



C/. Rosario Pino nº 18- 3º C

28020 Madrid

Tfno. : 91 770 96 50

FAX: 91 770 96 52

Email: entrecampos@entrecampos.com

Web: www.entrecampos.com

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Palacio de la Bolsa

Plaza de la Lealtad, 1

28014 Madrid

Madrid, 28 de mayo de 2015

COMUNICACIÓN

ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

En cumplimiento de lo dispuesto en la circular 9/2010 del Mercado Alternativo Bursátil y para su puesta a disposición del público, ENTRECAMPOS CUATRO SOCIMI, S.A. presenta la siguiente Información como hecho relevante:

Presentación Discovery Meeting del 28 de mayo de 2015.

Atentamente,

ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A.

J. Ignacio Segura Rodríguez

Consejero Delegado

MAB - DISCOVERY MEETING 28-05-2015 17:00 HS.

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. se constituyó el día 30 de diciembre de 2004 como resultado de un proceso de integración de varias compañías, con el que se daba continuidad al negocio de administración de inmuebles destinados al arrendamiento que se venía desarrollando a través de diferentes sociedades desde el año 1958.

A partir de la década de los años 80, la actividad se centró en la promoción de edificios de viviendas, oficinas, locales, hoteles y residencias geriátricas para su arrendamiento posterior. Paralelamente, ha ido renovado, desde dicho periodo, su parque inmobiliario, mediante la venta de las unidades menos estratégicas o que quedaban obsoletas y renovando de forma continuada los inmuebles, sometiéndolos, cuando era necesario o se consideraba conveniente, a una reforma integral.

Dado que, a través de las distintas sociedades, Entrecampos lleva más de 55 años dedicada a la administración y arrendamiento de inmuebles, en la actualidad cuenta con la experiencia y las capacidades necesarias para desarrollar su actividad de manera eficiente, sin tener que externalizar ninguno servicio de forma permanente. Así, y a modo de ejemplo, la Compañía cuenta, además de con su propio departamento de administración, con un departamento técnico altamente profesionalizado y al día de las últimas novedades legislativas, permitiendo así a la Compañía la gestión integral de su patrimonio, minimizando costes.

En enero de 2.006 se adquirió a La Caixa en régimen de leasing, junto con otras tres sociedades del grupo, hoy integradas en ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI S.A., un edificio de oficinas y aparcamientos en la calle Isla Graciosa nº 3 de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Posteriormente se adquirieron 4 lofts y 47 plazas de aparcamiento en la misma zona con objeto de completar la oferta en dicha población.

Otro hito relevante en la evolución de la Sociedad, fue el hecho de que entre julio y diciembre de 2.007, los gestores de la Compañía tomaron la decisión estratégica de que, como resultado de que el mercado español había alcanzado un nivel de precios muy elevado, era conveniente que la Compañía diversificase su presencia geográfica con el fin de mitigar, al menos en parte, los riesgos derivados de su exposición al mercado español. Así, se tomó la decisión de reinvertir en el mercado alemán, y más concretamente en Berlín, el resultado de la venta, durante el ejercicio 2005, de unas oficinas que poseían en Madrid, y más concretamente en la Avenida de Brasil.

Así, entre los años 2.007 y 2.008 la Compañía adquirió dos edificios completos en dos barrios diferentes e influyentes de Berlín (uno situado en el barrio céntrico-sur de Kreuzberg y el otro en el barrio céntrico-norte de Prenzlauer Berg). En total, entre ambos edificios la compañía cuenta con 97 unidades en arrendamiento.

A lo largo de los años 2.010 y 2.011 se completa un nuevo periodo de reestructuración entre una serie de sociedades, de tal forma que a 1 de enero de 2012 ENTRECAMPOS CUATRO, S.L ya dispone de la estructura actual que la permite convertirse en SOCIMI.

En el mes de octubre de 2.012 la sociedad celebró Junta General acordando acogerse al régimen fiscal de SOCIMIs desde el 1 de enero de 2013. Así, en el mes de mayo de 2.013, con objeto de completar el proceso de transformación en SOCIMI, la sociedad se convirtió en S.A., pasando a denominarse desde entonces, ENTRECAMPOS CUATRO, SOCIMI, S.A., cambiando su órgano de administración por un Consejo de Administración y aprobando unos nuevos Estatutos, un reglamento de Junta General, un reglamento de Consejo de Administración y un Código interno de funcionamiento acorde a las prácticas recomendadas para las compañías cotizadas en el MAB.

Las principales razones que han motivado a ENTRECAMPOS a solicitar la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIs son: cumplir con los requisitos exigidos para beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario; potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad; ampliar la base accionarial de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Compañía; y ofrecer una mayor liquidez que facilite la transmisión de las acciones a los accionistas.

Concluidas las fases de planificación, preparación, solicitud, tramitación y aceptación de la incorporación en el MAB, el 28 de noviembre de 2013 se realiza el tradicional toque de campana como inicio de la cotización de la empresa en este Mercado Alternativo Bursátil.

La sociedad tiene una gran diversificación de activos inmobiliarios, entre los que se incluyen: estudios, apartamentos, pisos, locales comerciales, oficinas y lofts, en varios edificios. En la actualidad la Compañía posee dos edificios completos de viviendas en Zaragoza, uno en Alcadia y dos en Berlín, así como dos edificios de oficinas en Madrid (uno de ellos adquirido en régimen de arrendamiento financiero) y una residencia geriátrica, también en Madrid.

La cartera de clientes de la Compañía se encuentra diversificada, y cuenta entre sus principales clientes con empresas de reconocido prestigio.

En el mes de diciembre de 2014 uno de los dos edificios de Oficinas, situado en la calle Asura, 56 de Madrid y que estaba libre desde agosto de 2013 ha sido arrendado en su totalidad a una cadena de supermercados de primera línea, a nivel nacional con un contrato de 30 años de duración.

Es importante resaltar que en la actualidad la Compañía cuenta con 52.734 m², distribuidos entre 214 pisos, 95 oficinas, 81 locales comerciales, 1 residencia geriátrica, 6 lofts, 27 trasteros y 2 almacenes, así como con 520 plazas de parking (de 3 de las cuales sólo le pertenece el 50 % a la compañía). Estas unidades están incluidas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en cinco edificios completos y en el 50% de dos solares, arrendados a distintos operadores que han construido cada uno su edificio para desarrollar su respectivo negocio.

Los activos inmobiliarios de la Compañía se encuentran, en opinión de sus gestores, en buen estado. La política de la empresa ha sido desde sus orígenes, y sigue siendo, la renovación de los inmuebles que se quedan libres de arrendatarios para ofrecer un servicio de calidad que pueda competir en el mercado de alquileres.

ENTRECAMPOS tiene por política extremar la atención al cliente, tanto en los servicios de mantenimiento de los inmuebles como en su arrendamiento. Adicionalmente, en las adquisiciones de inmuebles que realiza la Compañía busca preferentemente la autofinanciación para evitar los costes y riesgos derivados del endeudamiento, y en todo caso, que la financiación no supere el 30% del valor de los inmuebles.

El equipo gestor de la Compañía cuenta con amplia experiencia en el sector del arrendamiento de inmuebles. El Presidente, el Secretario y el Consejero Delegado llevan trabajando en el mercado inmobiliario desde finales de los años 70. Además, el Consejero Independiente, dirige una prestigiosa firma de intermediación inmobiliaria en la zona norte de Madrid desde 2001.

En línea con lo anterior, todos los empleados de la Compañía cuentan con un sólido conocimiento del sector y de la estructura y funcionamiento de la Compañía, ya que la mitad de la plantilla lleva realizando las gestiones necesarias para el alquiler de inmuebles durante al menos 20 años, y el resto de la plantilla desde hace más de 10 años.

La gran diversificación de inmuebles, tanto por geografía como por tipología, unido al bajo nivel de endeudamiento financiero de la Compañía y a su experimentado equipo humano, convierten a ENTRECAMPOS en una sociedad con una situación patrimonial estable y con expectativas de crecimiento.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor de los inmuebles que componen el activo de la sociedad ascendía a 108.587.936,56 €. El nivel de endeudamiento de la compañía al 30 de abril de 2015 sumaba 19.278.781,07 €, de los cuales 19.257.846,22 € corresponden al saldo de las deudas hipotecarias y leasing, y el resto, es decir 20.934,85 €, a las deudas con proveedores. Durante el ejercicio 2014 el total de los ingresos por arrendamiento ha sido de 4.855.559,40 €.

Al 30 de abril de 2015 se encontraban arrendados el 87,86% de los inmuebles de la compañía.



Entrecampos

ENTRECAMPOS CUATRO, S.L. se constituyó el día 30 de diciembre de 2004 como resultado de un proceso de integración de varias compañías, con el que se daba continuidad al negocio de administración de inmuebles destinados al arrendamiento que se venía desarrollando a través de diferentes sociedades desde el año 1958.

POR QUE SE SOLICITÓ LA ADMISION EN EL MAB

- Para potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de marca de la Sociedad,
- Ampliar la base accionarial de la Sociedad, así como, potencialmente, permitir la captación de recursos propios para el futuro crecimiento de la Compañía,
- Ofrecer una mayor liquidez que facilite la transmisión de las acciones a los actuales accionistas.

INCORPORACIÓN EN EL MAB

El 28 de noviembre de 2013 se realiza el tradicional toque de campana como inicio de la cotización de la empresa en este Mercado Alternativo Bursátil.



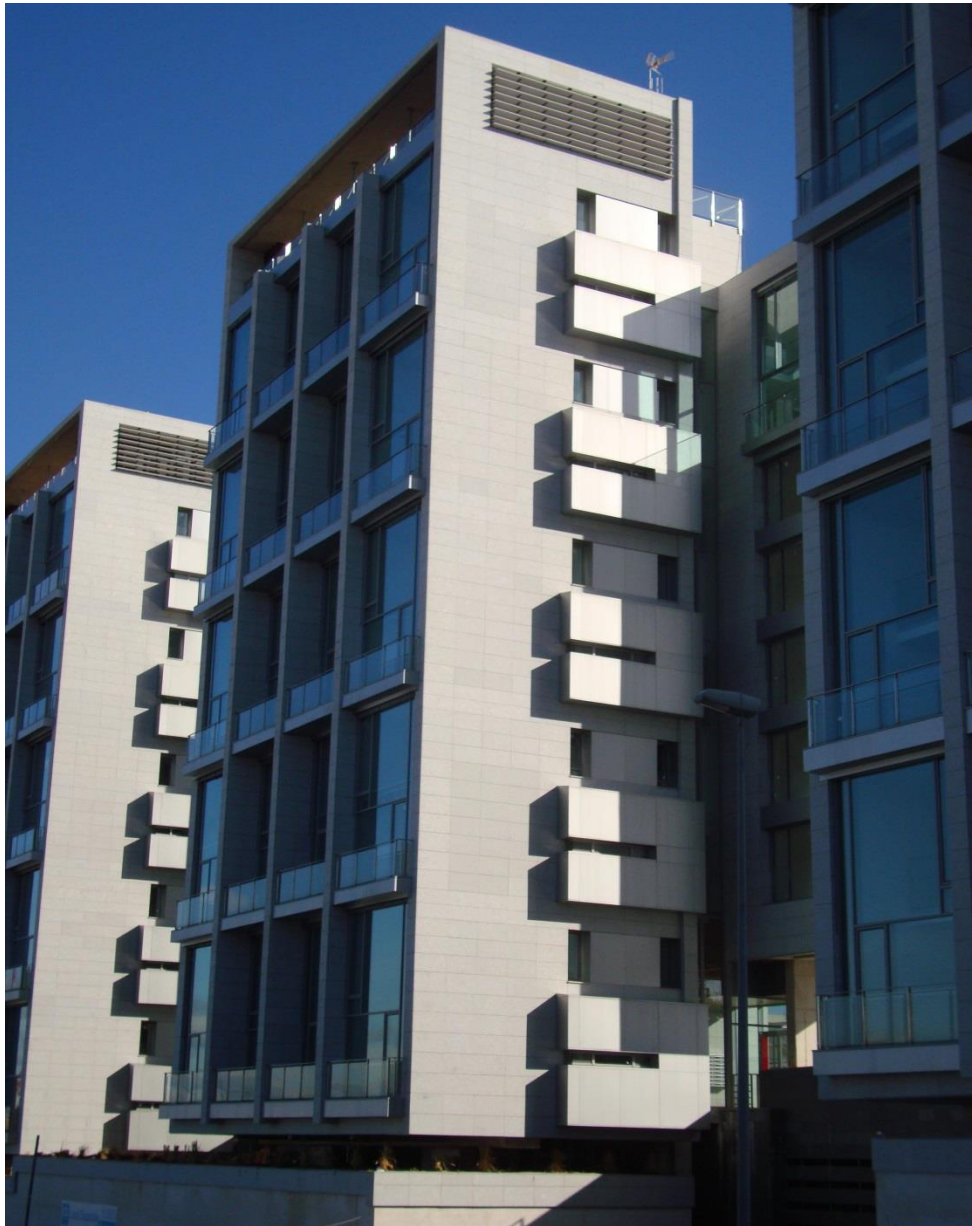
ACTIVOS INMOBILIARIOS

Isla Graciosa, 3

San Sebastián de los Reyes

MADRID





Lofts
Avenida de Europa, 5
San Sebastián de los Reyes

MADRID

Asura, 56 - MADRID



Locales en
Algorta, 12-14
San Fernando de Henares

MADRID



Locales Espíritu Santo, 32 - MADRID





Orense, 70

MADRID

Nicolás Guillén, 2 - ZARAGOZA



Nicolás Guillén, 4

ZARAGOZA

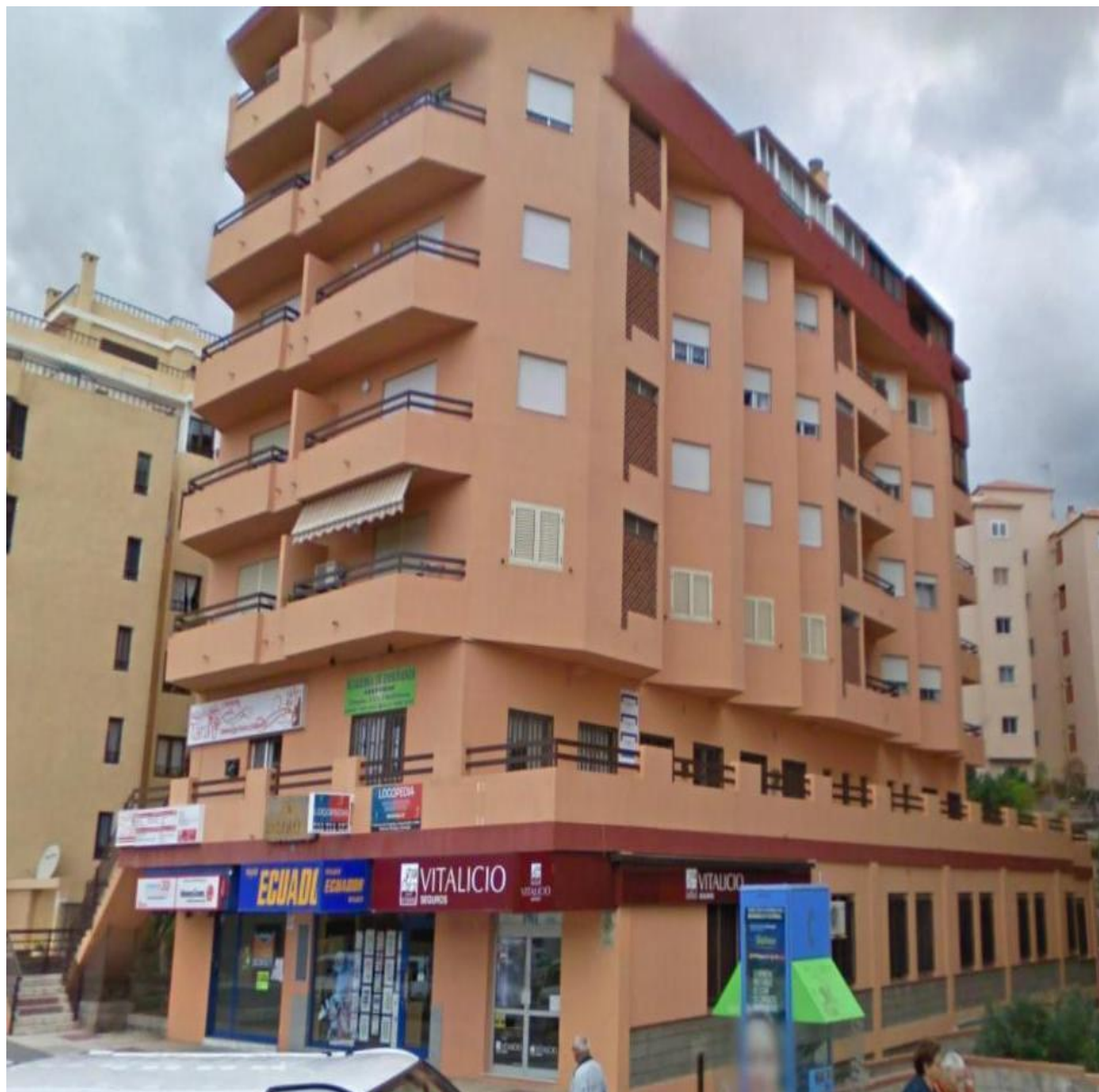


Espalmador, 4 - ALCUDIA



Locales - HONDARRIBIA





Locales y
Oficinas en
Edificio Brisamar
II y III

TENERIFE

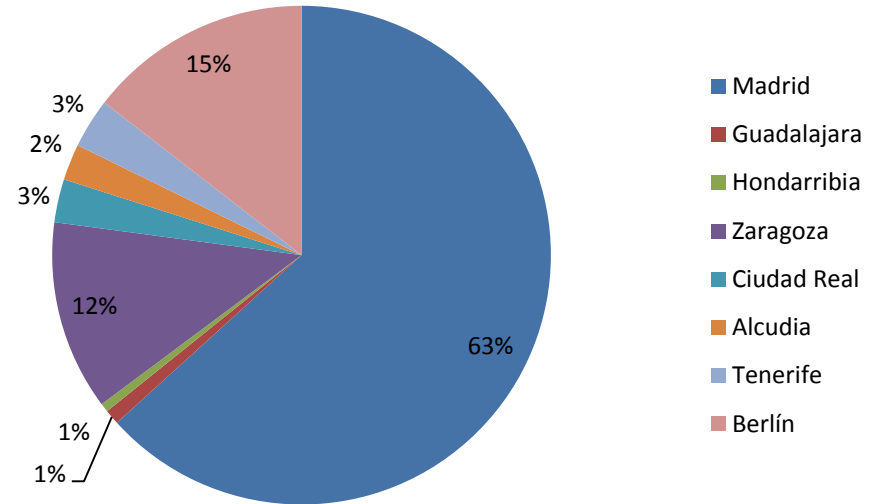
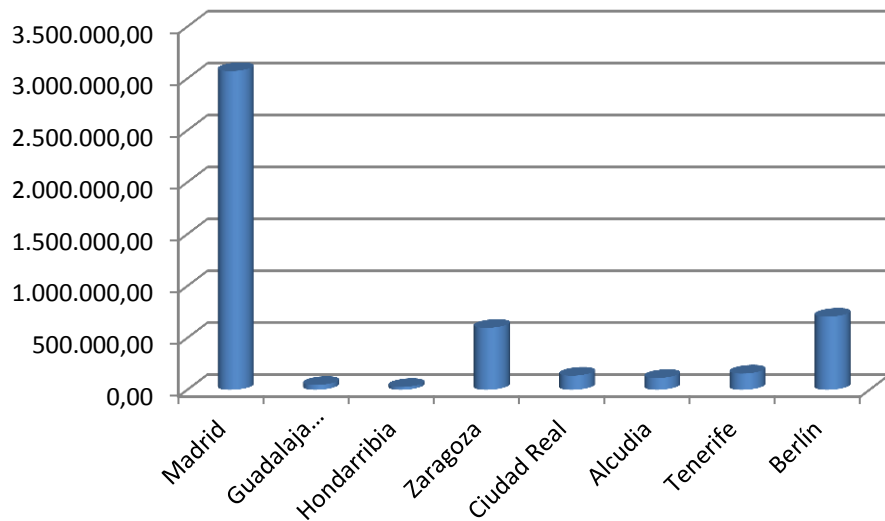
Erich Weinert St. - **BERLIN**



Blücherstr. - **BERLIN**



Distribución geográfica del mercado inmobiliario



Principales indicadores económicos

