo han concluido que los recursos financieros del Grupo permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados,

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

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

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

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

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

La siguiente tabla presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable.



15

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

	30 de junio de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11)	-	1.167	-	1.167
<b>Total Activos</b>	-	<b>1.167</b>	-	<b>1.167</b>

	31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés (Nota 11)	-	204	-	204
<b>Total Activos</b>	-	<b>204</b>	-	<b>204</b>

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido transferencias de niveles.

#### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

	Miles de euros				
	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
<b>30 de junio de 2022</b>					
Prestación de servicios	1.786	1.615	879	608	4.888
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	55	510	988	(456)	1.097
Otros ingresos de explotación	629	81	46	36	792
Gastos de personal	-	-	(69)	-	(69)
Gastos operativos	(877)	(624)	(351)	(344)	(2.196)
Imputación de subvenciones	-	-	1	-	1
Resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	-	724	-	724
Otros resultados	(5)	-	(3)	-	(8)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.588</b>	<b>1.582</b>	<b>2.215</b>	<b>(156)</b>	<b>5.229</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(369)	(488)	(162)	(6)	(1.025)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(369)</b>	<b>(488)</b>	<b>(162)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1.025)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.219</b>	<b>1.094</b>	<b>2.053</b>	<b>(162)</b>	<b>4.204</b>
Impuestos sobre las ganancias	2	-	67	-	69
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>1.221</b>	<b>1.094</b>	<b>2.120</b>	<b>(162)</b>	<b>4.273</b>

16

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

	Miles de euros				
30 de junio de 2021	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
Prestación de servicios	1.429	1.435	713	414	3.991
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	56	260	-	-	316
Otros ingresos de explotación	468	148	47	20	683
Gastos de personal	-	-	(50)	-	(50)
Gastos operativos	(772)	(598)	(374)	(315)	(2.059)
Imputación de subvenciones	-	-	1	-	1
Otros resultados	16	-	(1)	-	15
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.197</b>	<b>1.245</b>	<b>336</b>	<b>119</b>	<b>2.897</b>
Ingresos financieros	-	-	128	-	128
Gastos financieros	(443)	(500)	(297)	(6)	(1.246)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(443)</b>	<b>(500)</b>	<b>(169)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1.118)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>754</b>	<b>745</b>	<b>167</b>	<b>113</b>	<b>1.779</b>
Impuestos sobre las ganancias	2	-	5	-	7
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>756</b>	<b>745</b>	<b>172</b>	<b>113</b>	<b>1.786</b>

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

	Miles de euros				
30 de junio de 2022	Oficinas	Residencial	Naves, locales y otros	Parking	Total
<b>Activos no corrientes</b>					
Inversiones inmobiliarias	80.289	77.551	27.044	20.294	205.178
Instrumentos financieros derivados	336	617	207	7	1.167
Inversiones financieras a largo plazo	434	226	205	-	865
Activos por impuestos diferidos	4.712	5	3	93	4.813
	<b>85.771</b>	<b>78.399</b>	<b>27.459</b>	<b>20.394</b>	<b>212.023</b>
<b>Activos corrientes</b>					
Existencias	-	-	2	-	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	712	182	99	16	1.009
Inversiones financieras a corto plazo	3	1	8	0	12
Efectivo	420	607	296	41	1.364
	<b>1.135</b>	<b>790</b>	<b>405</b>	<b>57</b>	<b>2.387</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>					
Deuda financiera	22.805	31.850	9.476	326	64.457
Otros pasivos financieros no corrientes	424	355	236	35	1.050
Pasivos por impuestos diferidos	9.053	13.065	1.544	2.551	26.213
Periodificaciones a largo plazo	-	-	45	-	45
	<b>32.282</b>	<b>45.270</b>	<b>11.301</b>	<b>2.912</b>	<b>91.765</b>
<b>Pasivos corrientes</b>					
Deuda financiera	369	513	153	5	1.040
Otros pasivos corrientes	55	8	1.343	4	1.410
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	953	270	527	583	2.333
Pasivo por impuesto corriente	176	180	46	-	402
	<b>1.553</b>	<b>971</b>	<b>2.069</b>	<b>592</b>	<b>5.185</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

#### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>205.682</b>
Bajas	(425)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	868
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>206.125</b>
Bajas	(2.044)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.097
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>205.178</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a valoradores independientes no vinculados con el Grupo, valoraciones de todos sus activos a 31 de diciembre de cada ejercicio. En el primer semestre de 2022, el Grupo ha procedido a actualizar internamente las valoraciones de sus principales activos. Como resultado de esta valoración, el valor de los activos a 30 de junio de 2022 se incrementa en 1.097 miles de euros con respecto al 31 de diciembre de 2021.

Las bajas producidas durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 corresponden a la venta de dos locales y una plaza de garaje por importe de 2.768 miles de euros, que dieron lugar a un beneficio por importe de 724 miles de euros recogido bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" dentro de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

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

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

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

#### Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Período de 6 meses terminado el	
	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos por arrendamiento	4.888	3.991
Otros ingresos de explotación	792	683
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.621)	(1.569)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(56)	(133)
	<b>4.003</b>	<b>2.972</b>

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

#### Bienes bajo arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija, y vencerán en un período de entre 4 y 24 años. Adicionalmente algunos contratos establecen una parte de renta variable.

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Menos de un año	9.670	7.913
Entre uno y dos años	9.380	6.884
Entre dos y tres años	9.123	6.742

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Entre tres y cuatro años	8.326	6.685
Entre cuatro y cinco años	8.018	6.443
Más de cinco años	38.547	36.668
	<b>83.064</b>	<b>71.335</b>

#### Seguros

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

#### Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

A 30 de junio de 2022, existen activos inmobiliarios por un importe de 200.010 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 201.122 miles de euros) en garantía de deudas con entidades de crédito, cuyo saldo asciende a 65.497 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 66.933 miles de euros) (Nota 10).

#### Procedimiento de valoración

El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes a 31 de diciembre de 2021 con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

Las valoraciones de los activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) con sede en Inglaterra. El Grupo ha procedido a realizar un análisis interno de sus principales activos a 30 de junio de 2022 de cara a analizar la variación de los valores con respecto a 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

Basándose en las simulaciones realizadas, resumimos el promedio de la tasa de descuento por segmento de actividad:

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

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

No se han producido transferencias de niveles durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

#### 6. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo</b>		
- Instrumentos financieros derivados	1.167	204
- Otros activos financieros	865	831
	<b>2.032</b>	<b>1.035</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	860	943
- Clientes, partes vinculadas (Nota 16)	16	11
- Otros créditos con las administraciones públicas	133	134
- Otros activos financieros	12	8
	<b>1.021</b>	<b>1.096</b>
	<b>3.053</b>	<b>2.131</b>

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Hasta 3 meses	876	954
Entre 3 y 6 meses	-	-
Entre 6 y 12 meses	-	-
Más de 12 meses	-	-
	<b>876</b>	<b>954</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Tesorería	1.364	647
	<b>1.364</b>	<b>647</b>

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

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

##### a) Capital y Prima de emisión

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Capital escriturado	28.772	28.772
Prima de emisión	63.932	65.759
	<b>92.704</b>	<b>94.531</b>

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 6.187.505 acciones con un valor nominal de 4,65 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto periódico de prima de emisión a los accionistas, cuyo importe ascenderá hasta 5.000 miles de euros en el ejercicio 2022. La distribución se realiza trimestralmente, fijándose el pago correspondiente al primer trimestre en un importe de 500 miles de euros que se hizo efectivo el día 1 de abril de 2022.

Con fecha 20 de junio de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó la distribución de prima de emisión correspondiente al segundo trimestre de 2021 por un importe de 1.327 miles de euros cuyo pago fue realizado con fecha 15 de julio de 2022.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

El accionista mayoritario de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 es Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. con una participación directa de 46,82% (a 31 de diciembre de 2021: 43,19%).

Adicionalmente Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. mantiene una participación indirecta en la Sociedad Dominante del 0,76% (a 31 de diciembre de 2021: 1,22%).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### b) Acciones propias

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

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio de ejercicio	306.297	4.962	269.888	4.438
Disminuciones/ventas	(68.426)	(1.109)	(70.557)	(1.144)
Aumentos/compras	97.808	1.506	106.966	1.668
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>335.679</b>	<b>5.359</b>	<b>306.297</b>	<b>4.962</b>

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante realizó varias operaciones de compraventa de acciones propias cuyo coste medio de adquisición fue de 15,40 euros por acción y cuyo coste medio de enajenación fue de 15,60 euros por acción. A 30 de junio de 2022, las acciones en manos de la Sociedad Dominante ascendían a 335.679, que representaban el 5,43% del capital.

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

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 30 de junio de 2022 por importe de 5.359 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 4.962 miles de euros).

Las acciones propias en posesión de la Sociedad Dominante no superan el 10% de su capital social.

#### c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto del periodo atribuible a los propietarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. La Sociedad Dominante no dispone a 30 de junio de 2022 ni 2021 de ningún instrumento dilusivo.

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	4.273	1.786
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	6.187.505	6.187.505
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	5.902.042	5.886.935
<b>Beneficio básico y diluido por acción (euros)</b>	<b>0,69</b>	<b>0,29</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

El detalle de las reservas y ganancias acumuladas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Reserva legal	867	775
Reservas por revalorización de inmovilizado	4.556	4.556
Otras reservas	19.339	15.662
<b>Reservas consolidadas</b>	<b>24.762</b>	<b>20.993</b>
<b>Resultado consolidado</b>	<b>4.273</b>	<b>4.527</b>
<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>29.035</b>	<b>25.520</b>

#### Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

En cumplimiento de esta política con fecha 10 de marzo de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo de 827 miles de euros que han sido satisfechos el 1 de abril de 2022.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo</b>		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 10.a)	64.457	65.888
- Otros pasivos financieros no corrientes	1.050	1.076
- Periodificaciones a largo plazo	45	47
	<b>65.552</b>	<b>67.011</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo</b>		
- Deudas con entidades de crédito (Nota 10.a)	1.040	1.045
- Otros pasivos financieros	1.410	1.278
- Proveedores	1.719	1.685
- Proveedores partes vinculadas (Nota 16)	161	439
- Remuneraciones pendientes de pago	5	5
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	447	340
- Pasivo por impuesto corriente	402	223
- Anticipos de clientes	1	16
	<b>5.185</b>	<b>5.031</b>
	<b>70.737</b>	<b>72.042</b>

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

El epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo a fecha 30 de junio de 2022, recoge el importe a pagar a los accionistas de la Sociedad Dominante derivado de la distribución de la prima de emisión acordada por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante el 20 de junio de 2022, que asciende a 1.327 miles de euros (Notas 8 y 9), cuyo pago se hizo efectivo el 15 de julio de 2022.

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

#### a) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Entidad Financiera	Fecha de vencimiento	Naturaleza tipo de interés	Tipo de interés	Principal a 30 de junio de 2022	Intereses devengados pendientes de pago	Efecto coste amortizado
Deutsche Bank (Tramo A y C)	18/03/2025	Variable	Eur3+2,15%	66.916	40	(1.459)
<b>TOTAL</b>				<b>66.916</b>	<b>40</b>	<b>(1.459)</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

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

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

Con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo firmó un contrato de crédito a largo plazo por un importe máximo inicial de 76.500 miles de euros, estructurado en un Tramo A por importe de 67.872 miles de euros, un tramo B por importe de 6.500 miles de euros (tramo para la financiación del IVA derivado de la cancelación de los leasings (Nota 11b)) y un tramo C por importe de 2.128 miles de euros.

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

Los gastos de comisiones bancarias y otros derivados de la formalización de dicho contrato ascendieron a 2.709 miles de euros contemplados en la valoración de la deuda a coste amortizado, de los cuales 286 miles de euros ha sido ya imputados como gasto financiero a la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.

Durante este primer semestre se han realizado amortizaciones de préstamo por importe de 1.705 miles de euros en relación al tramo A.

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

Los fondos obtenidos mediante este crédito fueron parcialmente destinados al reembolso y cancelación total de los créditos que mantenía el Grupo.

El nuevo contrato de préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial variable de 2,15%, pagadero trimestralmente. El Grupo ha contratado un CAP asociado a este crédito para cubrir la variabilidad de los tipos de interés (Nota 11).

Al 30 de junio de 2022 el importe de los gastos financieros devengados y no pagados ascendía a 40 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021: 45 miles de euros).

El tramo A se concede por un plazo de 5 años prorrogable a 7. El 94% del capital no será exigible hasta el marzo de 2025. El 6% restante se amortizará periódicamente en cuotas trimestrales durante toda la vida del préstamo.

Por otro lado, se establece la sujeción del préstamo al cumplimiento de ratios, como es habitual para este tipo de operaciones. Los ratios se encuentran cumplidos a 30 de junio de 2022.

26

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

Fecha de vencimiento	Miles de euros
Año 2022	500
Año 2023	1.000
Año 2024	1.000
Año 2025	1.000
Año 2026	1.000
Año 2027	62.416
	<b>66.916</b>

#### 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Activo no corriente</b>		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	1.167	204
<b>Pasivo no corriente</b>		
Permutas de tipo de interés – coberturas de flujos de efectivo	-	-
<b>Total</b>	<b>1.167</b>	<b>204</b>

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

Para cubrir la variabilidad de tipos de interés del contrato de crédito firmado durante 2020, el Grupo procedió a la contratación de un CAP por un importe nominal de 59.498 miles de euros.

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

Los flujos de caja asociados al derivado de cobertura se producirán a medida que se vayan liquidando los intereses del contrato de deuda detallados en la Nota 10 durante los próximos años (atendiendo a las fechas de vencimiento).

Al 30 de junio de 2022 el importe del principal nominal de los contratos de cobertura de tipo de interés asciende a 57.926 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 58.352 miles de euros).

La parte efectiva reconocida en patrimonio neto en el periodo de seis meses terminado del 30 de junio de 2022 por coberturas de flujos de efectivo asciende a 963 miles de euros (30 de junio de 2021: -17 miles de euros).

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

#### 12. IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Amortización no deducible	14	17
Ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias	4.706	4.706
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	93	93
<b>Total Activos por impuestos diferidos:</b>	<b>4.813</b>	<b>4.816</b>

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Libertad de amortización	17.223	17.456
Ajustes al valor razonable de activos fijo	8.978	9.063
Leasing	10	17
<b>Total Pasivos por impuestos diferidos:</b>	<b>26.211</b>	<b>26.536</b>

El movimiento de los impuestos diferidos de activo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:

Activos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Amortización no deducible	Ajuste valor razonable inversiones inmobiliarias	Créditos fiscales	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	17	4.706	93	4.816
Cargo (abono) a resultados	(3)	-	-	(3)
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>14</b>	<b>4.706</b>	<b>93</b>	<b>4.813</b>

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink are present at the bottom of the page, along with the page number 28.



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

El movimiento de los impuestos diferidos de pasivo durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:

Pasivos por impuestos diferidos:	Miles de euros			
	Libertad de Amortización	Ajuste valor razonable activos fijos	Leasing	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	17.456	9.063	17	26.536
Cargo (abono) a resultados	(233)	(85)	(7)	(325)
Saldo a 30 de junio de 2022	17.223	8.978	10	26.211

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

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

### 13. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

A 30 de junio de 2022 el epígrafe "Impuesto de Sociedades" de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recoge principalmente el efecto impositivo derivado de las ventas de inmuebles realizadas por la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2022.

A 30 de junio de 2021 el epígrafe "Impuesto de Sociedades de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada recogía principalmente el efecto del reconocimiento contable de bases imponibles negativas generados en años anteriores al acogimiento al régimen especial, que resultan aplicables en el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

### 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

### 15. INGRESOS Y GASTOS

#### A) Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios a 30 de junio de 2022 se incrementan en 897 miles de euros con respecto al 30 de junio de 2021 como consecuencia del incremento de la ocupación tanto en residencial como en las oficinas, el incremento de las rentas, principalmente en el residencial y por último a las bonificaciones concedidas durante el primer semestre del ejercicio 2021.

El desglose del importe neto de la cifra de negocios por segmentos se encuentra reflejado en la Nota 4.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

La totalidad de los ingresos son generados en España.

#### B) Otros ingresos de explotación

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

A 30 de junio de 2022 se experimenta un incremento de 109 miles de euros con respecto al 30 de junio de 2021, debido a la mayor repercusión de gastos en las oficinas, dado el incremento de los costes de la electricidad y el gas, superando este incremento el descenso en la repercusión de gastos en los activos residenciales al no repercutirse gastos en los nuevos contratos que se firman.

#### C) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2022	2021
Otros arrendamientos	153	146
Conservación y reparación	460	485
Servicios profesionales independientes	302	293
Primas de seguros	183	163
Servicios bancarios	1	5
Suministros	330	162
Otros servicios	149	151
Tributos	618	654
<b>TOTAL</b>	<b>2.196</b>	<b>2.059</b>

A 30 de junio de 2022 el importe de otros gastos de explotación se incrementa en 137 miles de euros con respecto al 30 de junio de 2021, como consecuencia, principalmente del mayor coste energético (luz y gas).

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

#### D) Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	60	46
Cargas sociales	9	4
	<b>69</b>	<b>50</b>

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

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

30

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

Categoría	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2022	2021
Dirección	1	1
Jefes Administrativos, técnicos y de obra	-	-
Mandos intermedios	-	-
Administrativos	-	-
Operarios	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>

#### E) Resultado Financiero

	Miles de euros	
	30 de junio de	
	2022	2021
<b>Ingresos financieros</b>	-	<b>128</b>
Por intereses créditos a empresas vinculadas	-	128
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.025)</b>	<b>(1.246)</b>
Por intereses de deudas con terceros	(1.025)	(1.246)

El saldo en el epígrafe de Resultado Financiero, experimenta un incremento de 93 miles de euros con respecto al 30 de junio de 2021, debido principalmente al menor gasto financiero derivado de la deuda bancaria, por la amortización realizada durante el primer semestre del año.

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

La matriz última de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. es Ortiz Construcciones y Proyectos S.A., la cual es propietaria directa del 46,82% del capital de la misma a 30 de junio de 2022 (a 31 de diciembre de 2021: 43,19%).

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas es el siguiente:

Empresas vinculadas	Miles de euros			
	30 de junio de 2022			
	Deudores corto plazo	Proveedores a corto plazo	Otros pasivos financieros a largo plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	12	(159)	(154)	(621)
Fortem Integral, S.L.	4	-	-	-
Agrícola El Casar, S.L.U.	-	-	(14)	-
La Gavia Factory, S.L.	-	-	(36)	-
Móstoles Factory, S.L.	-	(2)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>(161)</b>	<b>(204)</b>	<b>(621)</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

A 30 de junio de 2022 y 2021, el detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Miles de euros		
30 de junio 2022		
Empresas vinculadas	Ventas	Compras
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1.541	(616)
Agrícola El Casar, S.L.U.	51	(3)
Fortem Integral, S.L.	25	-
La Gavia Factory, S.L.	169	(21)
Mostoles Factory 2019, S.L.	208	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.994</b>	<b>(640)</b>

Miles de euros		
30 de junio 2021		
Empresas vinculadas	Ventas	Compras
Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A.	1.313	(569)
Agrícola El Casar, S.L.U.	33	-
Fortem Integral, S.L.	23	-
La Gavia Factory, S.L.	2	-
Ingeniería Y Diseños Técnicos, S.A.U.	-	(3)
Móstoles Factory 2019, S.L.	87	(2)
<b>TOTAL</b>	<b>1.458</b>	<b>(574)</b>

#### Contratos con Accionistas

##### a. Contrato de gestión

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 el gasto devengado por este contrato ha ascendido a 221 miles de euros, que han sido recogidos en la cuenta de resultados consolidada bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación" (30 de junio de 2021: 210 miles de euros).

#### 17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley,



Handwritten signatures and a stamp at the bottom of the page.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Las reservas del Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen ascienden a 867 miles de euros.

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

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

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

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

No se han realizado distribuciones con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Dividendo de ejercicio 2017 por importe de 262 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 4 de abril de 2018.
  - Dividendo de ejercicio 2018 por importe de 3.465 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 6 de marzo de 2019.
  - Dividendo de ejercicio 2019 por importe de 914 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2020.
  - Dividendo de ejercicio 2020 por importe de 2.261 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 11 de marzo de 2021.
  - Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 827 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 10 de marzo de 2022.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones de capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresado en miles de euros)

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

Se detalla en el Anexo I.

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

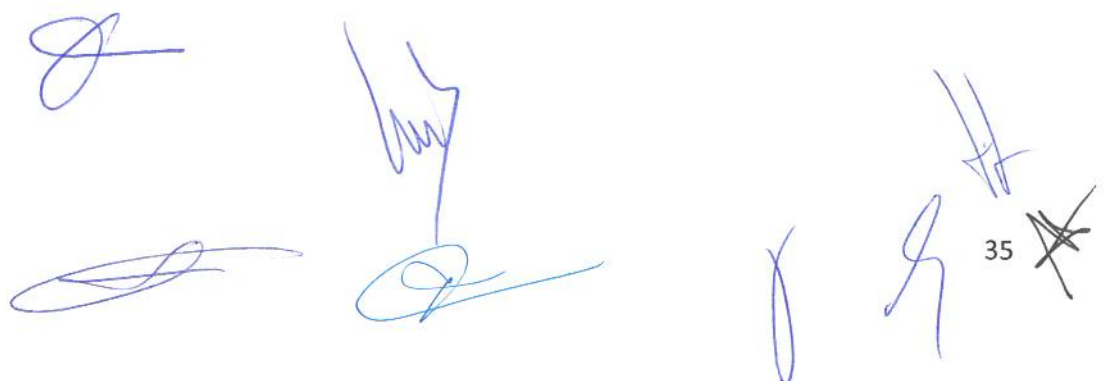
No aplica.

#### 19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de julio de 2022 se ha hecho efectivo el pago a los accionistas derivado del reparto de prima de emisión acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 20 de junio de 2022 correspondiente al segundo trimestre por importe de 1.327 miles de euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración ha acordado la distribución de la prima de emisión correspondiente al tercer trimestre que asciende a 1.327 miles de euros y cuyo pago se hará efectivo el 14 de octubre de 2022.

A juicio de los administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022.



35

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

### ANEXO I – Detalle de inmuebles

SOCIEDAD	SEGMENTO	DENOMINACION	UBICACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN
Aldigavia Oficinas, S.A.U.	OFICINAS	E27 P-2.50.	Calle Entrepeñas 27 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 37 P-2.72.	Calle Ensanche de Vallecas 37 (Madrid)	02/12/2016
	OFICINAS	EV 44 P-2.91.	Calle Ensanche de Vallecas 44 (Madrid)	02/12/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Aldi	Calle Hierro, 50, Polígono La Llave (El Casar, Guadalajara)	02/12/2016
Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Torresquevedo	Calle Mario Rosso de Luna, 32 – Nave 2, 3, 4, 5 y 6 (Madrid)	01/01/2016
	OFICINAS	Fortem	Edificio Industrial de Oficinas (edificio Fortem, El Casar, Guadalajara)	01/01/2016
	OFICINAS	Santa Maria Magdalena	Calle Santa Mª Magdalena, 14 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Las Rosas	Calle Moscú, 3, Planta Baja, Local 8 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gran Vía de Hortaleza	Calle Valdettorres de Jarama, 31 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Mirador	Avenida Monforte de Lemos, 183 Plazas nº 50 y 51 (Mirador de la Vaguada) (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Espartales	Avenida Víctimas del Terrorismo, 7 (Alcalá de Henares, Madrid). Espartales	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Sidney	Promoción Sidney. Avenida de la Gavia, 35 PB local A (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Atenas	Promoción Atenas. Avenida Ensanche de Vallecas, 42. Planta Baja Local B (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Paris	Promoción París. Calle Peñaranda de Bracamonte, 20. Planta Baja Local 1 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles I	Calle Puentevedey, 2 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Robles III	Calle Puentevedey, 25 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Los Álamos	Avda de la Gavia, 70 (Madrid)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Colmenar Viejo	Calle Talgo, 13, Planta -1 y -2, Plazas de Garaje 38 y 99 (Colmenar Viejo, Madrid))	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Bañña-Mieres	Polígono Industrial Vega de Bañña, Parcela 5 (Mieres, Asturias)	01/01/2016
	NAVES, LOCALES Y OTROS	Gasolinera	Calle Alto del Retiro, 2, Parcela 5.9, Sector UZP 1.03, Ensanche de Vallecas (Madrid)	01/01/2016
Aldigavia, S.L.U.	VIVIENDAS	Colmenar	Calle Del Ave, 6-8 (Colmenar Viejo, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Paracuellos	Avenida DE LOS CUADROS, N°49-51-53-53 (Paracuellos del Jarama, Madrid)	02/12/2016
	VIVIENDAS	Alcalá	Calle Barbados, 13 (Alcalá de Henares, Madrid)	02/12/2016
El Arce de Villalba, S.L.U.	VIVIENDAS	Huerta	Calle Huerta N°6 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
	VIVIENDAS	Chopera	Calle Chopera N°2 (Collado Villalba, Madrid)	11/06/2019
Ortega y Gasset Park, S.A.U.	PARKING	Ortega y Gasset Park	Calle Ortega y Gasset N°55 (Madrid)	01/01/2016
Ortiz Sport Factory, S.L.U.	NAVES, LOCALES Y OTROS	Ortiz Sport Factory	Avenida de los Deportes esquina con, Calle Ciclista David Gea, s/n, 28935 (Móstoles, Madrid)	29/11/2019



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

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS POR LA UNIÓN EUROPEA (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de Grupo Ortiz Properties SOCIMI, S.A. en fecha 4 de octubre de 2022 procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fdo.: Juan Antonio Carpintero López



Fdo.: Carlos Carpintero Grande



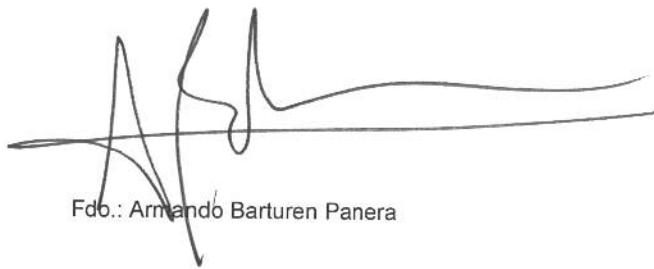
Fdo.: María Carpintero Grande



Fdo.: Raúl Arce Alonso



Fdo.: Francisco Merino Panadero



Fdo.: Armando Barturen Panera



Fdo.: Carlos Cuervo-Arango Martínez



Fdo. Julián Moreno Sánchez  
En representación de HNPSAS

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

Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2022

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

**BALANCE ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>107.514</b>	<b>109.481</b>
Inversiones inmobiliarias	14.176	16.011
Inversiones empresas del grupo y asociadas a largo plazo	92.923	93.231
Inversiones financieras a largo plazo	412	235
Activos por impuesto diferido	3	4
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.553</b>	<b>1.756</b>
Existencias	-	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	312	579
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	176	341
Cientes, empresas del grupo y asociadas	136	238
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	952	942
Inversiones financieras a corto plazo	6	4
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	283	227
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>109.067</b>	<b>111.237</b>

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

**BALANCE ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>79.339</b>	<b>79.863</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>79.102</b>	<b>79.795</b>
Capital	28.772	28.772
Prima de emisión	63.932	65.759
Reservas	(10.531)	(10.693)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(5.359)	(4.962)
Resultado del ejercicio	2.288	919
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>192</b>	<b>21</b>
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>45</b>	<b>47</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>27.790</b>	<b>29.536</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9.712</b>	<b>11.032</b>
Deudas con entidades de crédito	9.475	10.704
Otros pasivos financieros	237	328
<b>Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo</b>	<b>17.277</b>	<b>17.683</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>801</b>	<b>821</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.938</b>	<b>1.838</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.497</b>	<b>1.381</b>
Deudas con entidades de crédito	153	169
Otros pasivos financieros	1.344	1.212
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>441</b>	<b>457</b>
Proveedores	133	160
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	8	183
Acreedores varios	1	-
Personal	5	5
Pasivo por impuesto corriente	46	12
Otras deudas con Administraciones Públicas	248	97
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>109.067</b>	<b>111.237</b>

## GRUPO ORTIZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2022	30/06/2021
Importe neto de la cifra de negocios	774	707
Otros ingresos de explotación	220	214
Gastos de personal	(69)	(50)
Otros gastos de explotación	(569)	(552)
Amortización del inmovilizado	(133)	(154)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1	1
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.066	-
Otros resultados	(3)	(1)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.287</b>	<b>165</b>
Ingresos financieros	1.376	1.041
Gastos financieros	(352)	(482)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1.024</b>	<b>559</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.311</b>	<b>724</b>
Impuestos sobre beneficios	(23)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.288</b>	<b>724</b>

# PROPERTIES

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

## Grado de Cumplimiento de la Previsión de Rentas Netas del ejercicio 2022 al 30 de junio de 2022

El pasado 9 de febrero de 2021, la Sociedad publicó la previsión de rentas netas para el periodo 2022-2025, siendo estas previsiones las que a continuación se detallan;

	Miles de Euros			
	2022	2023	2024	2025
Renta neta (*)	9.800	9.881	9.871	10.100

(\*) *La renta neta se define como la renta bruta obtenida de la explotación de un activo inmobiliario menos los gastos netos de explotación.*

*La renta bruta se calcula como los ingresos procedentes del alquiler más el precio de venta de activos residuales/cesiones de plazas de aparcamiento.*

*Los gastos netos de explotación se calculan como los gastos brutos inherentes a la explotación de un activo menos los gastos repercutidos a los arrendatarios o cesionarios de plazas de garaje, según contrato.*

A continuación, se detalla el grado de cumplimiento de las Rentas Netas del ejercicio 2022 al 30 de junio de 2022;

Miles de Euros	Rentas Netas a 30 de junio de 2022	Previsión Rentas Netas 2022	Grado Cumplimiento
Rentas Netas Explotación	4,479	9,425	48%
Ventas Activos Residuales	0,064	0,375	17%
<b>Total</b>	<b>4,543</b>	<b>9,800</b>	<b>46%</b>

Durante este semestre, los **porcentajes de ocupación** se han mantenido en niveles similares a los de cierre de 2021, con una ocupación del **97% en el terciario** y del **94% en el residencial**.

Debido principalmente al incremento de los costes de la energía; y al RD-Ley 11/2020, cuya aplicación a supuesto, la prórroga automática sin incremento de precio de aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que vencían en los dos primeros meses del año, las **Rentas Netas de Explotación a 30 de junio**, se sitúan ligeramente por debajo de la previsión, con un **grado de cumplimiento del 48%**.

# PROPERTIES

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

Durante este primer semestre, se han realizado las **ventas de activos residuales** previstas, si bien el **grado de cumplimiento** representa un **17%** del total previsto, al prorratearse la previsión por meses.

Por todo ello, el **grado de cumplimiento** de la previsión de rentas del ejercicio 2022 a **30 de junio de 2022** asciende al **46%**.